



# 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 et compléter 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.

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.

## **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 m<sup>2</sup> de SDP correspondant à :

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

## **Prescriptions en matière de protection acoustique :**

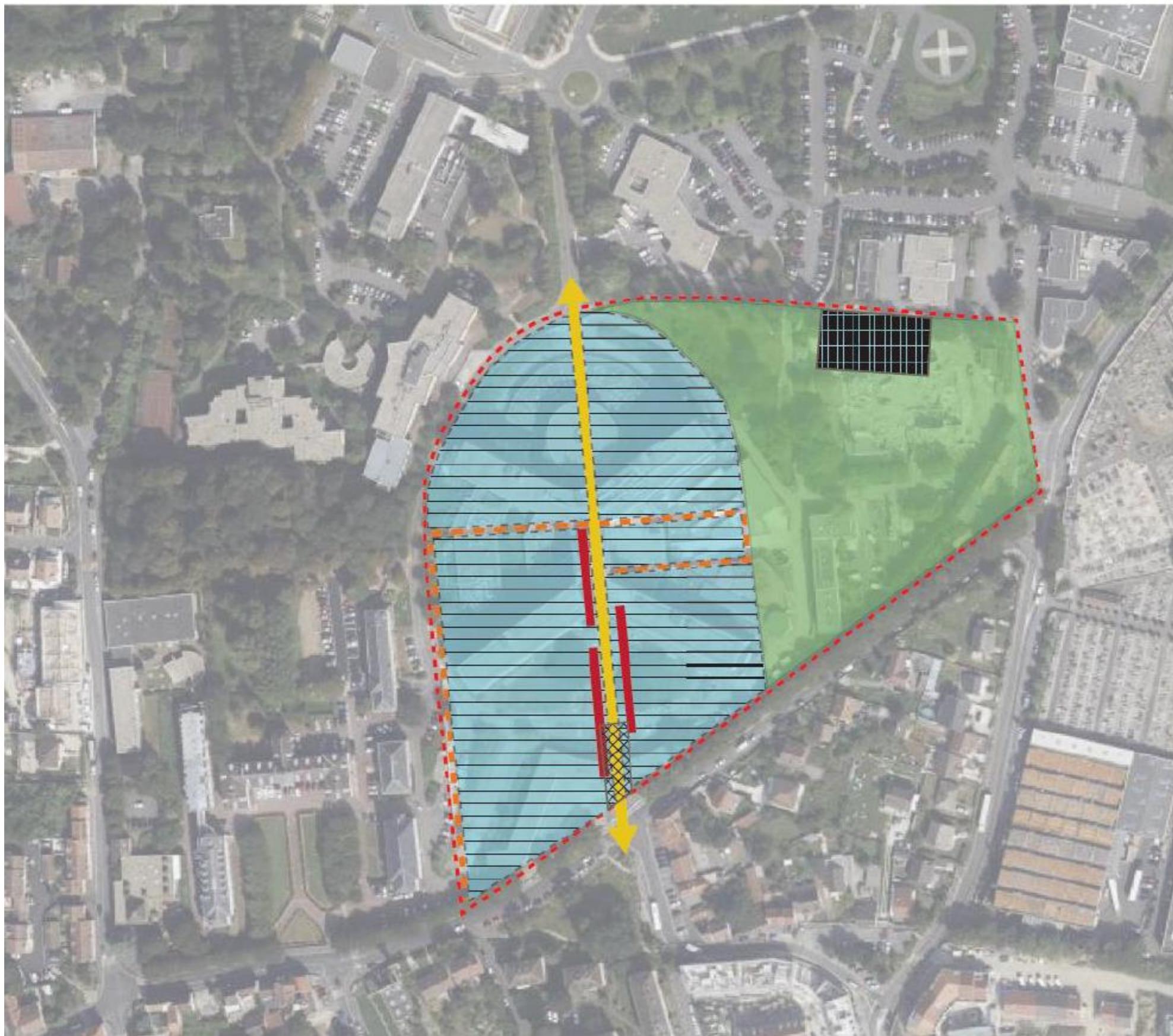
La friche hospitalière se situant en zone C du Plan d'Exposition au Bruit, les constructions doivent mettre en œuvre des mesures permettant de lutter contre les nuisances sonores.

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 :

- Atténuation des nuisances acoustiques par bâtiments écrans ;
- Interdiction des balcons – loggias à privilégier.

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



#### OAP Friche hospitalière

- Périmètre de l'OAP
- Principe de voirie secondaire + parking extérieur
- ↔ Perspective visuelle
- Principe d'urbanisation avec parking en sous-sol prédominants
- Parc + autres espaces verts = 2,5 ha minimum
- Parking visiteurs + réserve foncière
- Principe de polarité commerciale
- Principe de porte d'entrée piétonne

#### PROGRAMMATION

- SDP TOTAL MAX = 26 000 m<sup>2</sup> SDP**
- . 250 logements
- . 1 100 m<sup>2</sup> SDP commerces et services
- . 2 300 m<sup>2</sup> SDP programmes complémentaires santé
- . 6 000 m<sup>2</sup> SDP réserve foncière équipement médico social

#### PRESCRIPTIONS DE PROTECTION ACOUSTIQUE

- . Atténuation des nuisances acoustiques par bâtiment écran
- . Interdiction balcon - loggia à privilégier