Commune d'Angicourt

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU

Notice de mise en compatibilité du PLU

Approuvée le :	

SAS UrbYcom - Aménagement & Urbanisme
Rue de la Calypso
85 Espace Neptune
62110 HENIN-BEAUMONT

Sommaire

I. Cadre législatif 3
II. Mise en compatibilité du PLU avec le projet 6
1. Orientations d'Aménagement et de Programmation : création de principes d'aménagement pour le périmètre du projet 6
2. Plan de zonage : ajuster les limites du secteur Nv 10
3. Règlement écrit : préciser les règles d'occupation du sol en secteur Nv 13
III. Conclusion 18

I. Cadre législatif

Selon l'article **L.153-54 du Code de l'Urbanisme**, lorsque la réalisation d'un projet public ou privé de travaux, de construction ou d'opération d'aménagement présente un caractère d'intérêt général et nécessite une mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme, celui-ci peut faire l'objet d'une déclaration de projet entrainant mise en compatibilité du PLU.
La déclaration de projet d'intérêt général permet de mettre en compatibilité le document d'urbanisme avec un projet défini et non l'inverse. Cependant, cela nécessite de démontrer le caractère d'intérêt général du projet.

La procédure de mise en compatibilité des documents d'urbanisme à travers une déclaration de projet était initialement conduite par le code de l'Urbanisme. Cette possibilité a été étendue en 2002 à la déclaration de projet prise en application du code de l'environnement. La déclaration de projet du code de l'environnement constitue une obligation renforcée de motivation pesant sur les maîtres d'ouvrage public, avant toute autorisation de travaux publics soumis à enquête publique. Elle répond ainsi à un souci de démocratie et de transparence : les décideurs publics prennent leurs responsabilités publiquement et formellement, par des décisions clairement identifiées, sur les projets dont ils sont les auteurs.

La loi du 1er août 2003 a entendu permettre "*aux communes et aux établissements publics qui réalisent des opérations d'aménagement, notamment des opérations de rénovation urbaine, de disposer d'une procédure simple de mise en conformité des schémas de cohérence territoriale et des plans locaux d'urbanisme (PLU), lorsque ces documents n'avaient pas prévu l'opération, en se prononçant par une déclaration de projet sur l'intérêt général que présente l'opération*".
La finalité première de cette procédure, régie par l'article **L300-6 du code de l'urbanisme**, est donc la mise en compatibilité simple et accélérée des documents d'urbanisme.

La déclaration de projet relevant du code de l'urbanisme était initialement réservée aux collectivités territoriales, avant d'être étendue à l'Etat et à ses établissements publics par la loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement.

La loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion et son décret d'application ont quant à eux élargi le recours à l'article L300-6 aux programmes de construction. Enfin, la loi Grenelle II du 12 juillet 2010 a encore étendu les possibilités offertes par la déclaration de projet lorsqu'elle est mise en œuvre par l'Etat, celui-ci pouvant désormais procéder en même temps qu'à la mise en compatibilité du PLU, aux "adaptations nécessaires" d'autres documents d'urbanisme et plans/programmes.

L'article L300-6 du code de l'Urbanisme dispose :
« *L'Etat et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction ou de l'implantation d'une installation de production d'énergies renouvelables, au sens de l'article L. 211-2 du code de l'énergie, ou de stockage d'électricité, d'une installation de production d'hydrogène renouvelable ou bas-carbone, au sens de l'article L. 811-1 du même code, y compris leurs ouvrages de raccordement, ou d'un ouvrage du réseau public de transport ou de distribution d'électricité. Les articles L. 143-44 à L. 143-50 et L. 153-54 à L. 153-59 du présent code sont applicables sauf si la déclaration de projet adoptée par l'Etat, un de ses établissements publics, un département ou une région a pour effet de porter atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables du*

schéma de cohérence territoriale et, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme » (version en vigueur depuis le 12 mars 2023).

Il est nécessaire d'établir un bilan coût/avantage pour justifier l'intérêt général du projet. La jurisprudence soumet logiquement ce bilan au même contrôle de proportionnalité qu'en matière de déclaration d'utilité publique (CE, 23 oct. 2013, DROIT ADMINISTRATIF - REVUE MENSUELLE LEXISNEXIS JURISCLASSEUR - JUILLET 2015 34 Fiche pratique n° 350077, Commune Crolles. – CAA Bordeaux, 10 juin 2010, n° 09BX00943 : JurisData n° 2010-009019).

- **Procédure**

Selon **l'article R153-15 du code de l'Urbanisme** : « *Les dispositions du présent article sont applicables à la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec un plan local d'urbanisme et ne requiert pas une déclaration d'utilité publique :*
1° Soit lorsque cette opération est réalisée par la commune ou par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme et nécessite une déclaration de projet en application de l'article L. 126-1 du code de l'environnement ;
2° Soit lorsque la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé, en application de l'article L. 300-6, de se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement ou de la réalisation d'un programme de construction. ». Version en vigueur depuis le 1er janvier 2016.

C'est le président de l'organe délibérant de l'établissement public ou le maire qui mène la procédure de mise en compatibilité. C'est-à-dire que l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal adopte la déclaration de projet.

Une fois le dossier constitué, une réunion d'examen conjoint doit avoir lieu. L'objectif est de présenter le dossier aux personnes publiques associées (mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme) et présenter les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du PLU avec la déclaration de projet (cf. article L.153-54 2° du code de l'urbanisme). A l'issue de cette réunion, un procès-verbal devra être établi, et joint au dossier d'enquête publique.

Une **enquête publique** sera alors réalisée. **L'enquête publique portera à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la modification nécessaire des documents d'urbanisme** (cf. article L153-54 1° du code de l'urbanisme).

Ensuite, selon l'article L153-57 du code de l'urbanisme**, à l'issue de l'enquête publique**, **la collectivité compétente décide la mise en compatibilité du plan. La proposition de mise en compatibilité** du plan éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête **est approuvée par délibération de la collectivité compétente.**

- **Composition du dossier de déclaration de projet**

Le dossier comporte **les motifs et considérations justifiant l'intérêt général du projet** (objet de la présente notice), **le dossier de mise en compatibilité ainsi que les pièces du document d'urbanisme modifiées**.

La présente procédure, au regard du projet de requalification du site de la friche Villemin, emporte la mise en compatibilité des pièces suivantes :

- Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP),
- Le plan de zonage,
- Le règlement écrit,

II. Mise en compatibilité du PLU avec le projet

Le site du projet est actuellement classé pour partie en zone naturelle N et en secteur dédié à la reconversion du site de l'hôpital Villemin Nv. Afin de permettre la réalisation de cette future opération d'ampleur, la procédure a pour objet de mettre en cohérence le plan de zonage et le règlement écrit avec l'orientation d'aménagement et de programmation créée pour encadrer le projet à venir.

1. Orientations d'Aménagement et de Programmation : création de principes d'aménagement pour le périmètre du projet

Au document d'urbanisme en vigueur, le site de la friche Villemin n'est encadré par aucun principe d'aménagement, bien qu'il apparaisse en tant que secteur de projet au plan de zonage. La création d'une orientation d'aménagement et de programmation intervient en complément du projet défini par Linkcity, elle est composée en adéquation avec le parti d'aménagement retenu.

Les principes d'aménagement traduisent les différents secteurs à vocation économique (hôtellerie, séminaire, sports et loisirs), habitat, équipements et espaces naturels.
Le secteur identifié en entrée nord-ouest du site de projet pourra être, en tout ou partie, soit dédié à une vocation de loisirs dans un cadre naturel, soit dédié à l'espace de biodiversité. En outre, le secteur pourra admettre la reprise de la loge du gardien en habitation en cas de conservation et réhabilitation du bâti en question.
Le secteur de l'espace de biodiversité au nord reprend l'ancien CESAP et retient l'objectif de désartificialisation et de renaturation. Ce secteur sera lié aux boisements situés à l'Est et au Sud du site, tous dédiés à l'espace de biodiversité.
Un secteur dédié à l'habitat admettra des logements locatifs privés de petites et moyennes typologies (T1 à T3). Le secteur dédié à l'activité de ChateauForm' occupera le centre-ouest de la zone.
Enfin, le secteur dédié à l'implantation d'un équipement (a priori une crèche) prendra place le long de la rue de l'Ordibée en frange ouest. Les espaces de stationnement liés à chacun des secteurs créés devront être perméables et végétalisés.

Le projet en réflexion prévoit la création de différents accès routiers et doux à la zone. Un enjeu de sécurisation et de fluidification des différents types de trafics est intégré afin d'assurer une desserte optimale des différents secteurs et pour les différents types de flux (clients, travailleurs, logistique, technique, habitants…). Le projet intègre des voies pour véhicules motorisés simple et double flux, du stationnement, des liaisons douces piétonnes ainsi que des liaisons mineures (sentier, chemin léger) à l'intérieur du site et en connexion avec l'extérieur. L'accès au site se fera, dans le projet en réflexion, via 2 entrées : 1 accès pour la crèche et 1 accès pour l'entrée principale au niveau de la loge du gardien existante. Notons que le porche existant sera préservé et un second portail sera créé à côté permettant un accès véhicule double flux.

Au sein du site, des voiries pourront être créées en prenant appui sur les accès identifiés. Elles devront être sécurisées et accompagnées de traitements paysagers sur leurs abords. Ces voiries pourront prendre la forme de voies partagées et devront chercher à limiter l'imperméabilisation des sols. Une hiérarchisation des voies pourra être instaurée afin d'apporter de la lisibilité et de la sécurité lors des déplacements. En outre, des liaisons piétonnes seront mises en place entre les secteurs afin de favoriser les modes actifs, ainsi qu'un sentier de biodiversité permettant la découverte du territoire.

Un traitement paysager adapté aux différents secteurs du site et aux besoins générés par les activités et équipements sera réalisé en adéquation avec le cadre naturel préexistant. Dans le cadre du traitement des franges paysagères et interfaces entre secteurs, en cas de mise en place d'une clôture, celle-ci devra être à dispositif à claire-voie, doublée ou non d'une haie végétale. En outre, afin d'intégrer les enjeux écologiques, les zones humides caractérisées seront préservées.

Les risques présents sur le territoire devront également être pris en compte avant tout aménagement du site. Pour la gestion hydraulique, des dispositifs pourront être mise en place, tels que des noues ou bassins, permettant de développer un réseau hydraulique adapté au projet d'aménagement. La gestion sur site des eaux pluviales sera priorisée.

Extrait des principes d'aménagement retenus dans l'OAP :

Accès à la zone

Deux accès routiers et doux à la zone pourront être aménagés de façon sécurisée. Le premier prendra appui sur la route de la Montagne au nord-ouest et se fera à proximité du portail existant. Il constituera un doublement de l'accès principal afin de fluidifier la circulation. Il sera en double flux.
Le second permettra d'accéder au secteur dédié à la crèche le long de la rue de l'Ordibée.
Ces accès permettront d'entrer et de sortir de la zone et pourront supporter les voiries de desserte.
Tous les carrefours créés devront être sécurisés pour l'ensemble des usagers.

Voiries et stationnement

Des voiries pourront être créées au sein de la zone de projet. Elles prendront appui sur les accès précités. Elles devront être sécurisées et accompagnées de traitements paysagers sur leurs abords. Ces voiries pourront prendre la forme de voies partagées et devront chercher à limiter l'imperméabilisation des sols. Une hiérarchisation des voies pourra être instaurée afin d'apporter de la lisibilité et de la sécurité lors des déplacements.
Les espaces de stationnement devront être perméables et végétalisés.

Déplacement doux

En plus des accès routiers et doux précités, deux autres accès doux seront aménagés à l'est et au sud entre la zone et les chemins existants sur ses abords. De plus, des liaisons douces seront aménagées entre les différents secteurs internes (voir plan) à la zone afin de faciliter la déambulation interne et de limiter l'usage de véhicules.

Intégration paysagère, patrimoniale et environnementale

Afin d'intégrer le projet dans son environnement et afin de tamponner un maximum de nuisances engendrées par ce dernier, il conviendra de préserver les franges situées en limite ouest du projet en lien avec le chemin et la rue de l'Ordibée.
L'interface du secteur dédié aux loisirs dans un cadre naturel ou à la valorisation des espaces naturels avec les autres secteurs devra être traitée de façon qualitative. L'interface du secteur dédié à la crèche devra également être traitée de façon qualitative avec le même principe concernant l'accompagnement par des clôtures.
De manière générale, il conviendra de travailler les interfaces entre les différents secteurs de la zone. Dans le cadre du traitement des franges paysagères et interfaces entre secteurs, en cas de mise en place d'une clôture, celle-ci devra être à dispositif à claire-voie, doublée ou non d'une haie végétale. Concernant le secteur dédié aux loisirs dans un cadre naturel, si ce dernier devient un espace de biodiversité, il ne sera pas nécessaire de conserver la clôture, ni d'en implanter une nouvelle afin de rendre cet espace accessible. Ces traitements permettront de gérer les nuisances,

notamment visuelles, entre les différents secteurs.
La conservation et la végétalisation des franges et autres secteurs naturels permettra de favoriser les continuités écologiques.
Le portail existant présentant un intérêt patrimonial au nord de la zone sera conservé.

Gestion hydraulique

L'état actuel du cours d'eau (Ordibée) traversant une partie du sud de la zone devra être maintenu.
Les zones humides existantes au sein de la zone devront être préservées.
De plus, des dispositifs de gestion hydraulique (bassins, noues, ...) devront être implantés le long des franges ou au coeur de la zone de projet afin de développer un réseau hydraulique adapté au futur projet.

Programmation, implantation et enjeux architecturaux

La zone d'étude présentera des secteurs à vocation différente (économie, habitat, équipements, loisirs, espaces naturels).
Au nord-ouest du site, le secteur identifié pourra être, en tout ou partie, soit dédié à une vocation de loisirs dans un cadre naturel, soit dédié à l'espace de biodiversité, soit dédié à la reprise de la loge du gadien en habitation. Au nord, le secteur reprenant l'ancien CESAP fera l'objet de travaux de désartificialisation et de renaturation. Il sera traité en espace de biodiversité, avec les secteurs est et sud du site de projet. Un secteur dédié à l'habitat sous formes de logements locatifs privés de petites et moyennes typologies (T1 à T3) occupera le centre de la parcelle de projet. Il conviendra d'implanter 95 logements maximum au sein de ce secteur d'habitat. Un secteur dédié à l'activité économique (enseignement, hôtellerie, séminaire, restauration, loisirs et sports, ...) occupera le centre-ouest de la zone. L'implantation des bâtiments devra être pensée en cohérence avec les implantations et perspectives d'alignement du cadre bâti préexistant. Enfin, un secteur dédié à l'implantation d'un équipement (crèche) prendra place le long de la rue de l'Ordibée en frange ouest.
Sont nécessairement autorisés les constructions nouvelles et travaux d'extension portant sur l'existant (pour l'activité d'hôtellerie uniquement). Il conviendra de favoriser la réhabilitation des bâtis existants exploitables au sein de la zone de projet et leur valorisation sous l'angle de la conservation de l'identité architecturale locale. Ainsi plusieurs bâtiments seront conservés, voire réhabilités au sein de la zone et d'autres pourront l'être sous réserve d'études complémentaires. Il sera opportun d'admettre les pratiques et matériaux modernes et/ou innovants sous réserve de présenter une composition architecturale d'ensemble travaillée.

Gestion des risques et contraintes

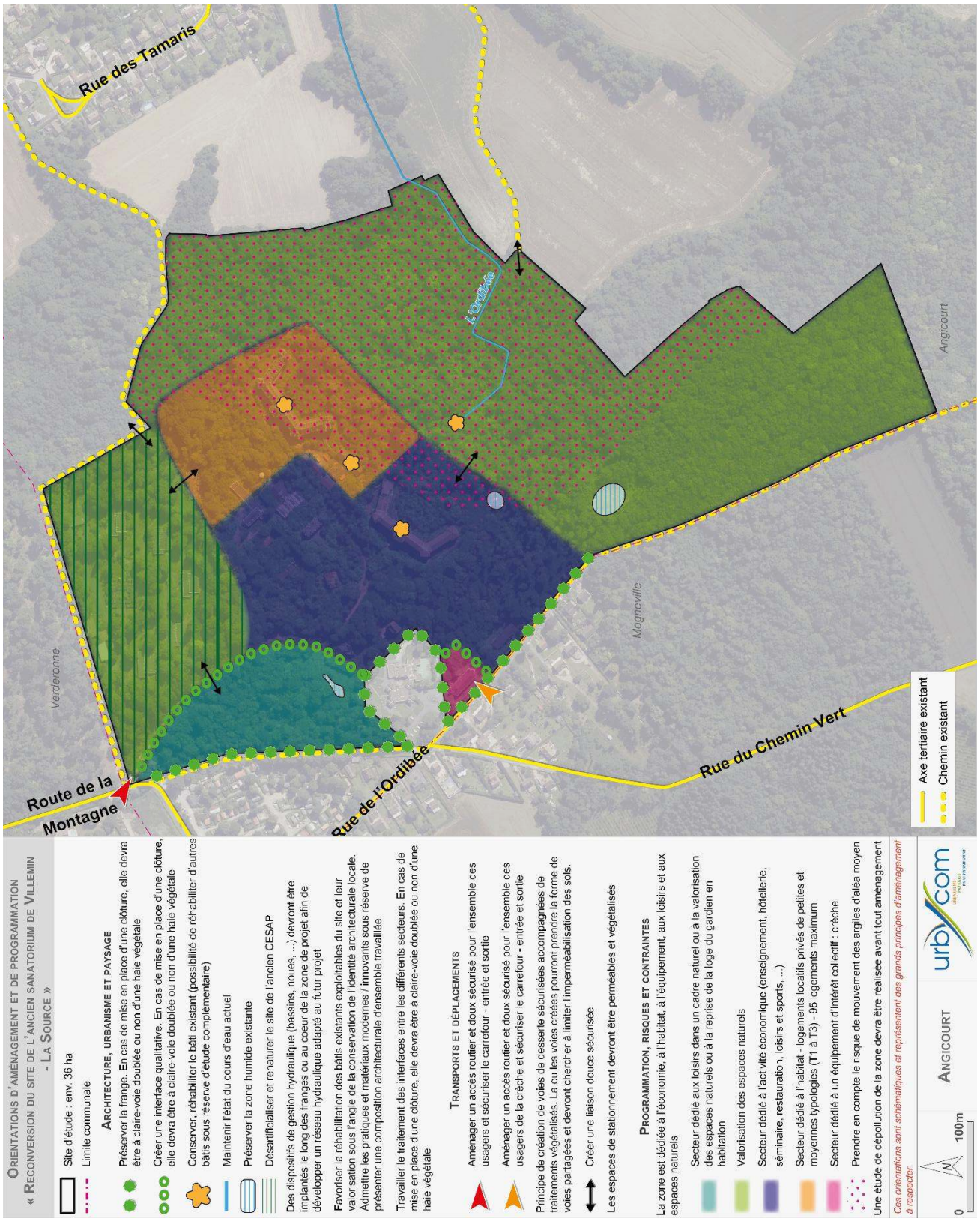
Une étude de dépollution de la zone devra être réalisée avant tout aménagement.

Le site de l'ancien CESAP au nord devra être désartificalisé et renaturé afin d'y valoriser les espaces naturels.
Le risque de mouvement des argiles d'aléa moyen devra être pris en compte au sein du secteur concerné.

Équipement en réseau du site

Le site sera raccordé au réseau public d'alimentation en eau potable et au réseau collectif d'assainissement.

OAP créée


Orientations d'aménagement et de programmation
« Reconversion du site de l'ancien sanatorium de Villemin - La Source »
Site d'étude : env. 36 ha
Limite communale
Architecture, urbanisme et paysage
Préserver la frange. En cas de mise en place d'une clôture, elle devra être à claire-voie doublée ou non d'une haie végétale
Créer une interface qualitative. En cas de mise en place d'une clôture, elle devra être à claire-voie doublée ou non d'une haie végétale
Conserver, réhabiliter le bâti existant (possibilité de réhabiliter d'autres bâtis sous réserve d'étude complémentaire)
Maintenir l'état du cours d'eau actuel
Préserver la zone humide existante
Désartificialiser et renaturer le site de l'ancien CESAP
Des dispositifs de gestion hydraulique (bassins, noues, ...) devront être implantés le long des franges ou au coeur de la zone de projet afin de développer un réseau hydraulique adapté au futur projet
Favoriser la réhabilitation des bâtis existants exploitables du site et leur valorisation sous l'angle de la conservation de l'identité architecturale locale. Admettre les pratiques et matériaux modernes / innovants sous réserve de présenter une composition architecturale d'ensemble travaillée
Travailler le traitement des interfaces entre les différents secteurs. En cas de mise en place d'une clôture, elle devra être à claire-voie doublée ou non d'une haie végétale
Transports et déplacements
Aménager un accès routier et doux sécurisé pour l'ensemble des usagers et sécuriser le carrefour - entrée et sortie
Aménager un accès routier et doux sécurisé pour l'ensemble des usagers de la crèche et sécuriser le carrefour - entrée et sortie
Principe de création de voies de desserte sécurisées accompagnées de traitements végétalisés. La ou les voies créées pourront prendre la forme de voies partagées et devront chercher à limiter l'imperméabilisation des sols.
Créer une liaison douce sécurisée
Les espaces de stationnement devront être perméables et végétalisés
Programmation, risques et contraintes
La zone est dédiée à l'économie, à l'habitat, à l'équipement, aux loisirs et aux espaces naturels
Secteur dédié aux loisirs dans un cadre naturel ou à la valorisation des espaces naturels ou à la reprise de la loge du gardien en habitation
Valorisation des espaces naturels
Secteur dédié à l'activité économique (enseignement, hôtellerie, séminaire, restauration, loisirs et sports, ...)
Secteur dédié à l'habitat - logements locatifs privés de petites et moyennes typologies (T1 à T3) - 95 logements maximum
Secteur dédié à un équipement d'intérêt collectif : crèche
Prendre en compte le risque de mouvement des argiles d'aléa moyen
Une étude de dépollution de la zone devra être réalisée avant tout aménagement
Ces orientations sont schématiques et représentent des grands principes d'aménagement à respecter.
0
100m
Angicourt
urbicom
Axe tertiaire existant
Chemin existant
Route de la Montagne
Rue de l'Ordibée
Rue du Chemin Vert
Rue des Tamaris
Verderonne
Mogneville
Angicourt
L'Ordibée

2. *Plan de zonage : ajuster les limites du secteur Nv*

Le plan de zonage fait l'objet de quelques ajustements légers qui adaptent à la marge les limites du secteur Nv dédié au projet de reconversion de la friche de l'hôpital Villemin et apportent de la lisibilité :

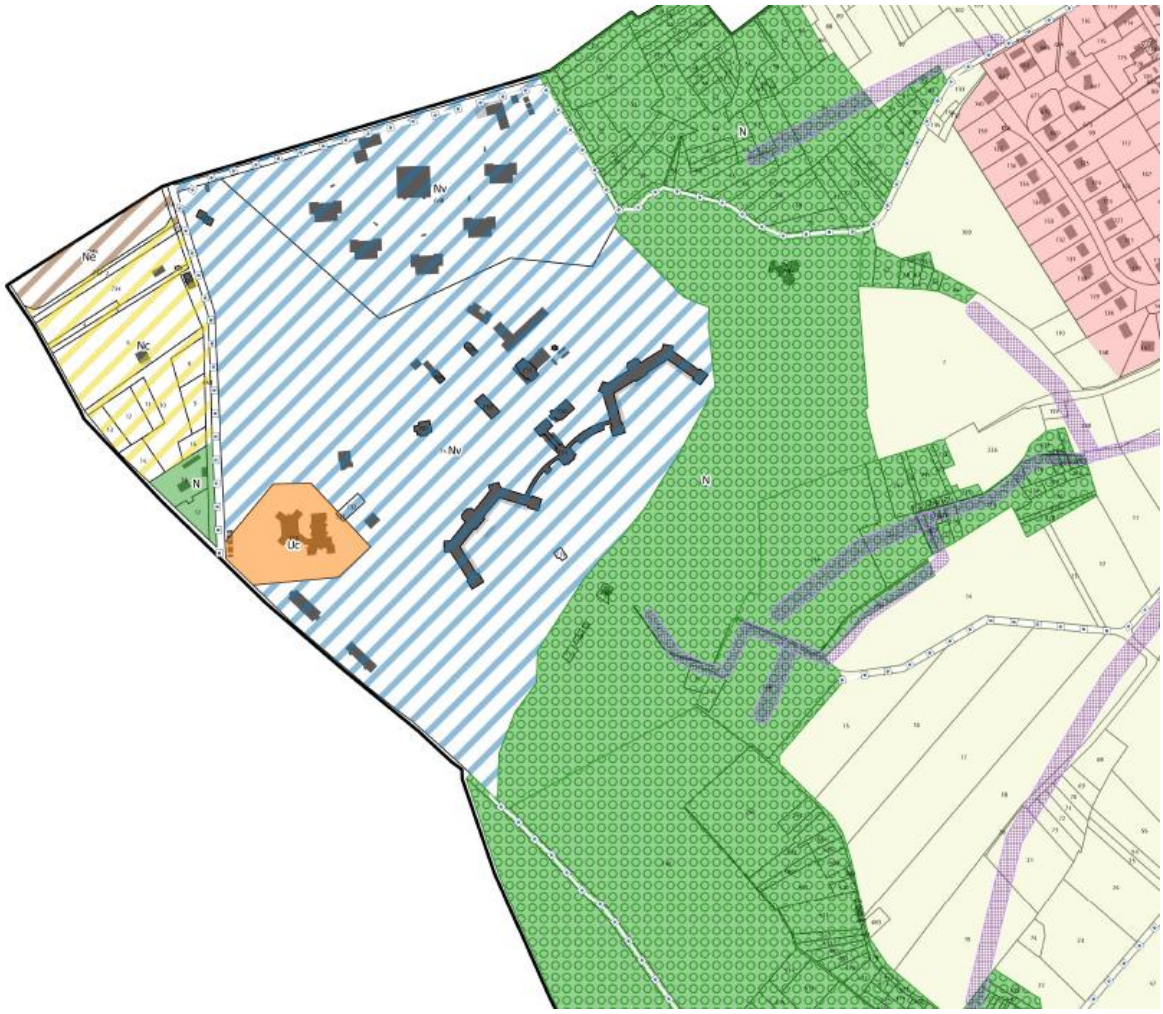
- Réduire le périmètre du secteur Nv actuel afin de l'ajuster aux futures emprises bâties et occupées correspondant aux secteurs de l'activité d'hôtellerie de séminaire, de l'habitat, de la crèche, de la ferme pédagogique à l'étude. Le secteur de l'ancien CESAP sera reclassé en zone naturelle N étant donné que ce dernier sera renaturé. Les emprises reclassées en zone N correspondent à environ 4 ha.

- Retranscrire le périmètre de la zone d'Orientation d'Aménagement et de Programmation concernant le site.

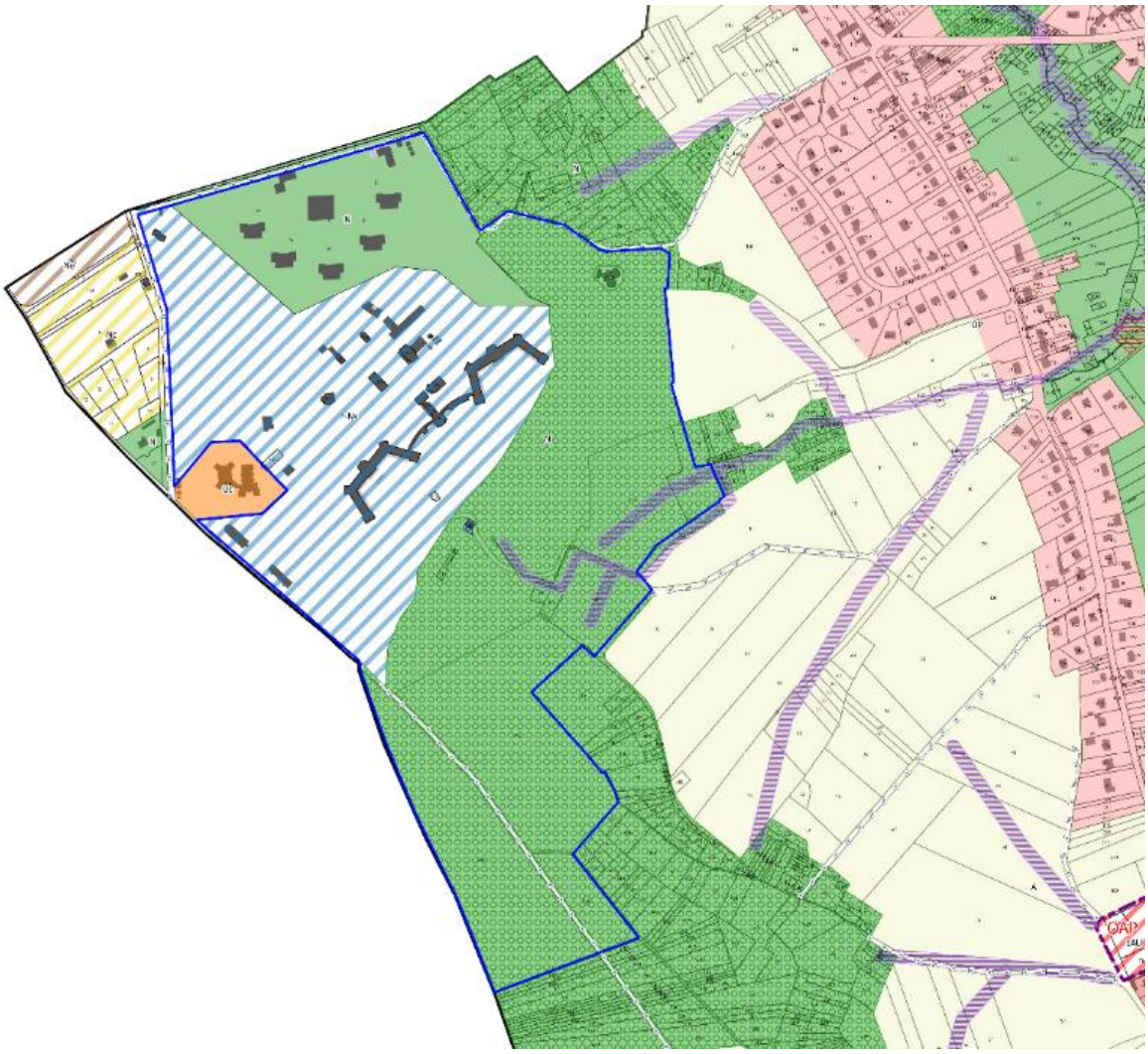
- Réduire les emprises des espaces boisés classés dans l'espace de biodiversité afin de permettre la réalisation des sentiers pédestres pédagogiques. La réduction de la trame espace boisés se cale ainsi sur le tracé des liaisons douces projetées.

- Réduire les emprises des espaces boisés classés couvrant la station épuration à l'Est du site, laquelle est aujourd'hui non exploitée. Il s'agit dans ce cas présent de rectifier une coquille lors de l'élaboration du plan de zonage, constituant ainsi une erreur matérielle. L'enjeu serait a priori de déconstruire cet équipement pour renaturer le site.

PLAN DE ZONAGE AVANT MODIFICATION – ZOOM SITE VILLEMIN



PLAN DE ZONAGE APRES MODIFICATION – ZOOM SITE VILLEMIN



Orientation d'aménagement et de programmation
«Reconversion du site de l'ancien sanatorium de Villemin - La Source»

3. *Règlement écrit : préciser les règles d'occupation du sol en secteur Nv*

Bien que le secteur Nv existe déjà au document en vigueur, celui-ci prévoit des dispositions peu étoffées et inadaptées au projet au regard des besoins induits et des vocations projetées. Le règlement est donc complété en cohérence avec le projet identifié sur le site.

Le tableau ci-dessous fait apparaître les ajouts en **vert** et les retraits en ~~rouge~~.

VOCATION GENERALE DE LA ZONE
La zone « N » est constituée d'espaces naturels à protéger en raison de leur qualité paysagère ou écologique. Elle englobe plusieurs entités boisées situées au Nord-Ouest et au Nord-est du village ainsi que l'ensemble des abords du Rhôny. Les espaces reconnus pour leur sensibilité environnementale (ZNIEFF de type 1, ENS, zone humide, …) sont intégrés en zone naturelle. ~~Quatre~~ **Cinq** secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée sont créés : - un secteur « NL » (loisirs) : secteur occupé par le stade communal, il accueille des équipements sportifs et de loisirs dans le village. - un secteur « Ne » (économique) : secteur occupé par des dépôts de matériaux divers en lien avec une activité de BTP implantée sur le territoire de la Commune limitrophe de Verderonne. - un secteur « Nc » (camping) : camping à statut privé situé en limite ouest du territoire en face du site de Villemin. - un secteur « Ngv » (gens du voyage) : secteur accueillant des habitations temporaires ou permanentes appartenant à une famille de gens du voyage. **- un secteur « Nv » (ancien hôpital Villemin) : secteur reprenant les emprises bâties de la friche de l'ancien hôpital Villemin concernées par l'opération de reconversion « La Source ». Il y a lieu de se référer à l'orientation d'aménagement et de programmation dont fait l'objet le site.** ~~Aucune construction ou installation n'est autorisée à moins de 10 mètres des espaces boisés, à l'exception des abris de jardin.~~ Aucune construction ou installation n'est autorisée à moins de 10 mètres des berges des rus du Rhôny, du Sallifeux et de l'Ordibée.

La vocation générale de la zone est précisée vis-à-vis du secteur Nv et son aménagement à venir. Un renvoi vers l'orientation d'aménagement et de programmation permet en outre de mettre en lien ces pièces pour faciliter l'instruction.

La disposition relative au retrait obligatoire par rapport aux espaces boisés classés est retirée en ce que le projet pourrait ne pas respecter cette marge de 10 mètres. En effet, dans un souci de conservation maximale des espaces boisés classés, il n'a pas été souhaité de réduire leurs emprises.

ARTICLE N2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES
Sont autorisés dans le secteur Nv : - **les constructions nouvelles, les travaux d'extension, de réhabilitation et** le changement de destination des constructions existantes pour les vocations et occupations suivantes : • **L'habitat,** • **Les activités** d'enseignement, hôtellerie**, séminaire, hébergement,** restauration**, sport et loisirs,** • **Les équipements et services liés à la petite enfance (crèche)** • Les équipements et services d'intérêt général ou collectif - les logements de gardiennage **ou de fonction dédiés au fonctionnement du site,** **- les constructions, installations et aménagements sportifs et de loisirs liés aux activités admises sur le site,** **- les constructions annexes et locaux techniques nécessaires au fonctionnement des occupations admises,** **- les abris pour animaux en vertu de l'article R214-18 du code rural et de la pêche maritime.**

Les occupations et utilisations du sol admises sont complétées et détaillées afin d'assurer la réalisation du projet dans son ensemble, lequel présente diverses vocations. L'enjeu est d'élargir les possibilités pour ne pas contraindre la réalisation de tout ou partie du projet.

ARTICLE N4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS
4.3 L'emprise au sol des constructions Dans le secteur Nv, **l'emprise au sol des surfaces bâties nouvelles (création, extension, annexe) ne peut excéder 6000m² d'emprise au sol, dans la limite** de 40% de la superficie de l'unité foncière, **4.4 Hauteur des constructions** **Dans le secteur Nv :** **La hauteur des constructions nouvelles est limitée à 4 niveaux sur rez-de-chaussée, hors combles.** **Dans le cas des travaux d'extension, la hauteur ne peut excéder celle du bâti existant.** **La hauteur des constructions annexes est limitée à 5m au point le plus haut, hors ouvrage technique.** **La hauteur des abris pour animaux est limitée à 4m.**

Le projet de reconversion de l'hôpital Villemin favorise grandement le renouvellement urbain. L'aménageur projette toutefois des démolitions et des constructions nouvelles pour certains bâtis qui ne peuvent être réutilisés et pour des besoins techniques. L'emprise au sol en création autorisée est basée sur les besoins énumérés par le porteur de projet. A noter que dans son ensemble, le projet « La Source » a un impact favorable sur les espaces naturels étant donné que le bilan en termes de désartificialisation et renaturation est positif.

En outre, les règles de hauteur sont précisées spécifiquement pour le secteur Nv. Ces dispositions prennent en compte la volumétrie actuelle des bâtis sur site.

ARTICLE N5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE
Pour les constructions en secteur Nv uniquement ***Aspects*** **La rénovation des bâtiments inscrits au titre des Monuments Historiques sera réalisée à l'identique de l'architecture du bâti existant dans son état initial, reprenant les caractéristiques typologiques et les modes constructifs. Cette disposition ne s'applique pas aux structures fonctionnelles (galeries reliant les pavillons), pour lesquelles les éventuels travaux sont libres.** **Il sera toutefois permis des dérogations répondant à la nécessité d'adapter le bâti aux nouveaux usages, aux règles d'accessibilité ou de sécurité.** **Dans le cas des constructions nouvelles, des travaux d'extension et de réhabilitation, l'une des deux approches doit être utilisée :** **- Soit une reprise équivalente de l'architecture du bâti existant (architecture reprenant les caractéristiques typologiques de la construction / mode constructif repris (structure, matériaux, proportions, percements, finitions de façade…)).** **- Soit une architecture contemporaine ou innovante sobre, présentant une composition architecturale d'ensemble travaillée, intégrée dans le contexte bâti et paysager avoisinant (mode constructif de qualité comparable / écriture architecturale respectueuse du bâti ancien (structure, matériaux, proportions, percements, finitions de façade…)). Est admis l'usage de matériaux contemporains et innovants : bardage bois, matériaux biosourcés…** **Une dérogation est admise pour les équipements d'intérêt public ou collectif, les annexes et locaux techniques nécessaires au bon fonctionnement des activités autorisées dans la zone, et les abris pour animaux.** ***Clôtures*** **En cas de réalisation de clôtures, celles-ci seront composées d'un dispositif à claire-voie, doublée ou non d'une haie végétalisée.** **Les clôtures doivent être perméables afin d'assurer le libre écoulement des eaux pluviales et la circulation de la petite faune.** **En bordure des cours d'eau et fossés, les clôtures devront être implantées à 6 mètres minimum de la berge avec le cours d'eau.**

Les enjeux en termes d'aspect sont majeurs pour l'opération future, c'est en ce sens qu'un paragraphe spécifique au secteur Nv est proposé. L'ambition qui se retranscrit dans les règles est bien de valoriser le patrimoine architectural existant en prenant appui sur celui-ci. La volonté est aussi de proposer un parti architectural contemporain. C'est en ce sens que les règles proposées assurent de la souplesse

dans l'exécution du projet par le biais de règles à objectifs qualitatifs, prenant soin de conserver des garde-fous pour garantir une composition architecturale d'ensemble travaillée.

Le règlement écrit sera aussi complété spécifiquement pour les règles de clôtures, l'objectif étant de concéder davantage de marge de manœuvre dans les dispositifs prévus pour les traitements de franges paysagères et les différents secteurs du site du projet. Une règle ouverte permet un cadrage minimal des clôtures tout en préservant la souplesse nécessaire à l'heure où la réflexion sur les clôtures n'est pas arrêtée.

ARTICLE N6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS
En secteur Nv : **Les surfaces libres de construction (hors voirie, espace de stationnement ou terrasse) doivent être traitées en espace vert, jardin potager ou d'agrément et rester hydrauliquement neutres.** **Les composteurs, dispositifs de récupération d'eaux pluviales, citernes de gaz comprimé et autres installations techniques situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique doivent être dissimulés.** **Les essences végétales autres que locales sont admises.**

Etant donné la dominante naturelle qui occupera le site du projet, l'article 6 est complété d'un paragraphe pour le secteur Nv proposant à nouveau un cadrage minimal. Notons qu'au regard de l'occupation passée du site, lequel présentait des jardins ornementaux et essences exotiques, le secteur Nv pourra admettre des essences végétales autres que locales.

ARTICLE N7 – STATIONNEMENT
En secteur Nv : **Il est imposé au moins 1 place de stationnement par construction à usage d'habitation.** **Les constructions à usage autre qu'habitation doivent faire l'objet d'un aménagement d'une surface suffisante pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules des visiteurs et du personnel ainsi que l'évolution, le stationnement, le chargement et le déchargement des véhicules de livraison et de service.** **Les espaces dédiés au stationnement devront être perméables.**

Les dispositions relatives au stationnement viennent cadrer le stationnement à usage d'habitation pour garantir au futur secteur résidentiel un parc suffisant. Le stationnement dédié aux activités sera prévu par les porteurs de projet selon leurs besoins.

ARTICLE N8 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES
Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ouverte à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente ~~une gêne ou~~ un risque pour la circulation est interdit.

L'article 8 relatif aux accès est ajusté à la marge, la notion de gêne est supprimée étant donné que le site du projet borde notamment la rue et le chemin de l'Ordibée, lesquels sont partagés avec quelques habitations riveraines. La réflexion demeure en cours sur les accès.

ARTICLE N9 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX
<u>9.3. Réseau d'eaux pluviales</u> Les eaux pluviales issues des constructions nouvelles doivent être gérées par infiltration sur le terrain d'assiette de l'opération en ayant recours à des techniques alternatives à la collecte par le réseau public et en fonction des caractéristiques des sols. Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique de procéder par infiltration sur le terrain d'assiette de l'opération, le pétitionnaire devra le justifier par un test de perméabilité et la gestion des eaux pluviales pourra s'effectuer par stockage-restitution dans le respect de la règlementation en vigueur, sans dépasser 1 l/s/ha. Cela doit rester une exception. **Pour les secteurs Nc, Ne, Ngv et Nl**, la restitution ne devra pas dépasser 2 l/s/ha. **Pour le secteur Nv**, la restitution ne devra pas dépasser 1 l/s/ha.

L'article 9 ne fait pas l'objet de complément, le règlement en vigueur reprenant notamment la réglementation en vigueur et se basant sur le schéma de gestion des eaux pluviales. La règle est compatible avec le parti d'aménagement du porteur de projet qui privilégiera l'infiltration à la parcelle, la mise en place de noues…

III. Conclusion

La mise en compatibilité du PLU d'Angicourt nécessite l'évolution des pièces réglementaires (plan de zonage, règlement écrit, OAP) afin de permettre la réalisation du projet « la Source » portant sur la reconversion de la friche de l'hôpital Villemin. Les évolutions portées aux différentes pièces sont complémentaires et indispensables à la cohérence générale du document d'urbanisme.