



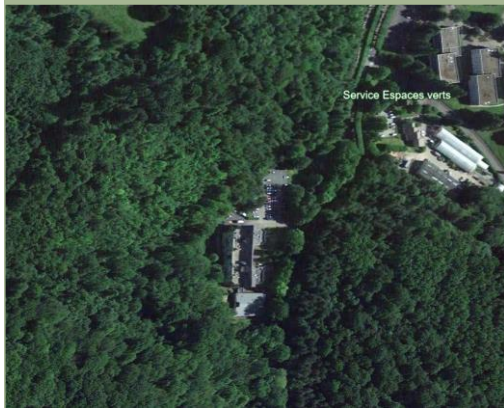
Ville de Vernon  
EN NORMANDIE

Commune de Vernon

# PROJET DE RESTRUCTURATION ET D'EXTENSION DE L'EHPAD Auguste Ridou

Révision allégée du PLU

DOSSIER DE CONCERTATION  
octobre 2024



# 01

## RAPPEL DU CONTEXTE ET PRESENTATION DU PROJET



# PRESENTATION DU SITE



## Superficie : 5 ha

L'établissement Auguste Ridou, situé au sein d'une parcelle de 50 000 m<sup>2</sup> est réparti de la façon suivante :

- Un bâtiment principal de 4700 m<sup>2</sup> construite en 1987
- Une extension de l'unité UVP de 485 m<sup>2</sup> construit en 2013
- Une zone de stationnement de 84 places
- Une grande zone boisée (forêt de Bizy)

La capacité d'accueil de l'établissement est de 124 lits.

# EHPAD Auguste Ridou



## UN PROJET DE RESTRUCTURATION DE L'ETABLISSEMENT

Le centre hospitalier de l'Eure projette de restructurer l' EHPAD A. RIDOU, situé route d'Ivry dans la forêt de Vernon, avec pour objectif de permettre une amélioration du travail des équipes soignantes et d'un cadre nouveau pour les occupants.

Le projet de restructuration a pour objectif de transformer les chambres doubles existantes en chambres simples afin d'apporter un certain confort et une qualité hôtelière aux résidents.

Le projet prévoit également de créer un Pôle d'Activité et de Soins Adapté (PASA) ainsi qu'un accueil de jour dédié aux séniors extérieurs.

Le programme prévisionnel prévoit :

1. Restructuration du bâtiment existant
2. Transformation de l'extension UVP existante en espace de consultation, rééducation, accueil de jour et boutique.
3. Création d'une extension de 46 lits :
  - o RDC - Une unité de 20 lits UVP
  - o R+1 - Une unité de 9 lits EHPAD
  - o R+2 - Une unité de 9 lits EHPAD
  - o R+3 - Une unité de 8 lits EHPAD

## Zonage du PLU :

L'établissement est situé sur la parcelle cadastrale 0K0045

L'EHPAD Auguste Ridou est en zone classée N (Zone naturelle)



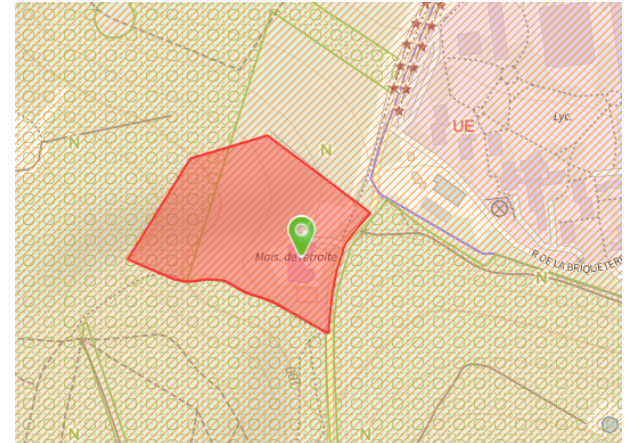
- **Situé en zone N du PLU de Vernon**
- **Présence d'un EBC à l'ouest de la parcelle**
- **Situé dans le périmètre de protection MH du château de Bizy**

## Périmètre de protection MH



Monument Historique : Château de Bizy et son jardin (17<sup>ème</sup> siècle)

Impact => Projet dans le périmètre de protection des monuments historiques de 500 m. Projet soumis à l'avis de l'ABF



## FORET DE BIZY



- ZNIEFF type II, première génération
- ZNIEFF type II, deuxième génération

La parcelle est concernée ponctuellement par la ZNIEFF de type 2 de la forêt de Bizy. Dans le cadre du projet d'extension, il est important de ne pas venir impacter ce périmètre pour limiter les incidences environnementales.

# 02

## LA PROCEDURE DE REVISION ALLEGEE DU PLU



- **PLU de Vernon approuvé en CM le 21 novembre 2016.** Le PLU a ensuite fait l'objet d'évolution : Révisions allégées et modification approuvées le 29 mai 2020. Une Procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU a été approuvée le 31 mars 2023 concernant l'exploitation du flanc sud de la carrière Notre-Dame et une Procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU a été approuvée le 28/06/2024 concernant l'installation d'une ferme photovoltaïque sur le secteur des Bourdines.
- **Le champs de la procédure de la révision allégée** : La procédure est liée à une opération spécifique et elle permet notamment, lorsque cela est nécessaire, de faire évoluer des zones naturelles du PLU. La parcelle de l'EHPAD inscrite en zone N doit faire l'objet d'une évolution réglementaire permettant les extensions.
- **Le dossier de révision allégée comprendra :**
  - un rapport de présentation présentant le projet et ses incidences sur l'environnement,
  - l'extrait du zonage du PLU matérialisant les secteurs d'extension
  - et le règlement de la zone N complété pour y introduire les règles d'urbanisme liées à l'extension.
- **Le calendrier de la procédure :**

La présente révision allégée a été engagée par **délibération du CM du 28 juin 2024.**

Une enquête publique du dossier sera organisée courant 2025 et une approbation du PLU est projetée fin 2025.

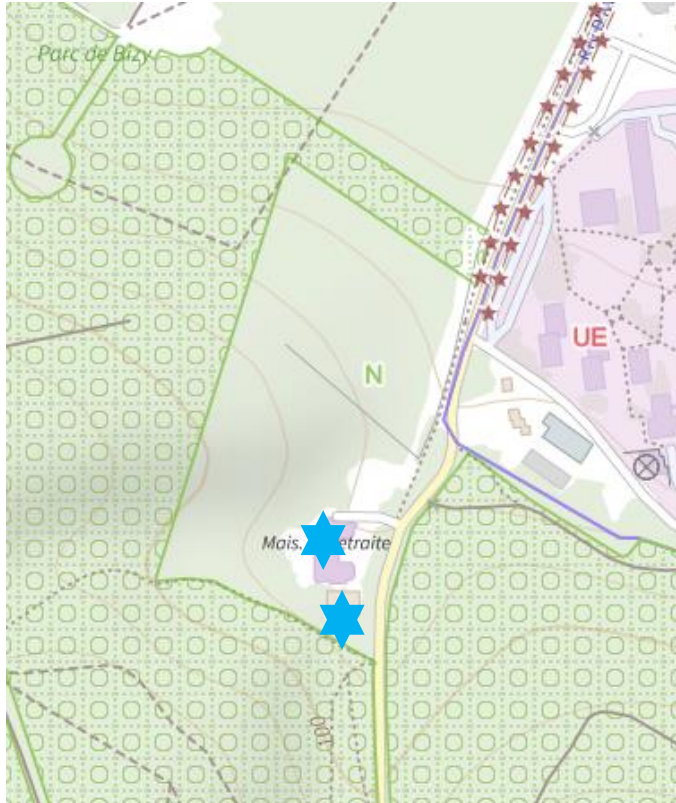


# 03

## LES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU



## MODIFICATIONS APPORTEES AU PLAN DE ZONAGE



- **Création d'un secteur Ne**
- **Ajout d'un STECAL\*** sur l'emprise nouvelle du projet, hors EBC. La délimitation et la location de ce STECAL sont en cours de définition.
- **★ Ajout de 2 étoiles** pour identifier les changements de destination/réhabilitation des bâtiments existants.

\* Art L.151-13 : « Le règlement peut à titre exceptionnel délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisées:

1° Des constructions [...] »

## MODIFICATION APORTEES AU REGLEMENT

<p><b>Article N1 : Occupations et utilisations du sol interdites</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Toutes nouvelles constructions à l'exception de celles indiquées dans l'article 2</li> <li>• Les exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction.</li> <li>• Les dépôts de véhicules hors d'usage, et matériaux à l'air libre.</li> <li>• Toute construction dans les secteurs de cavités souterraines si le risque n'est pas écarté.</li> <li>• Les nouvelles installations classées, soumises à autorisation préfectorale pouvant porter atteinte à la salubrité, à la sécurité ou occasionnant une gêne excessive.</li> <li>• Les panneaux solaires d'intérêt collectif non intégrés aux constructions, à l'exception des secteurs Nd et Ne.</li> </ul>
<p><b>Article N2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les affouillements de sol sont autorisés sous condition d'être en rapport direct avec les travaux autorisés</li> <li>• L'installation de réseaux en lien avec des équipements d'intérêt public et les constructions nécessaires à leur implantation.</li> <li>• Sous réserve de bonne intégration : [...]</li> <li>• Dans le secteur Ne :             <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les ouvrages nécessaires à la gestion des eaux pluviales et de bassins de rétention.</li> <li>• L'extension de l'EHPAD RIDOUD dans le périmètre du STECAL figurant au document graphique</li> <li>• La réhabilitation et/ou le changement de destination des constructions mentionnées par une étoile (*) au document graphique</li> </ul> </li> </ul>
<p><b>Article N6 : Implantation des constructions par rapport aux voies</b></p>	<p>Retrait de 2 m minimum des voies publiques ou privées et des emprises publiques.          Les installations / ouvrages / bâtiments doivent s'intégrer au caractère naturel des espaces et ne pas porter atteinte à la qualité des lieux.</p> <p>Règles particulières : En secteur Nd, dans le périmètre du STECAL, les installations liées au parc photovoltaïque ou solaire doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de 2,00 mètres minimum des voies publiques ou privées et des emprises publiques. En secteur Ne, dans le périmètre du STECAL, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait d'1.00 mètre minimum des voies publiques ou privées et des emprises publiques.</p>
<p><b>Article N9 : Emprise au sol</b></p>	<p>Le coefficient d'emprise au sol des constructions est fixé à 0.01 (1%).</p> <p>Règle particulière : En secteur Ne dans le périmètre du STECAL, les installations et les constructions sont autorisées sur tout le périmètre du STECAL. En dehors du STECAL, la règle générale s'applique.</p>
<p><b>Article N10 : hauteur des constructions</b></p>	<p>La hauteur des constructions ne peut excéder 4,00 mètres.</p> <p>Règle particulière :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Pour les centres équestres dans le périmètre du STECAL, la hauteur ne peut excéder 9 mètres.</li> <li>-En secteur Ne, dans le périmètre du STECAL, la hauteur ne peut excéder 4 niveaux (R+3).</li> </ul>



Ville de Vernon  
EN NORMANDIE

Commune de Vernon

# PROJET DE RESTRUCTURATION ET D'EXTENSION DE L'EHPAD Auguste Ridou

Révision allégée du PLU

DOSSIER DE CONCERTATION

