

Un projet être annexé à la  
délibération du 14/11/16

Pour le Maire

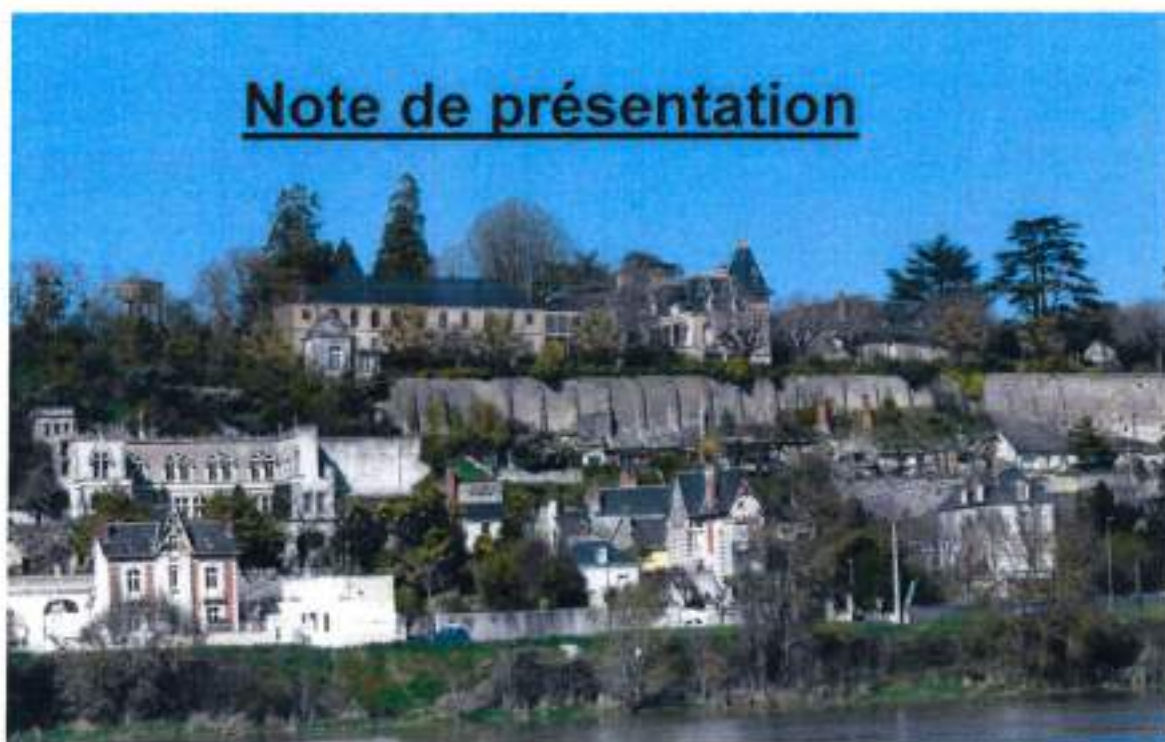
Adjoint délégué

Alain ANDREASSI



# Plan Local d'Urbanisme

Déclaration de projet n°1 valant mise en  
compatibilité du PLU



**atu.**

Agence d'Urbanisme et d'Agglomération de Tours





## Table des matières

<b>Introduction .....</b>	<b>3</b>
<b>I. La déclaration de projet .....</b>	<b>5</b>
1. Le contexte communal.....	7
2. Le site du projet.....	10
3. Les caractéristiques du projet et les motifs et considérations qui justifient l'intérêt général du projet.....	12
4. Les incidences du projet sur l'environnement.....	14
<b>II. La mise en compatibilité du PLU.....</b>	<b>19</b>
1. Le plan de zonage .....	21
2. Le tableau des superficies des zones.....	21
3. Le règlement.....	22



## Introduction

**Maitre d'ouvrage :** commune de Rochecorbon  
Mairie de Rochecorbon  
Place du 8 mai 1945  
37210 Rochecorbon

**Objet de l'enquête publique :** déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU en vue de la réalisation d'une résidence seniors au château de Sens

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un outil de planification amené à évoluer afin de s'adapter aux évolutions diverses qui s'imposent ou sont voulues par la commune.

Le PLU de Rochecorbon est issu de la révision du POS approuvée le 5 mars 2007.

La COFACE, établissement de services aux entreprises a quitté son site de Rochecorbon localisé au lieu-dit "Sens". Un projet de Résidence Services Séniors est envisagé sur ce terrain. Il s'agit d'une offre de 89 logements locatifs de standing accompagnés d'espaces collectifs et de services.

Le terrain de la COFACE est classé en zone Uc et secteur Ucr au PLU, zone et secteur dédiés à l'activité économique. Les prescriptions qui s'y appliquent ne correspondent pas au projet de Résidence Services Séniors. C'est pourquoi, une procédure de déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLU est mise en œuvre.



Le dossier comporte :

- la déclaration de projet proprement dite qui présente :
  - le contexte communal
  - le site du projet
  - les caractéristiques du projet et les motifs et considérations qui justifient l'intérêt général du projet
  - les incidences du projet sur l'environnement
- la mise en compatibilité du PLU qui présente les modifications du dossier.

A handwritten signature in black ink, located in the bottom right corner of the page.



Le conseil municipal de Rochecorbon a délibéré le 14/06/2017 et a adopté la présente déclaration de projet n°1 relative à la mise en œuvre de la stratégie de développement durable de la commune de Rochecorbon.

Le conseil municipal de Rochecorbon a délibéré le 14/06/2017 et a adopté la présente déclaration de projet n°1 relative à la mise en œuvre de la stratégie de développement durable de la commune de Rochecorbon.

Le conseil municipal de Rochecorbon a délibéré le 14/06/2017 et a adopté la présente déclaration de projet n°1 relative à la mise en œuvre de la stratégie de développement durable de la commune de Rochecorbon.



Le conseil municipal de Rochecorbon a délibéré le 14/06/2017 et a adopté la présente déclaration de projet n°1 relative à la mise en œuvre de la stratégie de développement durable de la commune de Rochecorbon.

Le conseil municipal de Rochecorbon a délibéré le 14/06/2017 et a adopté la présente déclaration de projet n°1 relative à la mise en œuvre de la stratégie de développement durable de la commune de Rochecorbon.

Le conseil municipal de Rochecorbon a délibéré le 14/06/2017 et a adopté la présente déclaration de projet n°1 relative à la mise en œuvre de la stratégie de développement durable de la commune de Rochecorbon.

## **I. La déclaration de projet**

1. La déclaration de projet



## 1. Le contexte communal

### ► Le cadre naturel

La géographie de Rochecorbon est typique d'une commune ligérienne avec la vallée de la Loire dont la varenne est relativement étroite, son coteau abrupt et le plateau échanuré de vallons perpendiculaires dont les principaux sont ceux de la Bédouire et de Saint-Georges.

Du fait de sa situation géographique, le territoire de Rochecorbon est soumis à des **risques naturels** en particulier d'inondation et de mouvements de terrain.

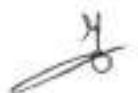
Mais elle est aussi dotée d'une grande richesse écologique. De nombreux éléments participent à la **diversité écologique** du territoire.

En particulier, il existe sur Rochecorbon deux sites Natura 2000 dont les périmètres se superposent dans la vallée de la Loire.



### ► L'organisation urbaine

Le Val de Loire est un paysage culturel exceptionnel, comprenant des villes et villages historiques, de grands monuments architecturaux et des terres cultivées, façonnées par des siècles d'interaction entre les populations et leur environnement physique, dont la Loire elle-même. Il est classé sur la Liste du **Patrimoine mondial de l'UNESCO** dans la catégorie des "paysages culturels". Rochecorbon appartient à cet ensemble remarquable. Le Sud de la commune est classé, le reste du territoire fait partie de la zone tampon.



L'occupation humaine est ancienne. Les vestiges d'un oppidum de l'époque gauloise sont visibles au lieu-dit "Château-Chevrier". Du château édifié en 1113 sur un donjon plus ancien ne subsistent que des éléments de l'enceinte et une tour de guet du XV<sup>e</sup> siècle, la lanterne caractéristique de la silhouette de Rochecorbon.

L'habitat, d'abord regroupé autour du château et de l'église, s'est pendant longtemps développé uniquement sur les coteaux fréquemment sous la forme d'habitations troglodytiques. À ce premier développement, s'est ajoutée la construction progressive de regroupements isolés sur le plateau agricole et viticole.

Au XVIII<sup>e</sup> siècle on assistera à un mouvement de construction de maisons de campagne le long de la Loire par la bourgeoisie tourangelle. Puis sous la pression de la périurbanisation, une urbanisation nouvelle a gagné le long des voies issues des vallons vers le plateau.

La commune de Rochecorbon est aujourd'hui desservie par la RD952 qui longe la Loire sur la levée. Elle est aussi traversée par l'autoroute A10 à l'Ouest de son territoire.

L'activité économique a été implantée dans la zone d'activités de Châtenay, le long de l'autoroute A10, elle est aussi représentée par quelques établissements dispersés dont faisaient partie la COFACE.

La richesse patrimoniale de la commune, tant par la présence de nombreux monuments historiques que par l'intérêt de sa structure urbaine et de ses paysages, a amené les élus à mettre en place une ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager) sur son territoire. Celle-ci est en cours de révision et de transformation en Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AMVAP).

### ► Le contexte sociodémographique

**Le parc de logement** de Rochecorbon est de 1.503 unités en 2011 dont 1.355 résidences principales. Ce parc de logement est relativement stable depuis une dizaine d'années et notamment depuis l'approbation du PLU en 2007.

Il s'agit d'un parc de logement dominé par les logements individuels, occupés majoritairement par leurs propriétaires. On note cependant qu'il y a presque autant de locataires HLM que de locataires privés.

L'habitat à destination des personnes âgées sur la commune de Rochecorbon est représenté par trois EHPAD offrant un total de 144 lits.

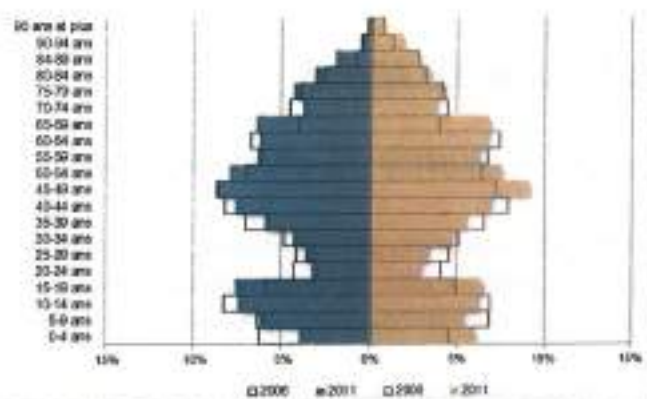
En 2011, **la population** de Rochecorbon s'élevait à 3.272 habitants. Comme le parc de logement, cette population connaît une quasi stabilité ces dernières années (+2% entre 2006 et 2011).

Du fait de sa structure par âges, la population de Rochecorbon a les caractéristiques d'une commune périurbaine avec une absence de jeunes entre 20 et 30 ans. C'est aussi une population âgée.



Le nombre de personnes par ménage est en forte diminution. Il est passé de 2,43 en 2006 à 2,34 en 2011.

Il s'agit d'une population socialement aisée.



Sources : INSEE, RP2006 et RP2011 exploitations principales

### ► Les équipements

Outre la mairie et l'église, les équipements présents sur la commune sont les suivants :

- des équipements scolaires et périscolaires : une école maternelle, une école primaire et un centre multi-accueils pour les moins de 4 ans ;
- des équipements sportifs et de loisirs : un dojo, un gymnase, une salle de squash, une salle de badminton, deux boulodromes, deux terrains de football, un plateau EPS, des courts de tennis, un poney-club, un équipement de remise en forme et de santé ;
- des équipements culturels ou de réunions : salle des fêtes, cave municipale, salle Saint-Vincent, Maison des Rochecorbonnais, bibliothèque ;
- l'Observatoire qui accueille une antenne de l'office du tourisme.

### ► Le contexte économique

#### L'agriculture

Selon les données du Recensement Général Agricole de 2000, la superficie agricole utilisée communale représentait 862 hectares, soit la moitié du territoire. Le vignoble appartient en grande partie au territoire de l'Appellation d'Origine Contrôlée "Vouvray" (521hectares). En complément de la viticulture, cette exploitation du vignoble développe aussi une activité de négoce importante.

L'agriculture, et en particulier la viticulture, sont des enjeux importants pour Rochecorbon. C'est pourquoi, avec la commune voisine de Parçay-Meslay, elles ont mis en place une Zone Agricole Protégée (ZAP) qui couvre 58% du territoire communal.

#### Les autres activités économiques

En 2011, il y avait 1.117 emplois recensés sur la commune de Rochecorbon. Le secteur tertiaire domine avec 66% des emplois suivi par la construction (18%) et l'industrie (13%).

En 2015 (source OE2T), la zone d'activités de Châtenay, située le long de l'autoroute A10, accueille 62 établissements correspondant à 708 emplois, soit environ les deux tiers des emplois de la commune.

L'activité commerciale de proximité est représentée par 16 petits commerces. Il n'y a pas de supermarché.

## **2. Le site du projet**

### **► La situation du site et son environnement**

Le terrain concerné par la révision simplifiée est celui de l'ancien établissement de la COFACE dans le parc et le château de Sens. Il est situé à l'Ouest du territoire communal, presque en limite de Vouvray, sur le rebord du coteau.



Il comprend les parcelles cadastrées : AP58, AP59, AP60, AP61, AP270, AP271, AP272, AP295, pour une superficie totale de 2,85 ha.

Ce site fait partie du Val de Loire, Patrimoine mondial de l'Unesco pour son paysage dont la richesse résulte des "œuvres combinées de la nature et de l'homme".

On retrouve ces composantes dans l'environnement du château de Sens :

- Le cadre est à dominante viticole au Nord et à l'Ouest.
- À l'Ouest, jouxtant le terrain, trois habitations sont implantées sur de grands terrains issus de la division du parc il y a une trentaine d'années.
- À l'Est, le terrain voisin de l'autre côté du chemin de Sens avec un lotissement de quelques maisons implantées dans un parc.
- Au Sud, le coteau de la Loire est assez abrupt (entre 35 et 40 mètres de dénivelé). Sous la terrasse du château des niveaux intermédiaires sont occupés par des constructions de taille modeste adossées au coteau. En contrebas, la varenne est occupée par des propriétés plus importantes implantées le long de la levée. Juste après c'est le lit mineur de la Loire.





### ► Les caractéristiques physiques du site et le risque de mouvement de terrain

Le site du château de Sens domine la vallée de la Loire. Le château implanté sur le rebord du plateau surplombe le coteau.

Le site lui-même est relativement plat. Cependant, la partie occupée par le château présente une déclivité vers le Sud, déclivité accentuée au niveau des terrasses. Le parc quant à lui présente une pente vers le Nord.

Le Sud du site est concerné par le **PER mouvements de terrain** approuvé le 29 décembre 1992. Plusieurs niveaux de caves y sont répertoriés. De plus, dans le parc, au Nord du château, une zone d'aléa moyen de retrait gonflement des argiles a été cartographiée.

Depuis, une étude visant à déterminer les éventuels risques de mouvements de terrain a été réalisée ainsi qu'un relevé des cavités. Ils ne mettent pas en évidence de risques de mouvement de terrain liés au projet.

### ► L'historique du site et son occupation actuelle

Le site du château de Sens et le château lui-même ont beaucoup évolué depuis les origines au XIX<sup>e</sup> siècle.

Dans les années 1980 le site change de configuration pour répondre aux besoins d'une entreprise qui s'y implante (OR Télématique devenue la COFACE). C'est aussi à cette époque qu'une partie du parc est détachée afin de recevoir trois maisons individuelles.

Aujourd'hui, la propriété se présente comme un grand parc entouré de murs, à l'exception de la limite séparative avec les maisons individuelles voisines.

Au Sud, le château et ses dépendances dominent la Loire comme de nombreuses belles demeures ligériennes. Sa situation, sa morphologie, plus que son architecture elle-même, le rattache au paysage du Val de Loire.

La partie centrale de la propriété est occupée par deux constructions à usage de bureau accompagnées de nombreux parkings.

De ce qui reste du parc, outre la terrasse sur la Loire, l'allée de tilleuls constitue l'élément majeur et structurant. Cependant, un rapport d'expertise a montré que le tiers des sujets arbustifs s'avèrent en très mauvais état.



#### ► La desserte du site

Situé à l'extérieur des zones urbanisées de la commune, le site connaît une desserte relativement contrainte.

Il est desservi principalement par une petite voie qui parcourt le plateau entre le bourg de Rochecorbon et la Vallée Coquette sur le territoire de Vouvray.

Deux accès à la propriété existent. L'allée de tilleuls aboutit au principal accès situé au Nord. Un second accès donne sur une cour secondaire du château à partir du chemin de Sens.

### **3. Les caractéristiques du projet et les motifs et considérations qui justifient l'intérêt général du projet**

Le projet consiste à créer une Résidence Services Sénior sur le site du château de Sens.

#### ► Le programme

Il s'agit d'une offre de logements locatifs de standing à destination d'une population autonome et non médicalisée.

Le programme de logements est de 89 unités avec une diversité de tailles permettant de répondre aux besoins et attentes de la clientèle. Le projet intègre également des espaces communs, supports de vie collective dont un restaurant, de rencontre et plus globalement de vie sociale.

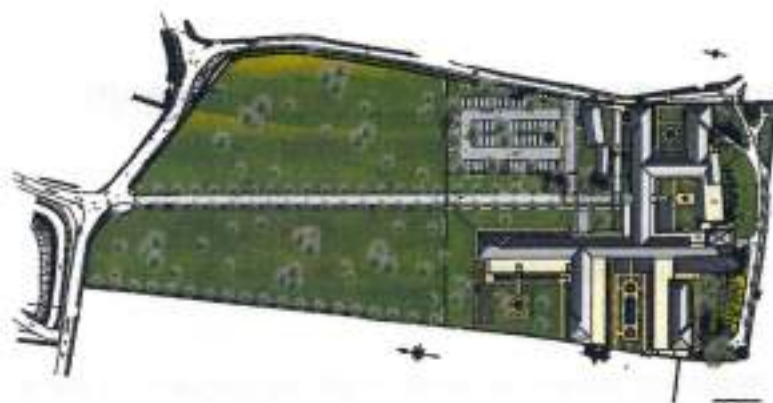


Un parking de 65 places à destination des habitants, du personnel, visiteurs et des livraisons est prévu.

### ► L'organisation spatiale et le parti architectural

Le projet concerne l'ensemble du site :

- Au Sud, le château fera l'objet de démolition, de réhabilitation et d'extensions. Il accueillera la Résidence Services Séniors proprement dite.
- La moitié Nord du site sera réaménagée en parc arboré et les constructions de bureaux seront démolies.
- À l'extérieur des murs le château d'eau sera démoli.



La volumétrie de l'ensemble sera limitée à deux niveaux, sans jamais être supérieure à celle du château. La volumétrie des ailes sera marquée en bout par un traitement de type "Pavillon d'entrée".

Les grands patios créés entre les ailes seront traités en "cloîtres" favorisant la promenade dans un aménagement paysagé de jardins tracés à la française.

Le rythme des percements des façades sera traité de manière simple et répétitive en alliant des matériaux traditionnels tel que la pierre et le métal, mais aussi ponctuellement du béton architectural sur quelques éléments donnant sur des espaces communs.

Ainsi l'ensemble du projet sera traité de manière à garantir une insertion qualitative tout en douceur et sans heurt, respectueuse de l'environnement existant.

Enfin, l'accès principal à la résidence se fera par l'allée cavalière profitant de la perspective retrouvée sur le Parc.

### ► Les motifs et considérations qui justifient l'intérêt général du projet

Pour la commune de Rochecorbon, ce projet comporte principalement trois aspects présentant un caractère d'intérêt général :

- La résorption d'une friche d'activité et la rationalisation de la répartition territoriale des zones d'activités.
- La mise en valeur et la revitalisation d'un élément de patrimoine. En effet, la ZPPAUP de Rochecorbon a identifié le château de Sens et sa végétation d'accompagnement comme des éléments paysagers repères sur le linéaire du coteau.
- La création d'une nouvelle offre résidentielle, différente des EPAHD, pour les personnes âgées et la lutte contre l'étalement urbain par la réutilisation d'un site déjà occupé.

## 4. Les incidences du projet sur l'environnement

### ► Les impacts sur le patrimoine et les paysages

Les impacts sur le paysage s'appréhendent principalement depuis la Loire et depuis le plateau viticole.

Depuis le Val, l'effet repère du site sera préservé malgré les interventions sur le château.

Le diagnostic phytosanitaire et mécanique mené par l'Office National des Forêts (ONF) a mis en évidence la nécessité d'abattre un certain nombre de tilleuls de l'allée centrale. Ces derniers seront remplacés par une essence identique.

La construction de nouvelles ailes au château, de par leur situation légèrement en recul et leur sobriété ne viendront pas interférer avec l'architecture originale du corps principal du château.

Côté plateau, le projet s'inscrit dans un paysage de vignoble. Un mur d'enceinte marque la présence d'une grande propriété ligérienne. Aujourd'hui les bâtiments à usage de bureau dépassent du site. Ils disparaîtront avec le projet de même que le château d'eau. C'est un parc arboré avec son allée monumentale que l'on devinera derrière les murs.

### ► Les impacts sur l'organisation urbaine, la population, les emplois et les déplacements

Les impacts sur l'organisation urbaine de la commune découlent du changement d'usage de ce site. En effet, du fait de la présence de l'établissement de la COFACE et bien qu'isolé, ce terrain était consacré par le PLU comme un espace de zone d'activités. Il devient, avec le projet de Résidence Services Séniors, un espace résidentiel.



Le premier impact est de recentrer l'accueil d'établissements économiques sur la zone d'activités aménagée à cet effet.

Le second est d'accueillir une population relativement conséquente dans un site excentré par rapport au bourg. Il est attendu de l'ordre d'une centaine de personnes.

Les impacts directs en termes économiques sont la création de 30 équivalents temps-plein. De manière indirecte, la présence d'une population supplémentaire de plus de 100 personnes aura un effet d'entraînement sur les commerces et services de la commune et des environs.

En termes de déplacements, les mouvements de circulations générés par la Résidence Services Séniors seront différents et bien moindres que ceux générés par la COFACE. En effet, du fait de l'âge mais aussi du milieu social du public visé, le taux de motorisation est faible.

### ► Les impacts sur le cycle de l'eau

#### L'eau potable

Les besoins en eau potable générés par le projet de Résidence Services Séniors ont été estimés à une consommation prévisionnelle de 30 m<sup>3</sup>/j.

Le rapport d'activité du Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable de Parçay-Meslay/Rochecorbon indique, pour l'année 2014, une marge importante permettant l'approvisionnement de la Résidence Services Séniors.

Cependant, afin de réduire les prélèvements dans la nappe du cénomaniens, il est prévu un raccordement au réseau d'eau potable de la ville de Tours. Celui-ci interviendra avant l'ouverture de la Résidence Services Séniors prévue en 2019.

#### Les eaux usées

Les rejets d'eaux usées générés par le projet sont estimés à ceux de 193 équivalents habitants.

La station d'épuration de Rochecorbon ne présente plus de marge pour accueillir le développement de la commune. C'est pourquoi, il est prévu de raccorder Rochecorbon à la station d'épuration intercommunale de la Grange David à La Riche. Les travaux de raccordement au réseau de Tours sont prévus sur les années 2018-2019.

La résidence étant prévue pour ouvrir en juin 2019, il ne devrait pas y avoir de difficulté pour assurer l'assainissement de ses eaux usées.

#### Les eaux pluviales

Le terrain du château de Sens a une superficie totale de 2,68 hectares. La superficie imperméabilisée va être diminuée avec la réalisation du projet en passant de 10.450 m<sup>2</sup> à 7.827 m<sup>2</sup> après réaménagement.

- Pour les terrains situés au Sud du château, le projet intègre la mise en place d'un système de récupération des eaux de pluie de type gouttières en zinc sur les bâtiments existants qui sont amenés à être conservés. Les constructions neuves seront également reliées à un système de collecte des eaux pluviales revu et adapté aux usages et aux constructions. C'est donc une amélioration de la collecte des eaux de pluie et de ruissellement qui est attendue.

- Pour les terrains situés au Nord du château, une aire destinée à accueillir une rétention d'eau est conservée au sein de la zone Nord du parc. En fonction des études et préconisations, elle sera mobilisée pour réaliser un ouvrage de rétention qui assurera un tamponnement des eaux pluviales du site avant restitution contrôlée.

- Le parc de stationnement paysager sera doté d'un point de récupération des hydrocarbures conforme à la réglementation.

Avec une capacité de 430 l/s, le réseau actuel peut à priori accepter le débit provenant du bassin de rétention (60 l/s) et celui de 20 l/s provenant du projet ainsi que la part des eaux pluviales ruisselant sur les voiries sans être captées par le bassin de rétention du vignoble.

#### ► Les impacts sur les risques, pollutions et nuisances

Le principal risque présent sur le site est celui de mouvements de terrain. Les mêmes contraintes de précaution que dans le PLU avant la mise en compatibilité sont demandées car le PER est une servitude d'utilité publique qui s'impose indépendamment du PLU.

Le projet prévoit également des fondations adaptées et il ne sera pas créé de nouveau sous-sol.

Par ailleurs, la collecte des eaux usées et pluviales sera adaptée à la situation de risques de mouvements de terrain éventuels. La gestion des eaux de pluies sera complètement réorganisée afin de limiter la pression contre les murs de soutènement Sud. L'évacuation des eaux de pluie se fera par le Nord du terrain.

Les pollutions et nuisances découlant de la nouvelle occupation du site sont négligeables ou peu importantes.

#### ► Les impacts sur le socle agronaturel

Le projet n'a aucun impact sur l'activité agricole.

Les impacts du projet sur l'environnement naturel et la biodiversité se limitent au terrain du château lui-même et seront dans l'ensemble positifs.

Tout d'abord, la partie Nord de la propriété sera réaménagée en parc. L'allée de tilleuls sera restaurée avec le remplacement des sujets malades.

Le Sud du site sera remanié. Des ailes seront ajoutées au château. Elles nécessitent la suppression de l'ancien jardin à la française et d'un cèdre. Cependant de nouveaux espaces de jardins (sous forme de "cloîtres") seront aménagés entre les constructions.

#### ► L'étude d'incidence Natura 2000

Le site est hors périmètre Natura 2000 mais à proximité immédiate, moins de 100 mètres. Il en est séparé par la route départementale (RD952), l'habitat linéaire en pied et à flanc de coteau et la falaise d'une hauteur variant de 35 à 40 mètres.

Le changement d'affectation du château de Sens n'entraînera pas d'effets directs sur les habitats naturels et les espèces des sites Natura 2000. Les impacts pourraient être éventuellement indirects par les rejets d'eaux pluviales et d'eaux usées dont l'exutoire est la Loire mais il a été démontré que ceux-ci seront très limités voire améliorés.

En conclusion, il est possible de conclure à l'absence d'incidence notable prévisible sur les habitats et les espèces d'intérêt communautaire ayant justifié la désignation des sites Natura 2000 les plus proches localisés sur la Loire.

Le document est à l'usage de l'administration et des services de la commune. Il est communiqué en vertu de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'accès à l'information.

LE DÉCLARANT

M. [Nom], [Adresse], [Code Postal] [Ville]

Le [Date], [Lieu]

[Texte]

## **II. La mise en compatibilité du PLU**



II. La mise en compatibilité du PLU



Les pièces du dossier qui sont mises en compatibilité avec le projet sont :

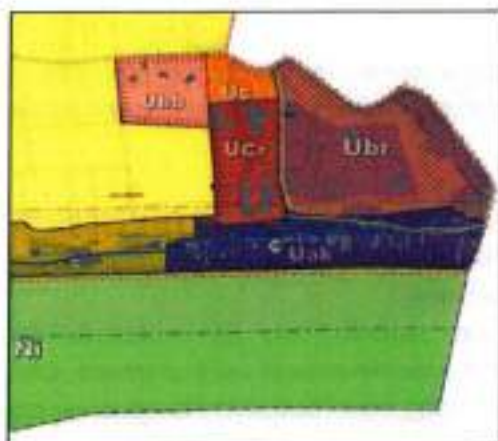
- le plan de zonage ;
- le tableau des superficies des zones ;
- le règlement.

## 1. Le plan de zonage

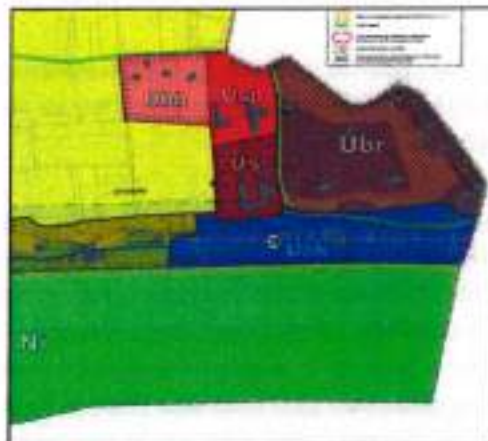
La mise en compatibilité du PLU nécessite la création d'une zone spécifique US pour le projet et d'un secteur USp pour la partie dédiée au parc. En revanche, le château d'eau reste dans la zone A.

En conséquence, les plans de zonage 4.2 (1/5 000) et 4.5 (1/2 000) sur lesquels figure le terrain objet de la mise en compatibilité sont modifiés.

Plan de zonage avant la mise en compatibilité



après la mise en compatibilité



## 2. Le tableau des superficies des zones

Les zones impactées en termes de superficie sont la **zone Uc** et son **secteur Ucr** qui n'ont plus de raison d'être et la nouvelle **zone Us** avec son **secteur Usp**.

Le tableau des superficies des zones est modifié comme suit :

	Superficie avant la révision simplifiée	Superficie après la révision simplifiée
Uc	16,1 ha	15,5 ha
- Secteur Ucr	2,2 ha	0 ha
Us	/	1,4 ha
- Secteur Usp	/	1,5 ha

### **3. Le règlement**

La zone Uc et le secteur Ucr ne convenant pas à la réalisation du projet, **la zone Us fait l'objet d'un règlement spécifique**. Celui-ci est inséré en tant que chapitre IV du titre 2 "dispositions applicables aux zones urbaines". Les chapitres suivants sont renumérotés.

#### **3.1 Les justifications des règles de la zone Us**

Les prescriptions édictées pour la zone Us visent à la réalisation et à l'encadrement du projet.

##### La destination générale des sols :

Seules les occupations et utilisations des sols résultant du projet de Résidences Services Séniors sont autorisées. À savoir :

- les constructions à usage d'habitat,
- et dans le secteur Usp uniquement les constructions, installations et aménagements correspondant à l'organisation d'un parc. Les constructions ainsi visées sont des constructions accessoires et modestes tels un kiosque, un préau ...

S'il n'y a plus de secteur spécifiquement mouvements de terrain, il est précisé que dans la zone Us tout ce qui aggrave le risque est interdit conformément au PER mouvements de terrain.

##### Les conditions de desserte par les équipements :

Les accès existants et l'absence de nouvelle voie ne nécessitent pas de règles spécifiques si ce n'est les précautions d'usage pour un bon fonctionnement.

En revanche, tant pour des raisons sanitaires, de sécurité que de protection de l'environnement, le raccordement aux réseaux d'eau et d'assainissement est obligatoire. Des précautions particulières prescrites par le PER sont rappelées pour les canalisations dans les espaces soumis à des risques de mouvements de terrain.

##### Les règles d'implantation :

Les règles d'implantation sont souples pour permettre la réalisation d'un projet d'une certaine complexité.

Entre les bâtiments, seules sont exigées des précautions concernant la sécurité.

##### Les règles de volumétrie et de densité :

Les règles de taille minimale des terrains constructibles et de COS ont été supprimées par la loi d'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014.

L'emprise au sol maximale correspond globalement à celle du projet. Elle pourra intégrer des évolutions modérées mais préserve aussi une grande part d'espaces verts. Le parc n'étant pas destiné à être constructible pour autre chose que des aménagements et de petites constructions, il n'est pas fixé d'emprise au sol dans le secteur Usp.



La règle de hauteur maximale a pour objectif la bonne intégration des constructions nouvelles vis-à-vis du château. C'est pourquoi, il est fixé une hauteur à l'égout de toiture et un maximum au faitage qui correspond aux constructions existantes. Le modelé du terrain a orienté l'expression de la règle en cote NGF.

Les règles de stationnement :

Le stationnement est prévu sur le terrain et ne doit en aucun cas déborder sur la voie publique. Le nombre de places minimum demandé est d'au moins une demi-place par logement afin d'organiser le stationnement du personnel, des résidents et des visiteurs, sachant que des places en plus sont prévues pour les riverains.

Les règles qualitatives :

Les règles d'aspect extérieur sont celles de la ZPPAUP. Celle-ci est une servitude et le PLU n'a pas à en rajouter.

Les prescriptions de l'article 13 visent à favoriser un aménagement des jardins et du parc de qualité. En particulier, l'allée centrale doit être préservée ainsi que le principe de la haie existante en limite séparative.

### **3.2 Les autres modifications au règlement du PLU**

Les autres modifications concernent les dispositions générales du règlement et la zone Uc afin de prendre en compte le retrait du château de Sens de la zone d'activités.

