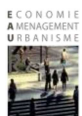




# ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR COTE FLEURIE

## 3. O.A.P. (ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION)



Réalisation : E.A.U.- CCCCF

- PLU approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 22/12/2012.
- Modification simplifiée n°1 approuvée le 23 novembre 2013.
- Modification n°2 approuvée le

Pour le Président, par délégation,  
le 1<sup>er</sup> Vice-Président,

Michel MARESCOT



## INTRODUCTION

Conformément à l'article L. 123-1-4 du Code de l'urbanisme, dans sa rédaction issue de la loi Grenelle II :

*« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.*

**1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent 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 et assurer le développement de la commune.**

**Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.**

*Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.*

**Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.[...]**

Il s'agit d'une pièce distincte du PADD. Elles sont opposables aux projets de constructions prévus sur les secteurs, dans un rapport de « **compatibilité** », et non, comme le règlement, dans un rapport de conformité : ceci signifie que les projets ne pourront être contraires à ce qui est prévu, mais pourront prévoir quelques ajustements par rapport aux orientations suivantes, qu'elles soient exprimées de manière graphique ou rédigée, en particulier pour répondre à des contraintes techniques liées à la mise en œuvre concrète du projet.



# « Complexe-santé » à Villers-sur-Mer

## 1. CARACTERISTIQUES GÉNÉRALES DU SECTEUR

Le secteur visé est situé en milieu urbain, rue du stade André Salesse sur une parcelle de 17 880 m<sup>2</sup> (AL n° 78), dans un contexte où l'urbanisation vers le sud de la commune s'est fortement accentuée tout autour du stade de football.

## 2. OBJECTIFS POURSUIVIS

Cette OAP répond à la nécessité de pouvoir rééquilibrer les équipements publics et para publics sur la partie sud est de la commune, tout en permettant l'installation de bâtiments réalisant des missions d'intérêt général autour de la santé et des séniors.

Il s'agit de répondre à un enjeu d'équilibre urbanistique.

Cette partie de la commune sera animée par ces structures publiques et/ou d'intérêt général, ce qui ré-équilibrera l'organisation publique des services liés à l'intérêt général ou de service à la personne.

## 3. SCHÉMA ET PARTI D'AMÉNAGEMENT

### 3.1 - PROGRAMMATION

Autour d'un pôle de santé qui aujourd'hui doit quitter le centre-ville pour des questions de surfaces disponibles la zone de l'OAP accueillerait :

- une maison de retraite-EHPAD ;
- une résidence séniors ;
- un pôle de santé

### 3.2 - FONCTIONNEMENT VIAIRE ET AMÉNAGEMENTS

Dans une enveloppe de verdure, de plantations arborées les trois entités se font face et sont à la fois indépendantes mais contenues dans un même ensemble.

Les accès (entrées- sorties), situés rue du Stade André Salesse sont parallèles comme pour les bâtiments. Ce parallélisme permet au projet de garantir indépendance des structures, meilleur flux des véhicules, et répartition du stationnement.



Les liaisons piétonnières inter bâtiments seront agrémentées de terrasses surtout lorsqu'elles seront exposées au sud.

Une attention toute particulière sera apportée au type d'arbres plantés afin de garantir harmonie et qualité de vie. Les espèces nobles ou spécifiques au bord de mer seront privilégiées. Ces mêmes variétés d'arbres- pour les plus beaux- sont déjà protégées par l'AVAP sur le reste de la commune.

L'enjeu environnemental de cette OAP est de parfaire l'intégration de ces réalisations avec l'environnement bâti existant mais aussi de rappeler la proximité du bord de mer par les choix des matériaux et des plantations.

### 3.3 - MORPHOLOGIE ET ARCHITECTURE

Pour une meilleure efficacité des moyens humains, matériel, et garantir une efficacité maximum en termes de qualité de soins et d'intervention en cas de nécessité médicale, une concentration des bâtiments est nécessaire. Mais, il devra être repris l'esprit quartier et le style maisons accolées.

De plus, eu égard aux personnes habitant sur zone (personnes âgées dépendantes, personnes handicapées...), le stationnement sera en surface, et le nombre nécessaire pourra être divisé par deux par rapport aux règles applicables.

Il en sera de même pour les locaux deux roues dont les surfaces seront libres de règles.

La hauteur maximum prévue est de 18 mètres, pour garantir une meilleure utilisation rationnelle des surfaces, compte tenu de l'objet de ces établissements et des besoins des habitants (séniors) et patients. La santé nécessite rapidité et vitesse le tout dans un espace contenu.

### 3.4 - MODE DE RÉALISATION

L'aménagement et la construction de ce secteur fera l'objet d'une opération d'ensemble (PA ou permis groupé).

