

PLAN LOCAL D'URBANISME Sotteville-lès-Rouen

REVISION SIMPLIFIEE N°2

Conseil Municipal du 20 décembre 2012





REVISION SIMPLIFIEE N° 2 INSTITUT DE FORMATION DES SOINS INFIRMIERS

PREAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé le 21 décembre 2006. Il prend en compte le nouveau contenu prévu par les lois "Solidarité et Renouveau Urbains" du 13 décembre 2000 et "Urbanisme et Habitat" du 2 juillet 2003. Depuis il n'a pas été adapté. Le plan graphique présente une zone N sur l'ensemble paysager du centre hospitalier du Rouvray, comprenant cependant des bâtiments dont certains identifiés comme patrimoine d'intérêt local. Dans cette zone N est envisagée la réalisation d'un institut de formation de soins infirmiers, entraînant une modification des zonages N et UE au sein de l'emprise de cet équipement. Cette adaptation pour la réalisation d'un équipement fait l'objet de la présente révision simplifiée.

1- / INTRODUCTION

La révision simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme pour le centre hospitalier du Rouvray a été engagée par la décision du Conseil Municipal du 29 septembre 2011 afin de mettre en œuvre un institut de formation de soins infirmiers dans une implantation plus cohérente notamment avec la desserte en transports en commun du site.

1.1 Généralités

Le centre hospitalier du Rouvray a été créé à la fin du XVIIIème siècle dans un tissu alors agricole et forestier, avec les asiles pour hommes et pour femmes de Saint Yon et Quatre Mares. Depuis, l'urbanisation encadre son emprise. La conservation de la qualité patrimoniale (paysagère et bâtie) du site est cependant un souhait partagé par la ville de Sotteville-lès-Rouen et la direction de ce centre hospitalier.

L'implantation envisagée pour l'institut de formation de soins infirmiers est une ancienne emprise de locaux aujourd'hui démolis. Celle-ci n'ayant pas été replantée ou végétalisée depuis la démolition, ne présente pas un intérêt paysager spécifique au vu de l'ensemble du caractère végétal conservé et conforté sur le site de ce centre hospitalier.

1.2 Cadre réglementaire

Le cadre de la révision simplifiée a été fixé dans le respect de l'article L. 123-13 du code de l'urbanisme, à savoir : « Lorsque la révision a pour seul objet la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou toute autre collectivité, elle peut, à l'initiative du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. »

La procédure de révision simplifiée se déroule comme suit :

Le projet de révision simplifiée, en application de l'article L 300-2 du code de l'urbanisme, fait l'objet d'une concertation associant les habitants, les associations locales et les personnes concernées. Les modalités de cette concertation, qui a commencé le 30 septembre 2011, ont été fixées dans la délibération du Conseil Municipal du 29 septembre 2011.

A l'issue de la concertation, un bilan est établi. Celui-ci sera présenté pour approbation par le Conseil Municipal en fin de procédure.

L'ensemble du dossier de révision simplifiée a donné lieu à une réunion d'examen conjoint avec les personnes publiques associées : Etat, Communauté d'agglomération Rouen-Elbeuf-Austreberthe, Conseil Général, Conseil Régional, Chambre d'Agriculture, Chambre des Métiers, Chambre du Commerce et de l'Industrie, ... , qui se tient avant l'enquête publique.

Le compte-rendu de cette réunion est annexé au dossier d'enquête publique.

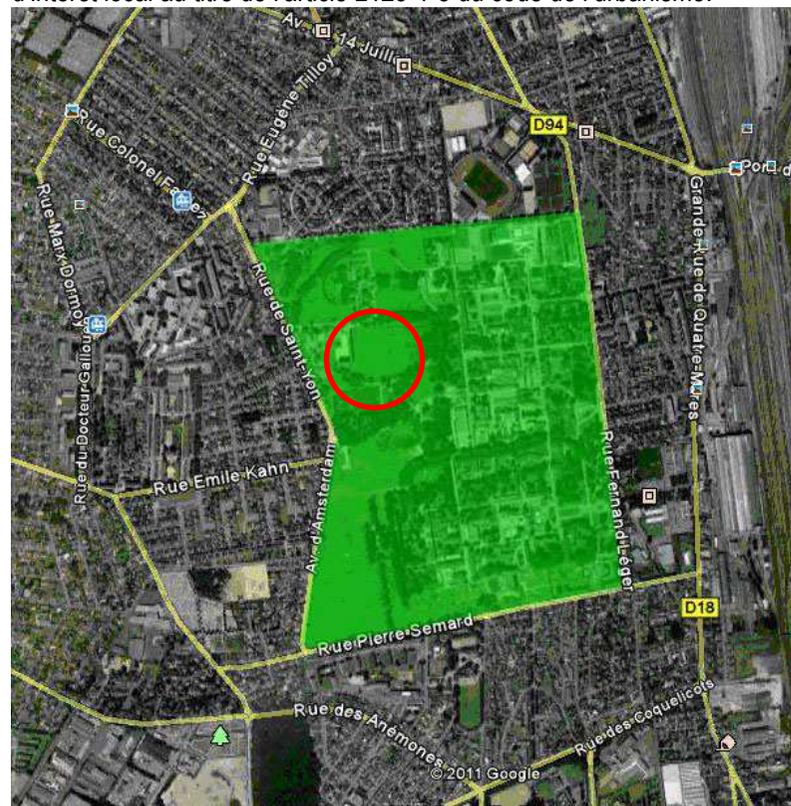
Ce n'est qu'à l'issue de l'enquête publique, après réception du rapport du commissaire enquêteur, que le dossier sera approuvé par le Conseil Municipal.

2-1/ DESCRIPTION DU SITE

2.1 Localisation du site et historique réglementaire

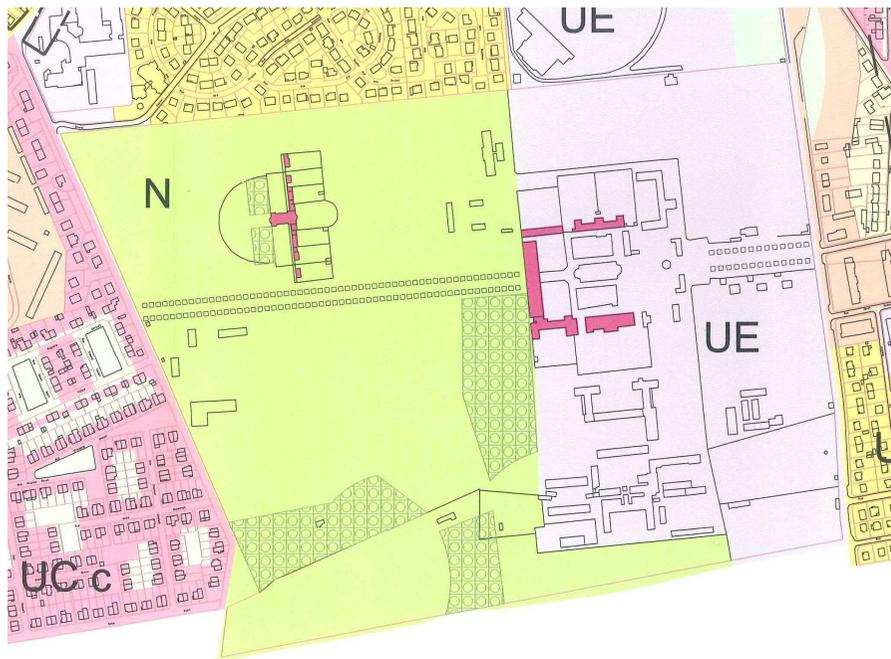
2.1.1 _ Localisation du futur institut de formation de soins infirmiers

La réalisation de l'institut de formation de soins infirmiers est prévue à l'Ouest du parc de l'hôpital à proximité de bâtiments à usage d'habitat intégré à la zone N. Celle-ci couvre environ vingt cinq hectares sur le territoire de la commune de Sotteville-lès-Rouen, les espaces verts sur celle de Saint Etienne du Rouvray ayant à présent un caractère résiduel. L'ensemble bâti longe le Sud du mail Ouest de desserte de l'Hôpital, à proximité des habitations identifiées au patrimoine d'intérêt local au titre de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme.



2.1.2 _ Historique réglementaire

Le centre hospitalier du Rouvray est compris dans les zones UE (à vocation principale dédiée aux équipements) et N (naturelle) du Plan Local d'Urbanisme. Des équipements sont ainsi implantés en zone N et des espaces paysagers de type jardin et espaces arboricoles le sont en zone UE.



Plan local d'Urbanisme en vigueur depuis le 21 décembre 2006

2.2 Etat des lieux et avenir

2.2.1 : la zone N d'implantation du futur institut de formation de soins infirmiers
L'allée cavalière historique située au nord de l'implantation du nouvel institut, est plantée et protégée au titre de l'article L130-1 du code de l'urbanisme. Cette allée est longée d'une contre allée paysagère de chênes centenaires et d'essences au caractère patrimonial intéressant. Cet ensemble sera conservé dans le cadre du projet de construction et se tiendra en limite de la zone N.



Contre allée paysagère en bordure du site d'implantation de l'institut de formation de soins infirmiers.

Le site devant intégrer la zone UE du Plan Local d'Urbanisme comprend actuellement un bosquet constitué notamment d'un if et d'un pommier d'ornement, et un pin. Ces éléments risquent d'être coupés dans le cadre du projet.

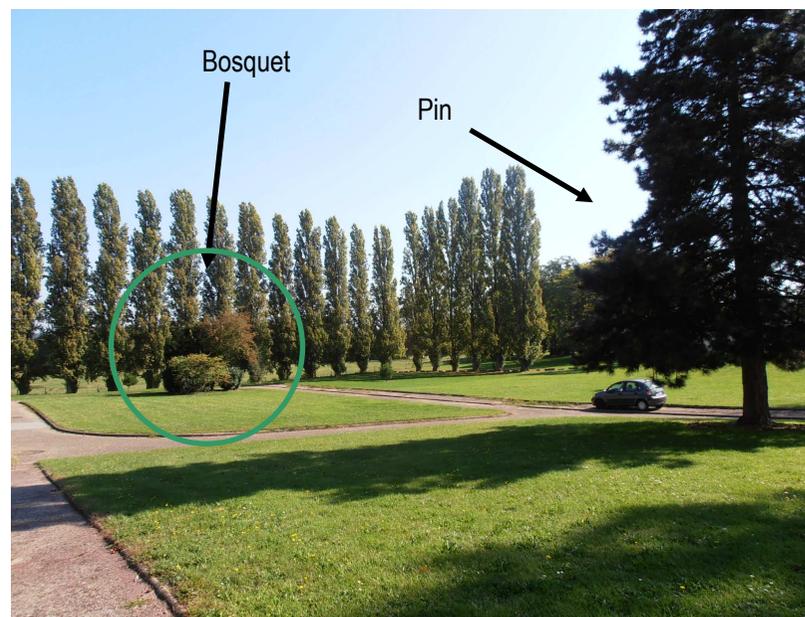
Le principe de valorisation des espaces verts dans l'enceinte de l'hôpital est de compenser une coupe par deux nouvelles plantations.



Contre allée paysagère

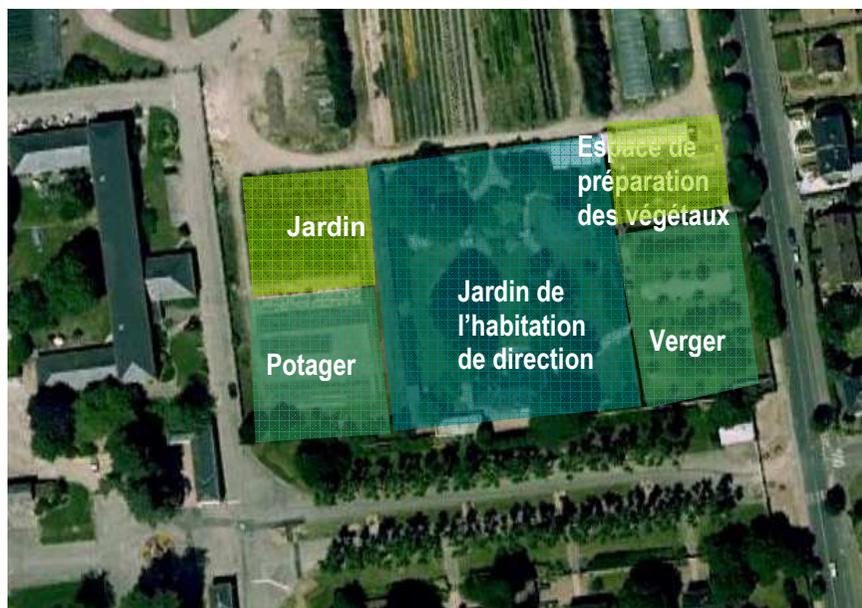
Les alignements de peupliers seront conservés en zone N. Cependant, ces essences étant très consommatrices d'eau, elles seront éventuellement remplacées sur le long terme.

En bordure du site restent en zone N des bâtiments sans intérêt patrimonial spécifique, à vocation d'habitat.

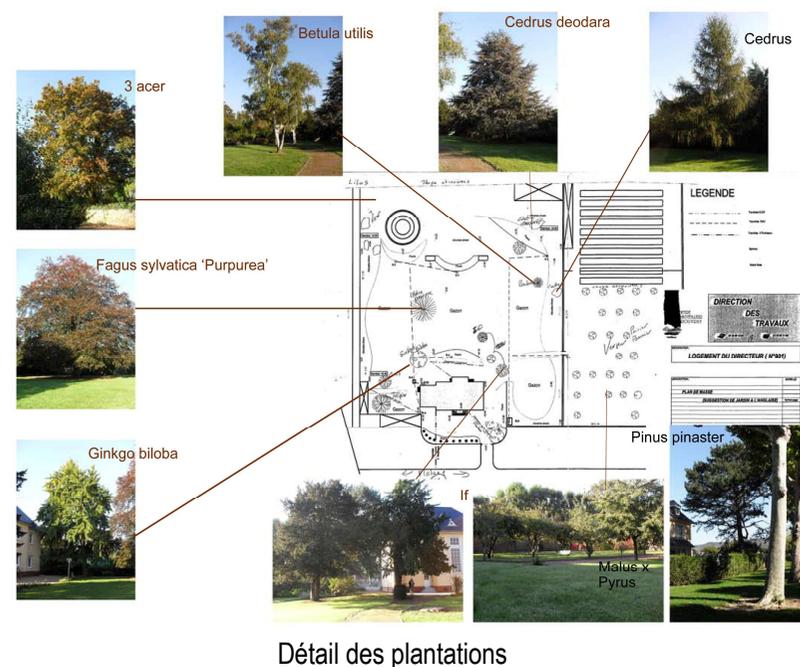


2.2.2 : le secteur de l'entrée historique de l'hôpital à intégré dans la zone N

L'entrée historique est bordée d'un alignement d'arbres protégés au Plan Local d'Urbanisme. Sur sa partie Nord, l'assiette foncière amenée à en zone N est constituée du jardin de la directrice, d'un verger de pommiers et poiriers, d'anciennes serres du début du XXème siècle, végétalisées par de la vigne, et d'un espace vert voué à être aménagé pour partie en jardin et autre partie en potager pour les malades.



Cet ensemble paysager à intégrer dans la zone N présente certaines essences de caractère végétal intéressant, tels que des érables, cèdres, Ginkgo biloba, L'âge, le port et la taille de certains de ces arbres viennent confirmer l'intérêt d'intégrer ce secteur paysager en zone N du Plan Local d'Urbanisme.

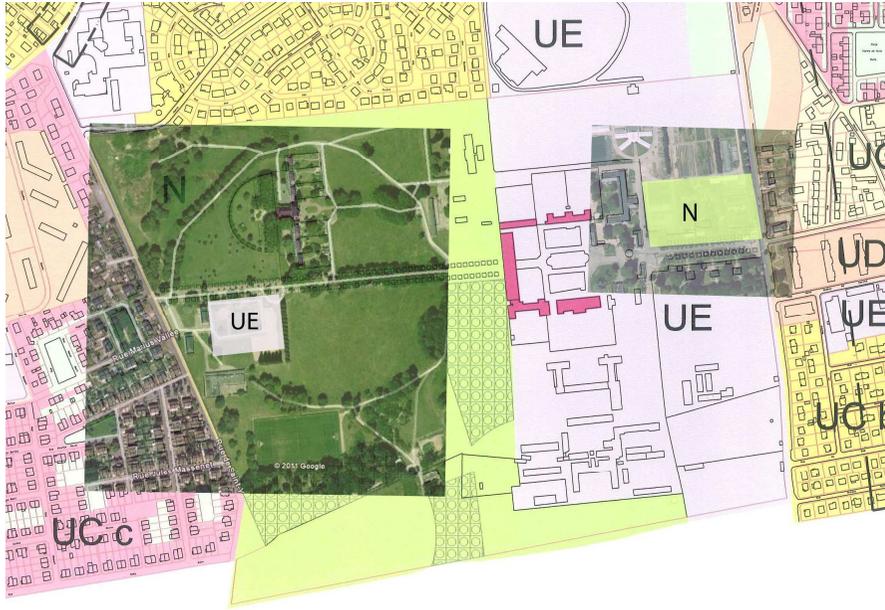


2.2.3 : L'évolution réglementaire

Dans le cadre de la présente révision simplifiée, la zone N envisagée est d'une surface d'environ 12 300 mètres carrés et la zone UE de 7300 mètres carrés. La superficie globale de la zone N sur l'intégralité du territoire communal est donc en augmentation.

La future zone UE est envisagée sur un site d'une ancienne construction et dans un secteur où le système arboré est limité. L'allée plantée est préservée dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme et le projet d'institut de formation des soins infirmiers peut être implanté sans endommager la contre allée plantée.

La future zone N est envisagée sur une assiette bénéficiant d'un patrimoine végétal intéressant à conserver et à renforcer.



Projet de zonage

3- PRESENTATION DU PROJET

3.1 Intérêt général du projet

Conformément à l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme, une révision simplifiée peut être mise en œuvre lorsque la procédure a pour seul objet la réalisation d'une construction ou d'une opération à caractère public ou privé, présentant un intérêt général, notamment pour la commune.

Dans ce cas de figure, l'intérêt général se définit au travers de :

- La réalisation d'un édifice pouvant accueillir l'institut de formation des soins infirmiers au sein de l'hôpital, sur l'emprise d'une ancienne construction aujourd'hui démolie sans dénaturation de son contexte paysager et architectural au vu du patrimoine d'intérêt local situé à proximité.
- L'inscription du cursus et du diplôme conduisant à la profession d'infirmiers dans le système LMD (Licence Master Doctorat), et ainsi nécessitant ainsi

des locaux adaptés à ce nouveau contexte universitaire. Le programme prévoit six promotions de soixante élèves en simultanéité sur le site de l'hôpital, dont le cursus comprend à la fois des enseignements théoriques et des stages cliniques directement pratiqués dans le cadre de l'hôpital du Rouvray.

- L'ouverture du parc du centre hospitalier vers les secteurs d'habitat limitrophes et plus largement vers la ville par le développement des modes doux dans le cadre de la « promenade des parcs », réalisation intégrant le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune.
- La confortation d'un équipement médicalisé spécialisé en cœur de tissu aggloméré.
- Une intégration plus importante du centre hospitalier dans son contexte urbain et social.

3.2 Objectifs au regard de ce projet

Pour la ville et pour la direction du centre hospitalier du Rouvray :

- Limiter l'usage de l'automobile aux étudiants de l'hôpital et faciliter l'accès entre la station Jean Zay de tramway dit « métrobus » et cet équipement.
- Veiller au développement d'un environnement propice au travail et à l'apprentissage au sein d'un équipement majeur situé sur le territoire communal.
- Préserver le caractère végétal de l'entrée historique de l'Hospice « Quatre Mares – Saint Yon » sur la commune.
- Insérer dans le cadre paysager et patrimonial ce nouveau bâtiment qui, par ses aspects techniques, contribue à la réduction des émissions des gaz à effet de serre.

3.3 Principes et nature du projet

La construction de l'Institut de formation de soins infirmiers est inscrite dans une démarche de développement durable, sur la base des exigences techniques décrites dans le référentiel de certification NF Environnement – Bâtiments tertiaires – Enseignement publié en décembre 2008 par Certivéa. Cependant cette construction ne sera pas engagée dans une démarche de certification.

Le souhait des responsables du centre hospitalier en termes de développement durable est que tous les thèmes suivants soient abordés : site et construction, gestion des ressources et des déchets, confort des utilisateurs et santé. L'accent est mis sur la performance énergétique du bâtiment, dans la lignée des objectifs tracés par les lois Grenelle, et par la publication des textes de lois relatifs à la Réglementation Thermique 2012.

Le profil environnemental de l'opération est le suivant :

CIBLES		Profil Visé		
		Base	Performant	Très Performant
Relation du Bâtiment avec son environnement immédiat	1			
Choix intégré des produits, systèmes et procédés de construction	2			
Chantier à faible impact environnemental	3			
Gestion de l'énergie	4			
Gestion de l'eau	5			
Gestion des déchets d'activité	6			
Maintenance / Pérennité des performances environnementales	7			
Confort hygrométrique	8			
Confort acoustique	9			
Confort visuel	10			
Confort olfactif	11			
Qualité sanitaire des espaces	12			
Qualité sanitaire de l'air	13			
Qualité sanitaire de l'eau	14			
Cibles Très Performantes		4		
Cibles Performantes		5		
Cibles Base		5		

Il est souhaité un bâtiment compact en rez-de-chaussée et deux niveaux. L'emprise au sol maximale est estimée à 2300 mètres carrés, soit 32 % de la parcelle d'implantation (7 300 mètres carrés).

L'implantation du bâtiment devrait respecter les principes suivants pour rester dans une logique de développement durable :

- Le bâtiment sera à faible consommation énergétique. Ainsi, le bâtiment sera conçu de manière compacte.
- L'orientation nord/sud du bâtiment, et plus particulièrement des salles de classe et de Travaux Pratiques, est à favoriser pour des raisons de confort d'éclairage et thermique, sans impacter les allées et contre-allées paysagées.
- L'éclairage naturel doit être favorisé pour la totalité des locaux et participera à orienter les salles de classes et de Travaux Pratiques selon les nécessités résultant de la distribution des locaux.
- Les toitures végétalisées pourront être mises en place.

Le nombre de places de stationnement sera limité à 30 du fait de la proximité de la station de tramway Jean Zay, incitant ainsi les futurs usagers à l'utilisation des transports en commun.

Les aspects extérieurs du bâtiment seront examinés conjointement par l'équipe technique du centre hospitalier et par les architectes de la commune de manière à ce que son intégration soit la plus compatible avec le cadre patrimonial bâti et paysager.

4-/ POURSUITE DES OBJECTIFS DU P.L.U. ET DU P.A.D.D.

4.1 Compatibilité avec les objectifs du document en vigueur

Le projet urbain traduit dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du Plan Local d'Urbanisme, est souhaité « *serein dans l'ouverture et l'accès public aux espaces verts existants ou à créer (futur parc urbain du Champs de courses) et le renforcement des ponctuations vertes dans la ville aussi bien sur les espaces publics que privés* ». (Introduction du P.A.D.D. en vigueur).

Dans l'objectif 1 du PADD « Réhabiliter, agrandir, rénover en gardant l'authenticité », il est mentionné que « l'espace végétal y tiendra une place significative ».

L'objectif 3 « Développer les espaces verts publics et privés : la nature dans la ville » présente la constitution de la promenade des parcs, intégrant notamment le parc du Centre Hospitalier du Rouvray.

Par un accroissement conséquent de la zone N sur un site à valeur patrimoniale et végétale avérée, le présent projet est compatible avec les objectifs du document en vigueur.

4.2 Respect de l'économie générale du P.A.D.D.

La superficie de la zone N sur l'ensemble du territoire communal avoisine les cinquante cinq hectares. Une augmentation de cette superficie d'environ 4000 mètres carrés et une réduction d'autant de la zone UE respecte les équilibres urbains et environnementaux prescrits dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 21 décembre 2006.

5-/ COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LES OBJECTIFS DE PROTECTION ET DE PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT

5.1 Au vu de l'espace paysager du Centre Hospitalier du Rouvray

Les espaces à caractère d'intérêt paysager de l'entrée historique du centre hospitalier seront intégrés dans la zone N.

Le site de la future implantation de bâtiment préservera les alignements limitrophes.

5.2 Politique du centre hospitalier en matière de plantation

La coupe des éléments plantés et arbustifs actuellement présents sur cette partie du site, sera compensée par deux nouvelles plantations d'essences considérées aujourd'hui comme plus nobles, car notamment moins consommatrices d'eau et plus appropriées au caractère patrimonial de cet équipement.

5.3 Tableau des superficies

Passage de N en UE : 6080 m²

Passage de UE en N : 12 300 m²

ZONES DU PLAN LOCAL D'URBANISME	Surface en mètres carrés PLU 2006	Surfaces PLU REVISION N° 2
UA	816 558	816 558
UB	464 769	464 769
UC	2 268 441	2 268 441
UD	423 631	423 631
UE	767 102	760 882
UI	2 173 249	2 173 249
N	534 615	540 835
Territoire communal	7 448 335	7 448 335

6-/ CONCLUSION

Le projet de réalisation d'un institut de formation de soins infirmiers impliquant la redéfinition des zones N et UE est compatible avec les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et avec le projet communal.