



Reconversion de l'EHPAD Les Tamaris à CROUY-SUR-OURCQ

A :

Monsieur Jean-Yves COUDRAY Directeur de l'autonomie - Département de Seine-et-Marne
01 64 19 25 26 - jean-yves.coudray@departement77.fr

De :

Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement 77 - Tel : 01 64 03 30 62

- Jessica Jusseume – jessica.jusseume@caue77.fr

Architecte conseil CAUE 77

- Isabelle RIVIERE - 06 82 08 37 38 - isabelle.riviere@caue77.fr

Architecte-urbaniste CAUE 77

Le 20/06/2024

CONTEXTE :

Le Département de Seine-et-Marne, avec l'accord de la Commune de Crouy-sur-Ourcq ainsi qu'avec l'accord de la Communauté de Communes du Pays de l'Ourcq souhaite proposer aux élus locaux des collectivités citées un projet de reconversion médico-sociale à l'occasion de la fermeture de l'Etablissement Hébergeant des Personnes Âgées Dépendantes (EHPAD) « les Tamaris » au premier semestre 2025.

Pour cela le département organise une consultation d'assistant à maîtrise d'ouvrage (AMO) pour l'aider dans la définition de la reconversion de ce site. Il s'agit en particulier d'inscrire des projets médico-sociaux au sein d'une démarche de développement d'un centre bourg.

Le CAUE 77 a apporté son aide par la rédaction du présent document. Celui-ci est à annexer au cahier des charges de la consultation et à pour objectif d'exposer brièvement :

- la situation de l'EHPAD dans le bourg de Crouy-sur-Ourcq,
- l'état des lieux du site,
- la réglementation d'urbanisme applicable.

Afin que les candidats puissent répondre le plus précisément possible en ayant une connaissance minimum des données architecturales, urbaines et paysagères du site.



Maillage des circulations douces – sentes piétonnes et PDIPR – Situation

GARE SNCF
DONJON DE HOUSOY

MAIRIE
PLACE DU MARCHÉ
ÉGLISE



Légende

- GR 11
- Voie ferrée
- - - Sente piétonne

La commune bénéficie d'une gare qui permet de rejoindre Paris gare de l'est via Meaux en moins d'une heure. Elle abrite de nombreux chemins inscrits au PDIPR de Seine-et-Marne, parmi lesquels le chemin de grande randonnée GR11. Un réseau assez dense de chemins de petite randonnée permet de traverser le territoire et de parcourir le centre bourg. La commune prévoit de réaménager l'avenue de Fussy qui dessert le site de l'EHPAD pour faciliter les circulations douces vers le centre bourg .



MAISON DE SANTÉ

Etat des lieux du site – les accès véhicules



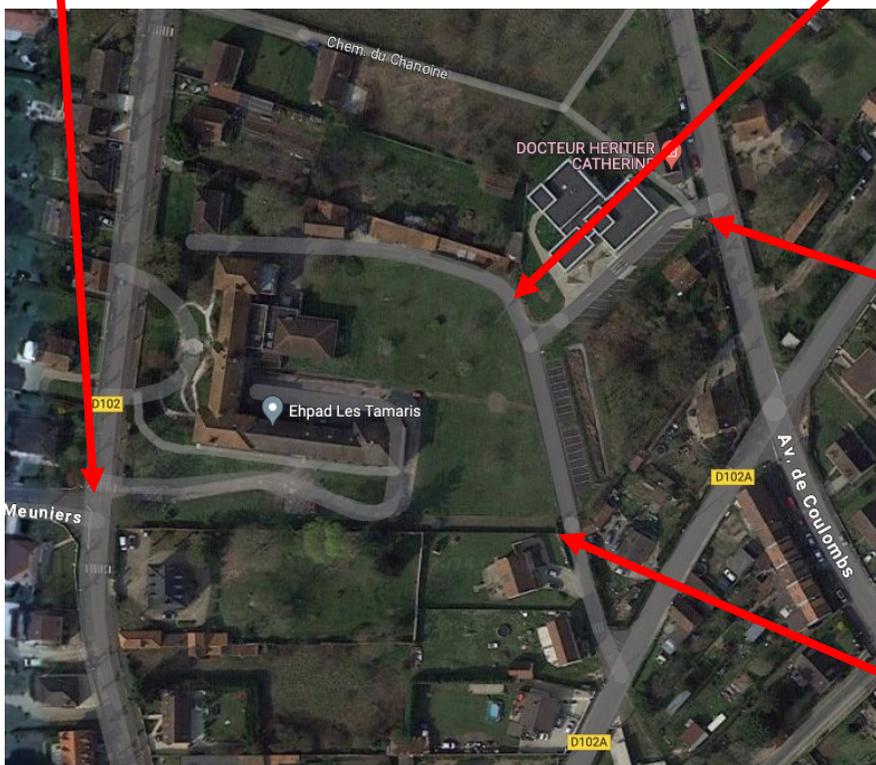
Depuis l'avenue de Fussy



Depuis la voie desservant le parking de la maison de santé



Sortie en sens unique de la voie desservant la maison de santé vers l'avenue de Coulombs



Ancienne entrée de service du site menant à la maison de santé et à l'entrée de service de l'EHPAD



Etat des lieux du site

▲
N

000 AI 91
11 867 mètre carré
13 AV DE FUSSY
77840 CROUY-SUR-OURCQ
5 ALL DES TAMARIS
77840 CROUY-SUR-OURCQ

- ▶ Entrée principale
- ▷ Entrée service
- >Bâtiment composé de 2 extensions
- Bâtiment d'origine
- Extension n°1
- Extension n°2
- Bâtiment type maison individuelle année 70
- Chapelle
- Dépendances
- Stationnement



CONTEXTE

Etat des lieux du site – les constructions les plus anciennes



Avenue de Fussy, bordée d'alignement d'arbres – clôture d'origine



La chapelle



Façade sur l'avenue de Fussy du bâtiment d'origine



PHOTOGRAPHIE AÉRIENNE 1950 - 1965

Etat des lieux du site – les extensions et la maison de fonction



Extension n°1 façade sud



Extension n°2 cuisine restaurant

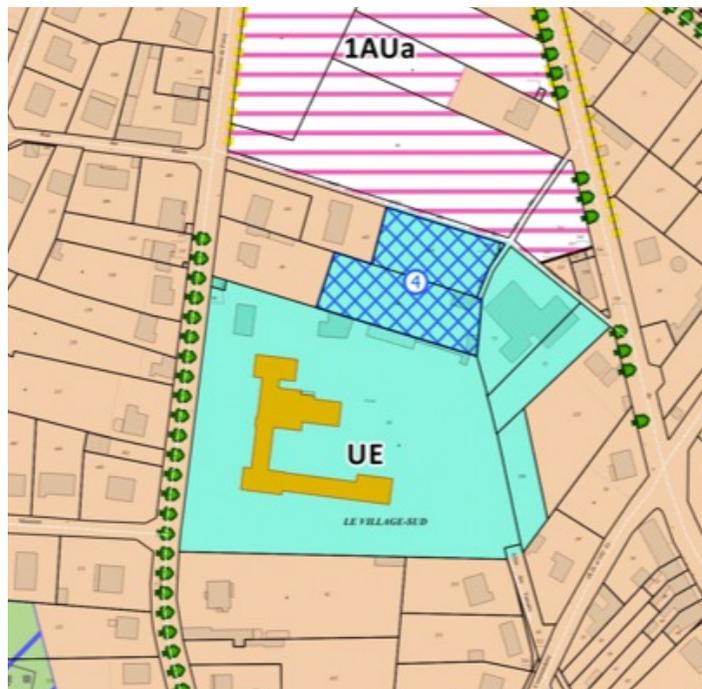


Maison individuelle accueil bureaux



Parc – au fond le parking de la maison de santé

La réglementation d'urbanisme applicable



- Légende** Plan Local d'Urbanisme téléchargé sur GEOPORTAIL de l'urbanisme
-  Emplacement réservé
 -  Espaces Boisés Classés -EBC
 -  Lisières des massifs boisés de plus de 100 ha
 -  Mur de clôture protégé au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme
 -  Plantations identifiées et protégées au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme
 -  Rez-de-Chaussée identifié au titre du L151-16 du CU pour préserver leur vocation commerciale
 -  Bâtiment identifié au titre du changement de destination conformément au L151-11
- Bâtiment remarquable identifié au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme**
-  Monument historique (classé ou inscrit)
 -  Patrimoine bâti non classé MH

L'unité foncière de l'EHPAD des Tamaris est entièrement couverte par la zone UE du PLU de Crouy-sur-Ourcq, approuvé le 14 septembre 2018. Elle est définie comme une zone regroupant les secteurs voués aux équipements publics existants et à venir

Le règlement de la zone UE indique que sont admis sous conditions :

- Les constructions à vocation d'équipements publics et les constructions d'intérêt général,
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des équipements.

Précisions :

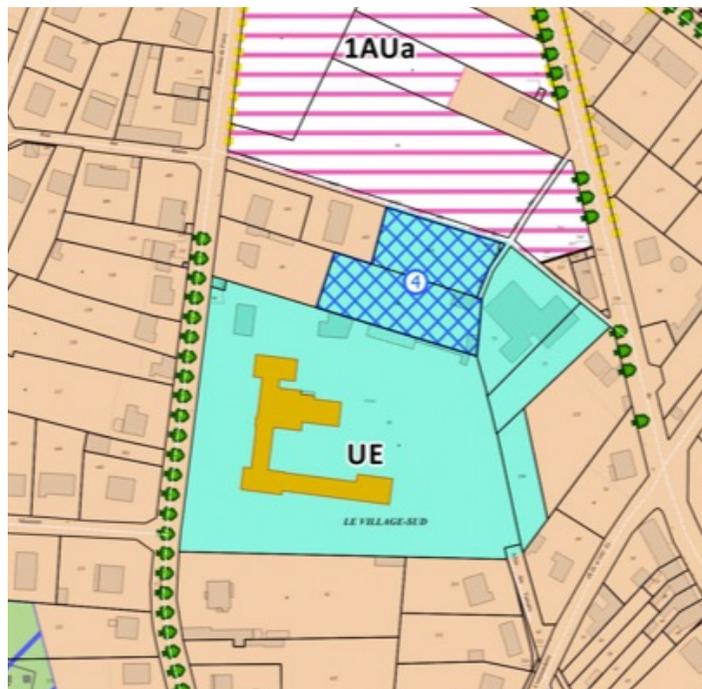
La vocation « équipements publics et constructions d'intérêt général » n'intègre pas les destinations telle que la résidence services seniors, le foyer de travailleurs, la résidence pour étudiants, les centres d'hébergement d'urgence qui font partie de la catégorie « habitation » et ne sont donc pas autorisés par le PLU.

La vocation « équipements publics et constructions d'intérêt général » comprend dans le domaine de la santé et du médico social : les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

Les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publiques assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés.

Potentiellement le PLU de Crouy-sur-Ourcq autorise tout les autres types d'équipements publics ou d'intérêt général comme par exemple les équipements scolaires, sportifs, administratifs, techniques, culturels, de rassemblement comme les salles polyvalentes.

La réglementation d'urbanisme applicable



Légende Plan Local d'Urbanisme téléchargé sur GEOPORTAIL de l'urbanisme

	Emplacement réservé
	Espaces Boisés Classés -EBC
	Lisières des massifs boisés de plus de 100 ha
	Mur de clôture protégé au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme
	Plantations identifiées et protégées au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme
	Rez-de-Chaussée identifié au titre du L151-16 du CU pour préserver leur vocation commerciale
	Bâtiment identifié au titre du changement de destination conformément au L151-11
Bâtiment remarquable identifié au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme	
	Monument historique (classé ou inscrit)
	Patrimoine bâti non classé MH

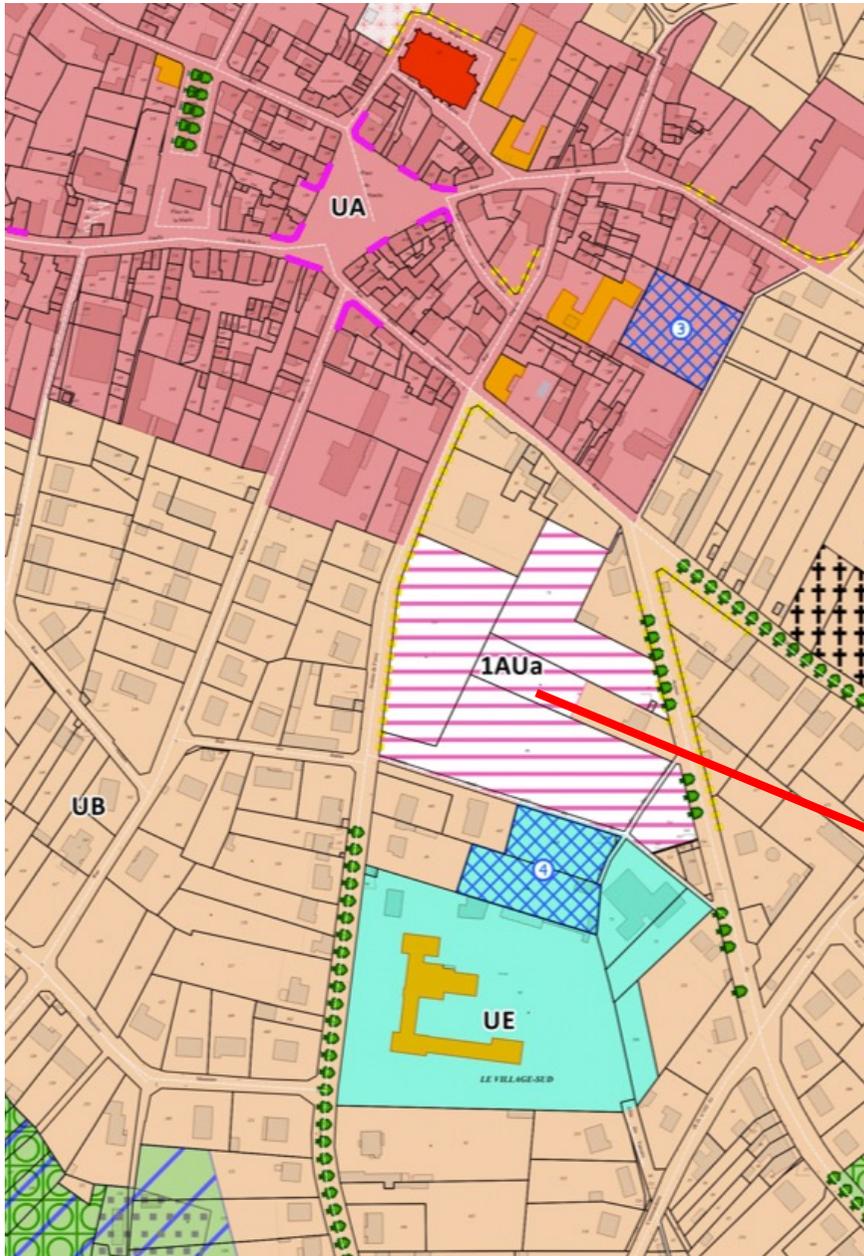
Les bâtiments principaux de l'EHPAD (avenue du Fussy) sont identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Par contre, la maison de gardien (bureaux accueil), la chapelle et les annexes en limite nord ne sont pas identifiées.

Les plantations d'alignement le long de l'avenue de Fussy sont également identifiées.

Les dispositions applicables aux éléments de patrimoine identifiés sont les suivantes :

- La démolition des éléments de patrimoine bâti à protéger est interdite. Toutefois, une démolition exceptionnelle et motivée pourra être autorisée en fonction de l'état de dégradation du bâtiment qui engendrerait un risque sanitaire.
- Les travaux d'aménagement, de restauration ou d'extension effectués sur tout ou partie d'un élément de patrimoine bâti à protéger sont autorisés à condition qu'ils permettent la préservation et la mise en valeur des dispositions d'origine du bâtiment à sa construction (proportions, formes, volumétries, matériaux), ou leur retour en cas de dégradations déjà réalisées antérieurement. On insistera notamment sur la préservation et la restauration de tous les éléments de décor et des modénatures de façade.
- Tous les travaux sont conçus en évitant la dénaturation des caractéristiques architecturales, esthétiques ou historiques conférant l'intérêt des dites constructions et en respectant les matériaux traditionnels utilisés (pierre de taille, moellon, brique, bois...).
- Les éléments paysagers identifiés au PLU doivent être préservés et si possible mis en valeur. La suppression des éléments végétalisés ne peut être autorisée qu'en cas de risques sanitaires avérés.

La réglementation d'urbanisme applicable

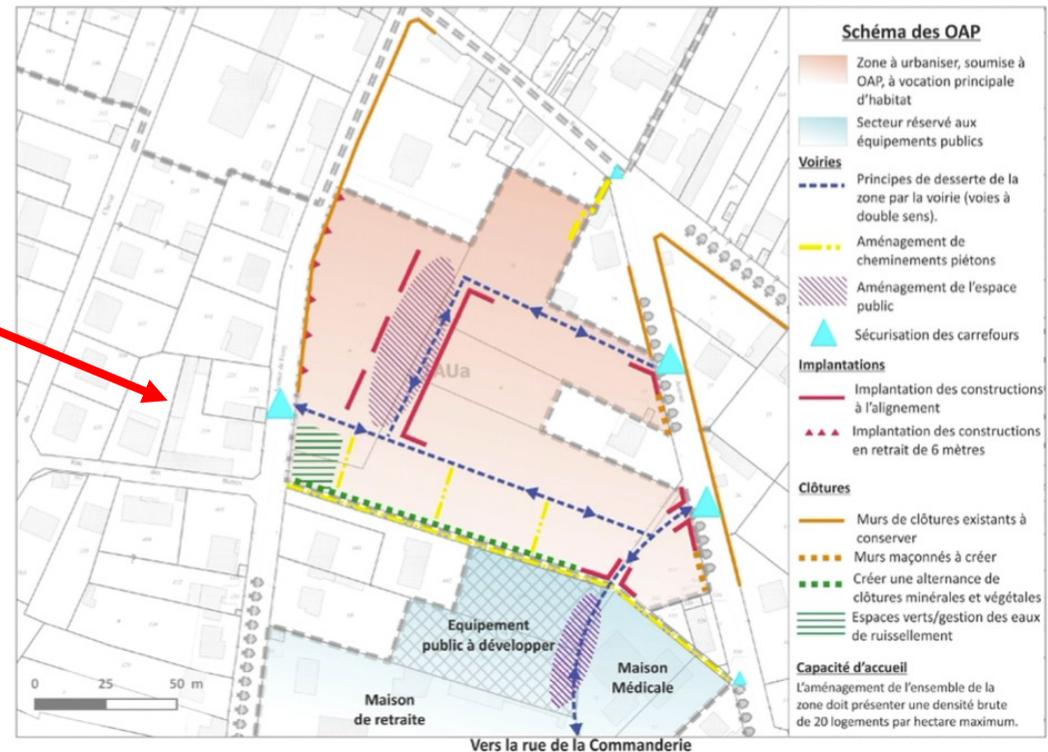


Est inscrit dans le PLU un emplacement réservé N°4 au nord de l'unité foncière de l'EHPAD, sa vocation est « le maintien d'une liaison entre la maison de santé et la maison de retraite ». Il est également couvert par la zone UE.

Plus au nord, est inscrit une zone 1AUa (zone à urbaniser) qui fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Elle a pour vocation d'accueillir environ 25 logements.

Le règlement de la zone UE ne définit pas d'emprise au sol maximum, cependant il définit une hauteur de 15 mètres maximum pour les équipements collectifs.

Le site de l'EHPAD des Tamaris est compris dans le périmètre des abords du monument historique, l'église de Crouy-sur-Ourcq.



Plan Local d'Urbanisme téléchargé sur GEOPORTAIL de l'urbanisme

Le C.A.U.E. vous écoute,
Il vous conseille,
Vous décidez ...

Ce document d'analyse et de conseils préalables a été établi dans le cadre de la mission de conseil aux collectivités et aux administrations publiques, impartie aux C.A.U.E. par la loi du 3 janvier 1977 sur l'Architecture.

Il a pour but d'aider la commune à définir ses objectifs d'aménagement, en amont des phases de conception et de réalisation.
Il ne remplace en aucun cas l'intervention des professionnels compétents (selon les questions évoquées : architectes, paysagistes, urbanistes, géomètres ou ingénieurs, ...); au contraire, il devrait faciliter leur intervention sur les bases d'un programme plus précis et d'une commande d'étude plus claire.

Le C.A.U.E. 77 reste à l'entière disposition de la commune pour poursuivre sa mission de conseil et l'assister tout au long de sa démarche.

Loi n°77-2 du 3 janvier 1977 - Extraits des articles 6 et 7 de la Loi N° 77-2 du 3 janvier 1977, amendée par les Lois N°2016-925 du 7 juillet 2016 et N°2016-1087 du 8 août 2017.

« (article 7)

- *Le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement a pour mission de développer l'information, la sensibilité et l'esprit de participation dans les domaines de l'architecture, l'urbanisme, l'environnement et du paysage.*
- *Il contribue, directement ou indirectement, à la formation et au perfectionnement des élus, des maîtres d'ouvrage, des professionnels et des agents des administrations et des collectivités qui interviennent dans le domaine de la construction.*
- *Il fournit aux personnes qui désirent construire ou rénover un bâtiment ou aménager une parcelle, les informations, les orientations et les conseils propres à saisir les enjeux paysagers des sites urbains et ruraux concernés et à assurer la qualité architecturale des constructions, sans toutefois se charger de la maîtrise d'œuvre.*
- *Il est à la disposition des collectivités et des administrations publiques qui peuvent le consulter sur tout projet de paysage, d'urbanisme, d'architecture ou d'environnement.*
- *Les interventions du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement sont gratuites».*

CAUE77

[27 rue du Marché](#)

[77120 COULOMMIERS](#)

01 64 03 30 62 – accueil@caue77.fr

www.caue77.fr