Modification n° 5 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

- Friche hospitalière -

Rôle et contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Conformément à l'article L.151-6 du code de l'urbanisme, le PLU comporte des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) établies en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Conformément aux articles L.151-6-1 et L.151-6-2 du code de l'urbanisme, les OAP définissent, en cohérence avec le PADD, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant, ainsi que les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

Conformément à l'article L.151-7, ces orientations peuvent notamment :

- Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;
- Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, notamment par l'identification de zones propices à l'accueil de sites naturels de compensation, de restauration et de renaturation, restructurer ou aménager ;
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports ;
- Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.

En complément, l'article R.151-6 du code de l'urbanisme précise que les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville. Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques du règlement.

Les demandes d'autorisation d'urbanisme s'inscrivent dans un rapport de compatibilité avec les OAP.

Préambule

Le renouvellement urbain du site de la friche hospitalière conjugue de multiples enjeux pour répondre aux objectifs portés par le PADD.

Pour répondre à ces enjeux opérationnels, et permettre un projet urbain d'ensemble, l'OAP est la pièce la plus adaptée.

L'OAP sectorielle permet d'acter la mise en place de mesures spécifiques qui s'appliquent dans un rapport de compatibilité au futur projet urbain et qui ont pour objectif de :

- Définir une programmation urbaine en matière de destination et de densité conforme aux objectifs du CDT et du PADD ;
- Favoriser l'insertion du projet dans son environnement avec des principes d'aménagement paysager ;
- Rappeler les règles liées à la protection acoustique.

Principes d'aménagements paysagers :

De manière générale, les dispositions d'aménagement visent une bonne intégration paysagère du projet permettant d'intégrer ce secteur dans le maillage viaire et des circulations douces de la commune. Elles recherchent des connexions optimales avec les quartiers voisins (nouvel hôpital, quartier pavillonnaire, centre-ville) et favorables aux modes actifs (piétons, vélos…).

L'OAP prévoit l'aménagement d'un maillage de voirie secondaire au sein du site permettant de desservir les futurs programmes immobiliers.

Les prescriptions de l'OAP affirment également la volonté de renaturer le site et de mettre en place un cadre de vie favorable au bien-être des habitants et au développement durable, de favoriser la transparence du site et de porter une attention particulière à son interface avec le tissu pavillonnaire.

L'OAP prévoit ainsi :
- la préservation d'une perspective visuelle qui traverse le site entre le tissu pavillonnaire et le nouvel hôpital ;
- l'aménagement d'un parc et d'autres espaces verts pour une emprise minimum de 2,5 ha. Cette emprise foncière devra faire l'objet d'un certificat de compatibilité d'usage préalable à l'ouverture du parc urbain.

La composition des aménagements paysagers exclura toutes espèces allergènes et envahissantes.

L'OAP vise à valoriser le site à travers un traitement particulier de l'entrée du site par un principe de porte d'entrée piétonne et la définition d'une localisation privilégiée pour un repère urbain.

Principes de gestion des eaux pluviales et d'économie en eau :

Les projets devront respecter les principes de gestion des eaux pluviales du SAGE et du SIAH :

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne seront pas admises directement dans le réseau d'assainissement. Elles devront être soit infiltrées (sous réserve de la nature du sol : perméabilité suffisante, absence de gypse, de carrières) soit évapotranspirées, soit régulées ou éventuellement traitées suivant les cas, avant raccordement (article 20 du règlement d'assainissement du SIAH).
Les rejets excédentaires d'eaux pluviales devront être régulés par rapport à une pluie d'occurrence cinquantennale (voire supérieure si la protection des personnes et des biens l'impose) en respectant les consignes de débit de fuite global limités à 0,7 l/s/ha, dans la limite de la faisabilité technique. Ces consignes limites pourront être plus restrictives et données par le SIAH si les conditions d'exploitation des réseaux d'assainissement ou de maitrise de l'écoulement des cours d'eau l'exigent (surcharge hydraulique).

Par ailleurs :
- Le risque d'inondation par ruissellement présent sur le site devra être pris en compte dans la conception des projets ;
- La conception paysagère devra favoriser l'accueil temporaire de l'eau pluviale ;
- Les différents projets devront viser à diminuer les différentes consommations d'eau dans les logements et l'entretien des espaces verts.

Programmation et constructibilité maximum attendue :

La programmation annonce un nouveau quartier à dominante résidentielle, accompagné d'équipements en lien notamment avec la santé, et d'usages diversifiés à destination des futurs habitants et usagers.

Afin de répondre aux obligations du CDT, la constructibilité est limitée et le nombre de logement maximum fixé à 250.

L'OAP prévoit une constructibilité maximale de 26 000 m² de SDP correspondant à :
- 250 logements maximum ;

- 1 100 m² SDP maximum de commerces et services ;
- 2 300 m² SDP maximum de programmes complémentaires dans le domaine de la santé ;
- Une réserve foncière permettant de développer 6 000 m² SDP maximum pour un équipement médico-social.

Ces constructions devront prendre en compte les monuments historiques situés à proximité afin de garantir une insertion harmonieuse du futur projet.

Prescriptions en matière de protection acoustique :

La friche hospitalière se situant en zone C du Plan d'Exposition au Bruit, les constructions doivent mettre en œuvre des mesures permettant de lutter contre les nuisances sonores.

L'OAP Friche Hospitalière rappelle l'obligation de respecter l'OAP « Confort acoustique : protéger le bâti et les personnes contre les nuisances sonores aériennes » (les OAP s'imposant aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de compatibilité) ainsi que les dispositions de l'article UC-11.2 du PLU qui imposent un affaiblissement acoustique de l'enveloppe des futures constructions résidentielles à 38 dB(A) pour chaque bâtiment.

En outre, l'OAP Friche hospitalière impose les prescriptions de protection acoustique suivantes :
- Le recours à des loggias est privilégié par rapport aux balcons ;
- Mise en place de mesures techniques permettant de limiter l'ouverture des fenêtres par les habitants en période de surchauffe urbaine.

Schéma d'aménagement de l'OAP permettant de synthétiser graphiquement les mesures spécifiques s'appliquant sur le site

