

Ville d'Etampes

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme

Projet de création d'un hôpital de jour
et d'un établissement d'hospitalisation

Notice de présentation

Introduction	3
I. Contexte réglementaire et procédure	4
1. La mise en compatibilité du PLU par une déclaration de projet	4
2. La concertation organisée par le maître d'ouvrage	4
3. L'examen au cas par cas et l'évaluation environnementale du PLU	5
Incidences potentielles sur l'environnement	5
4. La compatibilité avec les orientations et objectifs du SDRIF	6
II. Intérêt général du projet	8
1. Contexte urbain	8
Repérage photos	10
2. Objectifs généraux	11
L'hôpital de jour et l'établissement d'hospitalisation spécialisé dans les soins de suite gériatriques et polyvalents	11
3. Les objectifs d'insertion urbaine et environnementale	12
Le terrain d'implantation	12
Les accès	13
La desserte et le stationnement	13
Description architecturale	14
4. Les objectifs de qualité développement durable	15
Les rejets	15
Les déchets	16
La réglementation thermique	16
L'accessibilité des personnes à mobilité réduite	16
Les espaces verts	16
III. Evolution du plan local d'urbanisme	17
L'évolution du règlement	17
La recherche d'une compensation en EVP sur le territoire communal	19
La création d'une OAP « Centre hospitalier »	19

MAITRE D'OUVRAGE

MAIRIE D'ETAMPES

12 Carrefour des Religieuses

91150 Étampes

Tel : 01 60 81 60 70

Représentant légal du Pouvoir Adjudicateur

M. Franck MARLIN, Maire d'Etampes

Directrice du service urbanisme

Mme Laurence MOREAU

INTRODUCTION

Par délibération du Conseil municipal en date du 16 mars 2022, la procédure de mise en compatibilité du PLU d'Etampes a été prescrite.

Le dossier porte sur la création d'un établissement d'hospitalisation d'une capacité d'accueil de 102 lits complété d'un hôpital de jour d'une capacité d'accueil de 80 places (40 par demi-journée). Le projet est situé 26 avenue Charles de Gaulle à ETAMPES (91 150). Le terrain se développe sur le site du Centre Hospitalier Sud Essonne, lieu-dit « le Petit-Saint-Mars », il a fait l'objet d'une division et présente une surface de 9.337 m². Le pétitionnaire, la SCI REPOTEL LES CHARTIERES et le futur exploitant, CLINALLIANCE sont des structures indépendantes du Centre Hospitalier.

Le premier établissement (hôpital de jour) bénéficie d'un permis de construire obtenu en date du 5 mars 2020, conformément aux dispositions du précédent PLU (7 mars 2007). Le deuxième (établissement d'hospitalisation) doit être instruit au regard du PLU approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 29 janvier 2020. La réalisation de ces projets, réunis par une gestion commune, et situés en zone UL du PLU, nécessite la levée d'une contrainte réglementaire de type « espace vert paysager à protéger », au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, un espace vert à protéger mis en place par le PLU de 2020, désormais en vigueur. Cette suppression vise notamment à rendre constructibles les parcelles BD 263p, BD 258, BD 260 et BD 262p, afin de permettre la création des équipements.

La nature de ce projet justifie le recours à une procédure de déclaration de projet au titre de l'article L.300-6 du code de l'urbanisme : la création d'un établissement hospitalier répond à un objectif d'intérêt général. Il est ici question de renforcer le pôle de santé existant. La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme permettra d'une part, de déclarer le projet d'intérêt général, et d'autre part, d'apporter au PLU les adaptations nécessaires à la réalisation de ce projet.

Le projet de création d'un hôpital de jour et un établissement hospitalier gériatrique et de rééducation polyvalente nécessite une implantation nouvelle sur le site actuel du centre hospitalier de la Ville d'Etampes.

L'équipement a reçu une autorisation de l'ARS (Agence Régionale de Santé). Il est conventionné et entre dans le dispositif de santé de la Région Ile de France. Il est, à ce titre, considéré comme une construction d'intérêt collectif.

Afin de mener à bien ce projet, une adaptation du PLU en vigueur est nécessaire.

I. CONTEXTE REGLEMENTAIRE ET PROCEDURE

1. La mise en compatibilité du PLU par une déclaration de projet

Le Plan local d'urbanisme en vigueur ne permet pas la création de l'établissement projeté sur l'unité foncière concernée (parcelles BD 263p, BD 258, BD 260 et BD 262P). Le présent dossier s'inscrit dans le cadre de la procédure de déclaration de projet prévue par le code de l'urbanisme (articles L.300-6 ; L. 153-54 à L. 153-59), pour une mise en compatibilité du PLU.

Ainsi, le code de l'urbanisme confère aux collectivités territoriales la capacité de se prononcer, après enquête publique, sur l'intérêt général d'une action ou opération d'aménagement ou sur la réalisation d'un programme de construction.

Article L.300-6 du code de l'urbanisme

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. Les articles L. 143-44 à L. 143-50 et L. 153-54 à L. 153-59 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.

2. La concertation organisée par le maître d'ouvrage

Dans le cadre de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme, la Ville d'Etampes a décidé par délibération du Conseil municipal en date du 16 mars 2022 de mener une concertation avec la population durant l'élaboration du projet. Les articles L.103-2 à L.103-7 du Code de l'urbanisme encadre le déroulement de la concertation.

La concertation menée en particulier sur la période du 17/10/2022 au 31/10/2022 inclus a permis d'associer les habitants qui ont bien voulu prendre part au projet de manière directe, en faisant, par écrit, leurs observations sur le projet, dans le registre de concertation, ou en consultant, tout simplement le projet via les supports mis à disposition (site internet officiel, Facebook, dossier papier présent au service urbanisme de la Maison des Services Publics).

emportant mise en compatibilité du PLU d'Etampes

Les observations ont porté en particulier sur l'opportunité du projet et l'emplacement ciblé. La Ville d'Etampes a tenu compte de ces observations, notamment en adaptant le projet de manière à minimiser les incidences de ce dernier sur l'environnement.

3. L'examen au cas par cas et l'évaluation environnementale du PLU

Les articles, notamment L.104-1, L.104-3, R.104-11 et R.104-13 du code de l'urbanisme, précisent les occasions au titre desquelles les procédures de mise en compatibilité des plans locaux d'urbanisme donnent lieu à une évaluation environnementale.

Conformément aux dispositions des articles R.104-28 à R.104-32 du code de l'urbanisme, la Ville d'Etampes doit adresser à l'autorité environnementale une demande d'examen au cas par cas relative à la mise en compatibilité par déclaration de projet du PLU d'Etampes, afin de déterminer si les modifications envisagées sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement.

Article R.104-31 du code de l'urbanisme

L'autorité environnementale dispose d'un délai de deux mois à compter de la réception du dossier mentionné à l'article R. 104-29 pour notifier à la personne publique responsable, la décision de soumettre ou non à une évaluation environnementale la procédure d'évolution du document.

Cette décision est motivée. L'absence de décision au terme de ce délai vaut obligation de réaliser une évaluation environnementale.

Incidences potentielles sur l'environnement

La demande d'examen au cas par cas comprend une partie intitulée « auto-évaluation » : « *L'auto-évaluation doit identifier les effets potentiels de la procédure qui fait l'objet du présent formulaire compte-tenu de sa nature, de sa localisation – c'est-à-dire en prenant en compte la sensibilité du territoire concerné - et expliquer pourquoi la procédure concernée n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.* »

A cet effet, le maître d'ouvrage a fait intervenir des environnementalistes sur le site de projet, afin qu'il soit procédé à des relevés écologiques. Ces relevés ont notamment permis d'identifier la présence de zones humides éventuelles sur ledit site de projet, et de dresser l'état initial des habitats, de la faune et de la flore. Le constat réalisé permet d'évaluer les incidences potentielles du projet sur l'environnement.

emportant mise en compatibilité du PLU d'Etampes

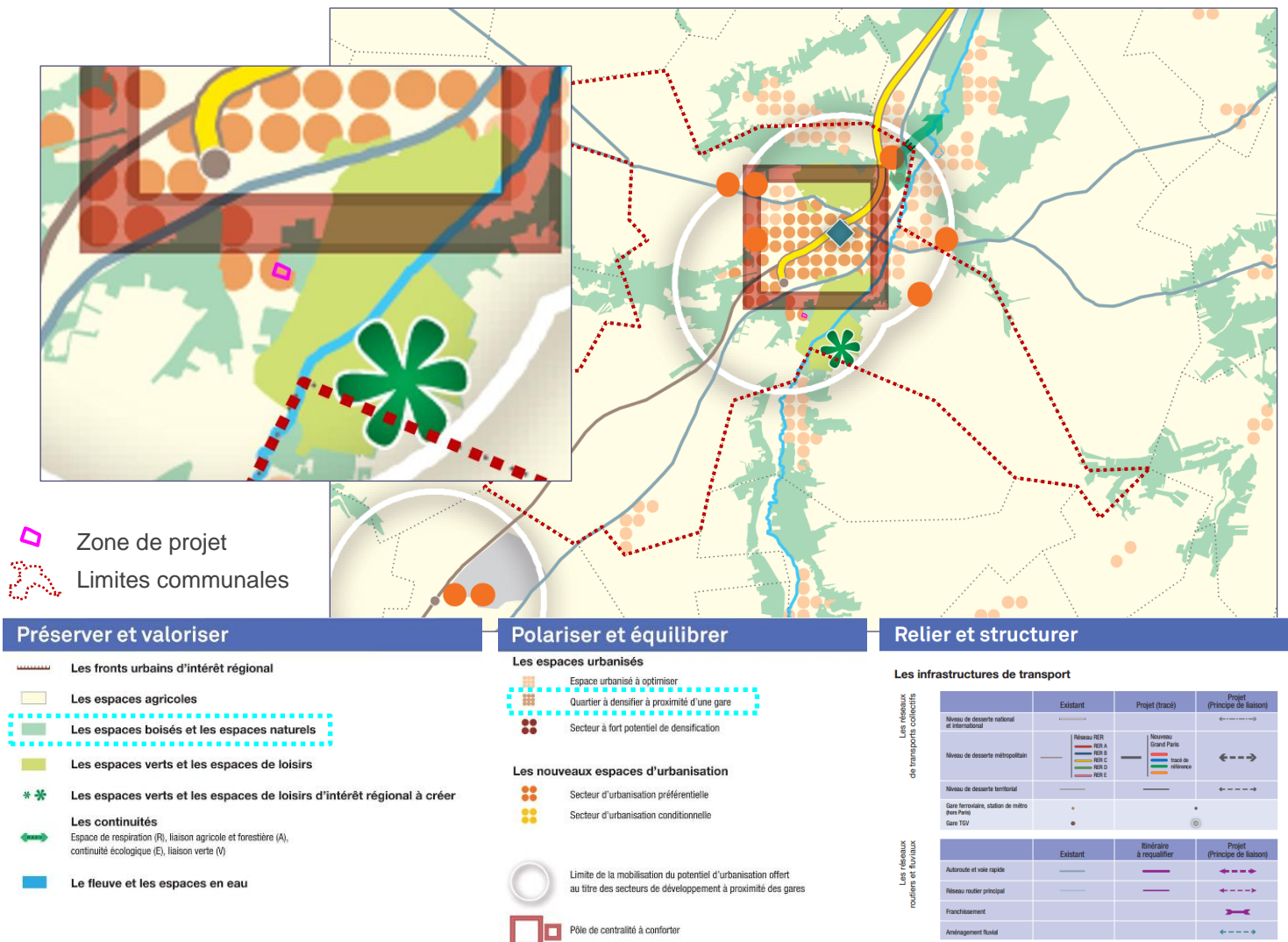
4. La compatibilité avec les orientations et objectifs du SDRIF

Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) a été adopté le 27 décembre 2013. Le Conseil Régional a décidé de son maintien en vigueur lors de la séance plénière du 29 mai 2019.

Le PLU d'Etampes doit être compatible avec le SDRIF en vigueur, c'est-à-dire **ne comporter aucune orientation, aucune disposition qui lui soit contraire**.

L'un des objectifs mentionnés dans le SDRIF concernant les équipements de santé est la nécessité de **favoriser une offre de soins accessible à tous**, notamment en insérant « *les services de soins de suite et de réadaptation, les structures de santé mentale, ainsi que les équipements pour personnes âgées* » dans les espaces denses.

Ainsi, la zone de projet – identifiée sur la carte de destination du SDRIF ci-dessous – est située sur une pastille beige-orangée dont la légende précise : « *quartier à densifier à proximité d'une gare* ». En outre, la superposition de la zone du projet sur la carte de destination du SDRIF indique que le projet se situe à proximité d'un espace boisé/naturel à « *préserver et valoriser* ».



emportant mise en compatibilité du PLU d'Etampes

Les orientations réglementaires du SDRIF pour les quartiers à densifier à proximité d'une gare, en présent cas, sont les suivantes :

« Dans les communes comprenant des quartiers à densifier à proximité d'une gare, à l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 15% :

- de la densité humaine (cf. 2.1 « Orientations communes»);
- de la densité moyenne des espaces d'habitat. (...)

2.1 Orientations communes :

(...) En matière d'équipements et de services à la population (commerce, culture, éducation, santé, sport, tourisme, etc.)

La densification de l'existant est à privilégier par rapport à des extensions nouvelles. La requalification des équipements, sous réserve que leur insertion et leur localisation soient adaptées, doit être préférée à la réalisation d'une opération nouvelle, ceci afin d'empêcher le développement de friches.

Les nouvelles implantations s'effectueront prioritairement sur des sites bien desservis en transports collectifs et en circulations douces. Les grands équipements, fortement générateurs de déplacements de personnes, doivent se localiser de manière préférentielle à proximité d'une gare du réseau de transport en commun de niveau métropolitain (tel que figuré sur la carte de destination générale des différentes parties du territoire).

L'intégration environnementale des grands équipements doit être assurée afin de minimiser les impacts sur l'eau, l'air (émissions sonores et de polluants atmosphériques engendrés par un surcroît de déplacements motorisés), l'espace, l'énergie ainsi que la production de déchets, et afin de réduire leur impact écologique et visuel sur le paysage, conformément aux dispositions régissant les études d'impact. »

Le projet de création d'un hôpital de jour et d'un établissement d'hospitalisation spécialisé dans les soins de suite nécessite la réalisation d'une implantation nouvelle sur le site d'Etampes actuel, du centre hospitalier Sud-Essonne. Ce site bénéficie de la desserte du Centre hospitalier par les transports en commun (bus). L'intégration urbaine et environnementale de l'équipement fera l'objet d'une attention particulière (cf. partie 3. Les objectifs d'insertion urbaine et environnementale).

Les orientations réglementaires du SDRIF pour les espaces boisés et les espaces naturels, dans le présent cas, sont les suivantes :

« Les lisières des espaces boisés doivent être protégées. En dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares. Un ensemble de constructions éparses ne saurait être regardé comme un site urbain constitué. »

L'espace boisé identifié à la carte de destination du SDRIF situé à l'est de la sente du Petit-Saint-Mars n'est pas concerné par cette disposition.

II. INTERET GENERAL DU PROJET

Le projet d'équipement revêt un caractère d'intérêt général en permettant d'une part, de lutter efficacement contre les déserts médicaux, via la création d'un hôpital de jour de 80 places destiné à des soins de suite et de rééducation, ainsi que la création de 102 nouveaux lits d'hôpital spécialisés dans les soins de suite gériatriques et polyvalents. Le projet Clinalliance contribue à l'intérêt général d'autre part par la création d'environ 300 nouveaux emplois, posant ainsi les bases d'une dynamique de croissance pour le territoire.

Le caractère d'intérêt général se justifie par ailleurs par le financement public dont le projet a bénéficié dans le cadre du programme « Segur de la santé », reconnaissant par ce biais sa contribution à un service public.

Par tous ces éléments, ce projet hospitalier entre bien dans la catégorie des projets pouvant être qualifiés d'« intérêt général » au titre de l'article L.102.1 du Code de l'urbanisme.

1. Contexte urbain

L'implantation du projet sur le site du Centre hospitalier Sud-Essonne permettra de renforcer le pôle de santé existant. Tout en disposant d'une gestion indépendante, le projet constitue un complément de l'offre de soins existante qui s'intègre dans le projet global engagé par le Centre Hospitalier Sud-Essonne depuis 2019. La pertinence de cette implantation au sein du site de l'hôpital, réside d'autre part dans la cohérence à offrir sur un même lieu également des soins médicaux, spécialisés en gériatrie, ainsi que dans la démarche de mutualisation des équipements et réseaux existants (infrastructures, dessertes par les transports en commun etc.).

Le secteur concerné par la procédure de mise en compatibilité du PLU est situé en zone UL (site du Centre hospitalier Sud-Essonne). Le projet se développe sur une unité foncière de 9 337 m² (cf. illustration en page suivante) issue d'une division parcellaire du site étampois du Centre hospitalier (parcelles BD 263p, BD 258, BD 260 et BD 262p).

emportant mise en compatibilité du PLU d'Etampes

Le terrain est bordé :

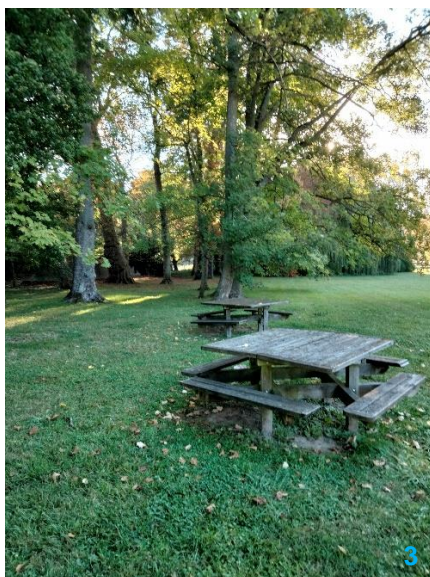
- Au nord : par la sente du Petit-Saint-Mars ; Un espace de 20m de large sur toute cette limite est classé au PLU en espace vert protégé ;
- A l'est : Par un espace préservé en zone humide puis au-delà par le parc de stationnement du Centre hospitalier ;
- Au sud : par une voie de desserte existante. C'est la voie d'accès au projet pour les véhicules, véhicules de secours et piétons ;
- A l'ouest : par un espace vert du Centre hospitalier.

Seule la limite nord est mitoyenne du Domaine Public.



emportant mise en compatibilité du PLU d'Etampes

Repérage photos



2. Objectifs généraux

L'équipement qui est composé de 2 entités (hôpital de jour et établissement d'hospitalisation spécialisé dans les soins de suite gériatriques et polyvalents) **a reçu une autorisation de l'ARS (Agence Régionale de Santé) en mars 2021. Il est conventionné et entre dans le dispositif de santé de la Région Ile-de-France. Il est, à ce titre, considéré comme une construction d'intérêt collectif.**

Le Centre hospitalier existant sur le site d'Etampes, et le nouveau projet, malgré leur indépendance de gestion, se compléteront dans l'offre de soins déployée sur le site hospitalier.

Les deux éléments constitutifs du projet (hôpital de jour et établissement d'hospitalisation) doivent être reliés à tous les niveaux accueillant du public. En effet, l'administration, les moyens techniques et logistiques seront communs mais surtout, le personnel soignant (médecins et rééducateurs) seront communs, aux deux structures. Il en va de même pour les équipements principaux (grandes salles de rééducation, cryothérapie et surtout la balnéothérapie).

L'hôpital de jour et l'établissement d'hospitalisation spécialisé dans les soins de suite gériatriques et polyvalents

Le projet se développera sur la bordure nord du site du Centre Hospitalier Sud Essonne.

L'hôpital de jour, évoqué précédemment, présentera une capacité d'accueil de 40 personnes par demi-journée (80 personnes par jour). Les locaux de l'hôpital de jour se développeront uniquement à rez-de-chaussée.

L'établissement d'hospitalisation présentera quant à lui une capacité d'accueil de 102 lits (100 patients + 2 chambres accompagnants).

Le projet se développera sur rez-de-chaussée + 3 niveaux :

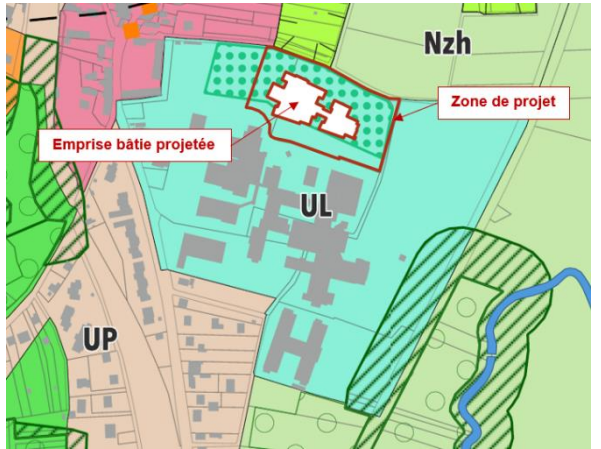
- Le rez-de-chaussée recevra l'accueil général de l'établissement, les plateaux techniques de rééducation, les locaux de soins, la balnéothérapie, l'administration, la cuisine, le restaurant du personnel (les repas des patients sont servis en chambres), les locaux de logistique, la centrale de fluides médicaux, le groupe électrogène et quelques locaux de services.
- Les niveaux 1 et 2 seront occupés par les chambres des patients (51 lits par niveau, dont 1 chambre accompagnant), les plateaux techniques de rééducation rattachés aux patients hospitalisés, les locaux de soins et de logistique associés.
- Le niveau 3, partiel, sera occupé par les vestiaires du personnel, les locaux du personnel, des locaux de service et les locaux techniques. Cet étage ne sera pas accessible au public.

3. Les objectifs d'insertion urbaine et environnementale

Le terrain d'implantation

Le projet de création d'équipement nécessite la réalisation d'une implantation nouvelle sur le site actuel du Centre hospitalier Sud-Essonne. **Le futur équipement sera géré par une structure indépendante du Centre hospitalier.**

Le choix d'implantation du bâtiment s'est porté sur la partie centrale du terrain :

- Cet espace offre la possibilité de mettre en œuvre l'ensemble du projet hôpital de jour + établissement d'hospitalisation ;
 - Sa position permet une visibilité immédiate grâce à une identification aisée par rapport au centre hospitalier ;
- 
- Le projet s'inscrira dans la continuité bâtie du centre hospitalier et bénéficiera de la proximité de son accès principal, ainsi que de réseaux existants ;
 - L'organisation de la zone parkings à l'avant du site sera optimisée ;
 - La zone boisée au nord du site qui ne sera pas impactée :
 - Offrira la possibilité de mettre en œuvre un cheminement thérapeutique extérieur, dans un cadre agréable pour les patients ;
 - Permettra un isolement des zones de soins (notamment la balnéothérapie).
 - La zone de projet est peu visible depuis le domaine public attenant (sente du Petit-Saint-Mars et rue Marc-Sangnier).
 - La zone humide, mitoyenne du projet, sera protégée pendant le chantier par une clôture étanche permanente.

emportant mise en compatibilité du PLU d'Etampes

Les accès

Il existe deux accès au site du centre hospitalier.

- Par l'avenue Charles-de-Gaulle pour le personnel, les visiteurs et les bus.
- Par la rue Marc-Sangnier pour les livraisons.

Une fois sur le site, la circulation se fera par un réseau de voies internes. Le terrain d'assiette de l'équipement sera desservi par une voirie de 6 m de large complétée de trottoirs de part et d'autre. Une voie interne, également de 6 m de large permet les accès aux parkings, aux livraisons et aux véhicules de secours.

La desserte et le stationnement

L'établissement sera doté d'un parc de stationnement de 69 places. Le projet bénéficiera de la desserte du Centre Hospitalier par les transports en commun (bus). Cette situation a été intégrée dans la réflexion sur le dimensionnement du parking.

24 places, dont une accessible aux personnes à mobilité réduite seront à l'usage du personnel et des soignants.

45 places, dont deux accessibles aux personnes à mobilité réduite seront à disposition des visiteurs et des accompagnants (taxis, véhicules sanitaires, ou visiteurs). Ce nombre de places, déterminé à partir de projet similaire, permet de gérer la particularité de ce type d'établissement.

En effet, pour la quasi totalité, les utilisateurs de l'hôpital de jour venant pour des séances de rééducation ne viennent pas en voiture individuelle mais accompagnés (taxis ou véhicules sanitaires légers). Le stationnement est donc très court (5 à 10 minutes).

Cette activité ne se télescope pas avec les familles visitant les patients hospitalisés. En effet, ces derniers visitent leurs parents essentiellement le soir et le week-end, créneaux horaires pendant lesquels l'hôpital de jour est fermé.

La mutualisation des places est donc efficace.

La capacité totale de stationnement est donc de 69 places dont 3 accessibles aux personnes à mobilité réduite.

L'aménagement d'une aire de stationnement des 2 roues est prévue en extérieur. Elle sera abritée, à usage du personnel et des visiteurs, et pourra être aisément étendue si le besoin devait se faire sentir. Un espace à rez-de-chaussée sera prévu dans l'hôpital de jour pour accueillir 5 deux-roues, ce qui correspond à 10 % du personnel présent sur le site simultanément.

Comme indiqué précédemment, les places de stationnement vont connaître un fort taux de rotation. Les dalles ajourées risquant de subir des dégradations prématurées, il sera prévu un enrobé drainant permettant d'absorber les eaux de ruissellement.

emportant mise en compatibilité du PLU d'Etampes

Description architecturale

Ainsi qu'il est évoqué plus haut, le choix d'implantation du projet s'est porté sur la partie est du terrain. Ce dernier de forme rectangulaire est bordé :

- Au sud, par la voie de desserte de l'hôpital qui constitue la voie d'accès au projet (piétons et véhicules) ;
- A l'est, par un espace préservé en zone humide puis par le parking visiteurs de l'hôpital. Un talus sépare les deux parcelles ;
- Au nord, par la sente du Petit-Saint-Mars. Une bande de 20 m d'espace boisé classé en espace vert paysager à protéger (EVP) isole visuellement de cette sente ;
- A l'ouest, par un terrain libre et engazonné.

Le bâtiment s'implantera de manière à préserver au maximum les arbres existants et à maintenir l'aspect de « plaine » à l'ouest. Cette implantation est géographiquement la plus proche de la voie d'accès générale du site hospitalier (avenue Charles-de-Gaulle / D49), autorisant les visiteurs à repérer le nouveau programme.

La hauteur du bâtiment sera de R+3.

Le choix d'une architecture moderne, répondant à l'extension de l'hôpital voisin, sera privilégié.

Le projet situé dans le périmètre du site patrimonial remarquable d'Etampes ex-ZPPAUP – Zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager (servitude d'utilité publique AC4 cf. extrait de plan en page suivante) devra nécessairement respecter les dispositions réglementaires de ce document.

Dans la continuité de l'architecture de l'hôpital de jour, les façades seront habillées de cassettes métalliques de couleur blanche, protégeant l'isolation par l'extérieur. Des joints creux donneront un rythme aux façades. Les châssis créés, ainsi que les garde-corps seront également blanc, en aluminium thermolaqué.

Ce choix permet également de garantir la pérennité des façades. Le site, très arboré, génère une humidité ambiante risquant de dégrader rapidement les revêtements de façades.


Le rez-de-chaussée, côté ouest, accueille la zone logistique de l'établissement. Les façades de cette zone, à rez-de-chaussée, sont par nature exposées aux chocs et aux dégradations dûs aux livraisons. Un parement de béton matricé gris, beaucoup plus robuste que les cassettes métalliques sera mis en œuvre. Ce changement de matériau aura également pour vertu d'amener une variété dans le traitement des façades.

emportant mise en compatibilité du PLU d'Etampes


Les clôtures seront en grillage de teinte verte, à l'exception d'une partie de la clôture nord (côté sente) dont le mur existant sera conservé.



AC2 - Servitude de protection de sites pittoresques (classés ou inscrits)

 AC2 - Servitude de protection de sites pittoresques (classés ou inscrits)

AC4 - Servitudes relatives à la ZPPAUP (zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager)

 AC4 - Servitudes relatives à la ZPPAUP (zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager)

Fond de plan : extrait du plan des servitudes d'utilité publique

En trait rouge est représentée la zone de projet

4. Les objectifs de qualité développement durable

Les rejets

Le projet n'étant pas limitrophe au domaine public, il est convenu avec le centre hospitalier que les rejets se feront via leurs réseaux pour les eaux usées. Elles seront rejetées dans le réseau cheminant de l'autre côté de la voie bordant le terrain.

Pour les eaux pluviales, elles seront retenues sur le site via deux « noues » créées sur le terrain (voir plan de masse). Ces « noues » auront une capacité totale de 200 m³. Cette disposition permet une infiltration de l'ensemble des eaux pluviales (bâtiment et voirie/parkings).

Les eaux pluviales du parking transiteront par un séparateur à hydrocarbures avant le rejet dans la noue de rétention.

emportant mise en compatibilité du PLU d'Etampes

Les déchets

Un local déchets, permettant le tri sélectif, sera créé dans l'emprise du projet. La collecte finale sera pratiquée à l'identique de celle du Centre hospitalier.

Les déchets médicaux seront stockés dans l'enceinte du bâtiment, dans un local spécifique (DASRI), et collectés par une société spécialisée.

La réglementation thermique

Le projet est assujetti à la réglementation RT 2012.

L'accessibilité des personnes à mobilité réduite

Le projet s'inscrit dans le respect des dispositions prévues aux articles L.111-7 et suivants et R.111-18 et suivants du Code de la construction et de l'habitation en matière d'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Les espaces verts

Le projet se développe sur un site planté et engazonné. La conception tiendra compte de cette situation et le projet sera développé dans un souci de conservation maximale des arbres, notamment les arbres d'alignement sur rue, récemment plantés.

Une bande « EVP » est maintenue sur les limites ouest, nord et est du terrain. Cette disposition permet de conserver des arbres de grande qualité et d'y développer un parcours de santé thérapeutique.

La surface éco-aménageable sera composée uniquement par des espaces verts de pleine terre.

Au niveau de la partie sud du terrain, la préfecture de l'Essonne (Service Régional de la Forêt et du Bois, de la Biomasse et des Territoire) a accordé une autorisation de défrichement au maître d'ouvrage du projet.

On dénombre ainsi 92 arbres de moyennes et hautes tiges ont été relevés. 20 arbres de moyennes et hautes tiges devront être supprimés pour réaliser le projet. Il est prévu la plantation de 2 arbres de hautes tiges et 17 arbres de moyennes tiges en complément des arbres existants conservés. Ces plantations se développeront surtout en accompagnement du parc de stationnement.

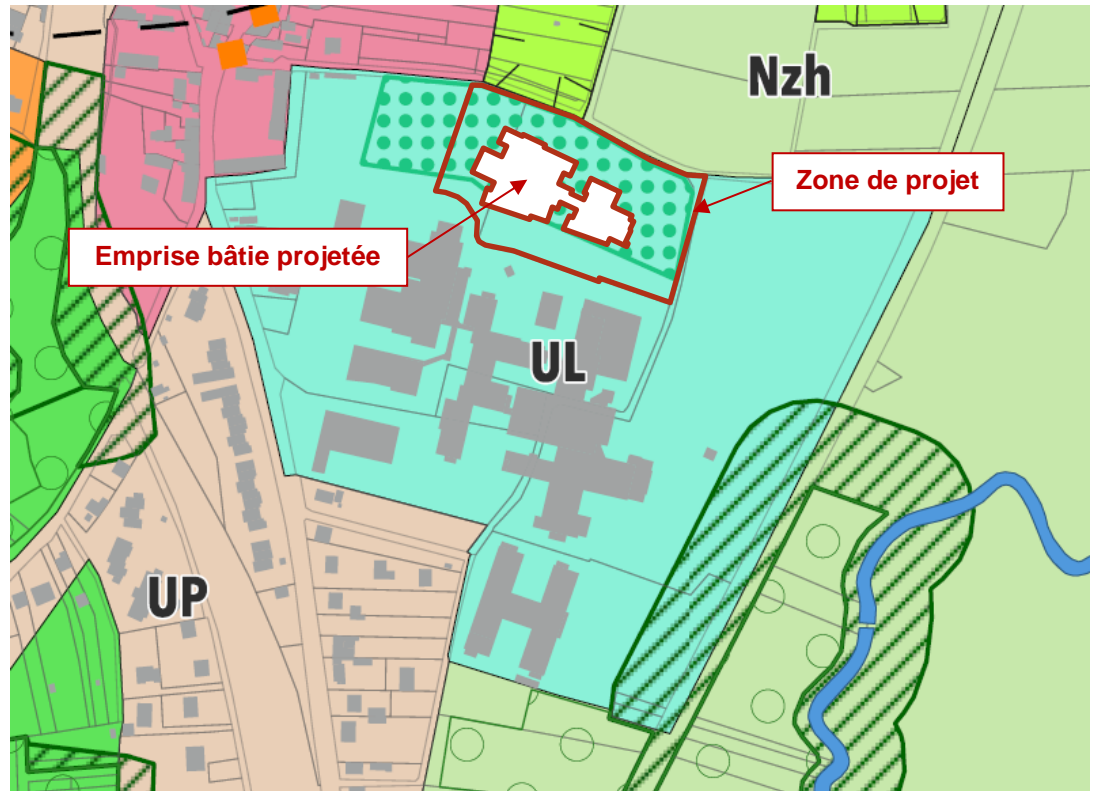
Une haie végétale (essences locales) sera plantée en « doublure » de la clôture grillagée implantée en périphérie du terrain.

Le parking existant de l'hôpital sera également planté, permettant ainsi de lutter contre l'effet d'îlot de chaleur.

III. EVOLUTION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

L'évolution du règlement

Le foncier visé par le projet d'hôpital est situé en zone UL du PLU (actuel site du Centre hospitalier Sud-Essonne). Il s'agit plus particulièrement des parcelles BD 263p, BD 258, BD 260 et BD 262p.



- UL - Zone urbaine à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics, ainsi que d'hébergement hôtelier et touristique
- Espace Vert Paysager (EVP) à protéger (Articles L.151-19 et 23 du CU)

Fond de plan : extrait du plan de zonage du PLU (règlement graphique)

Le projet d'implantation de l'équipement exige de pouvoir disposer, au droit de l'espace vert paysager (EVP) à protéger, identifié au plan de zonage (voir extrait de plan ci-dessus), d'une emprise d'environ 6000 m². Or, le projet ne peut s'implanter sur un espace vert protégé, au vu des dispositions qui réglementent ces espaces.

En effet, le règlement du PLU stipule que :

« Ces espaces contribuent à la fois :

- > à la résorption des îlots de chaleur urbains ;
- > à la limitation de l'imperméabilisation des sols et à une meilleure gestion des eaux pluviales ;
- > à la préservation et à la création de continuités écologiques en milieu urbain.

emportant mise en compatibilité du PLU d'Etampes

Prescriptions :

Dans ces Espaces verts paysagers à préserver, seuls sont autorisés :

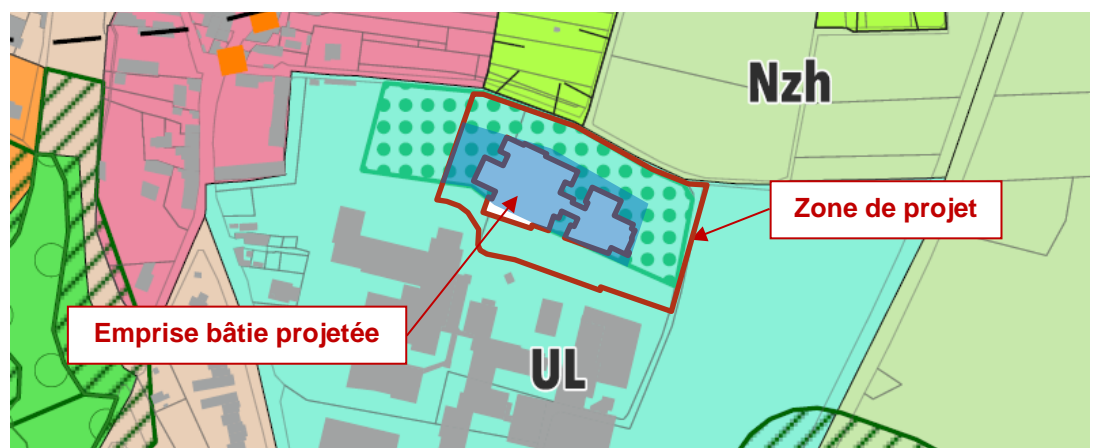
- > les annexes ;
- > les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ;
- > les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.


Ces constructions ne sont autorisées qu'aux conditions cumulatives suivantes :

- > elles doivent être destinées à l'entretien, la gestion ou la mise en valeur du secteur identifié comme élément de paysage ;
- > leur emprise ne doit pas excéder 10 % de la surface protégée ;
- > leur hauteur est limitée à 3,50 mètres ;
- > leur implantation doit tenir compte des arbres et plantations existantes ;
- > les déboisements, lorsqu'ils s'avèrent nécessaires, doivent être accompagnés par la plantation de nouveaux arbres permettant de reconstituer la même couverture au sol. »

Le projet n'étant pas conforme à ces dispositions, il nécessite par conséquent la levée de la protection EVP au droit du secteur d'implantation de l'équipement (cf. surface bleu foncé sur l'extrait de plan ci-dessous). Ainsi, la disposition réglementaire « EVP » (espace vert paysager à protéger) sera conservée en parties nord et est de la zone de projet, à des fins de maintien et de protection de la zone humide identifiée, des surfaces de pleine terre et des arbres existants.

Le plan de zonage doit donc être modifié en conséquence.



 Espace Vert Paysager (EVP) à protéger (Articles L.151-19 et 23 du CU)

Fond de plan : extrait du plan de zonage du PLU (règlement graphique)

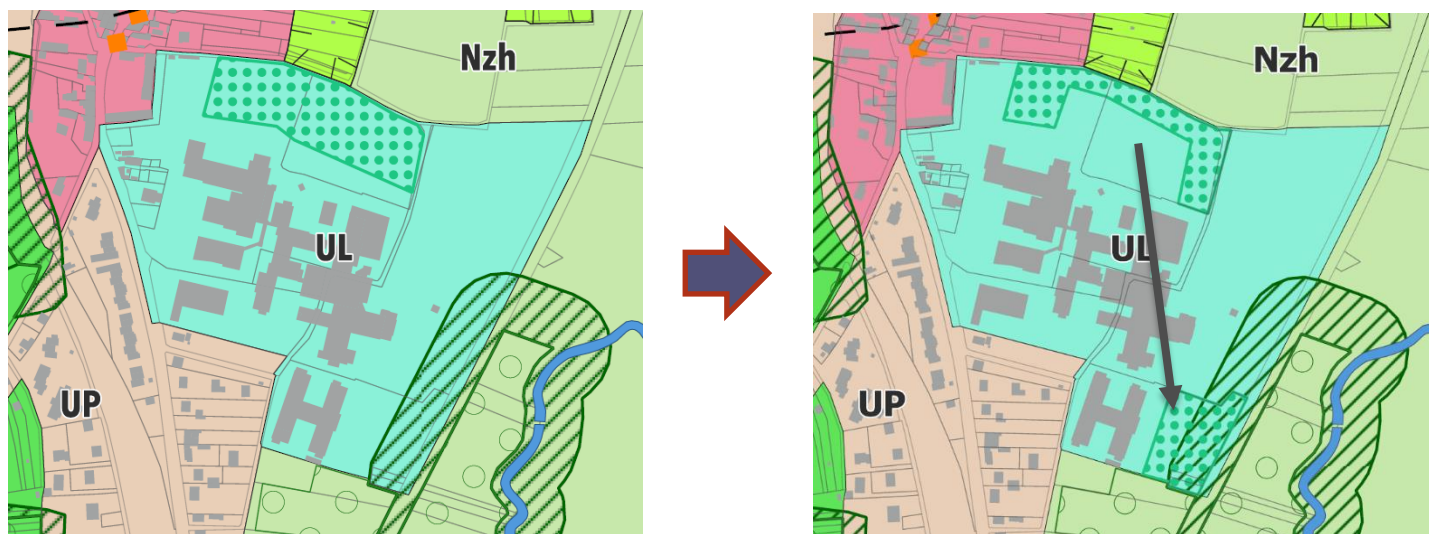
La levée de l'EVP sera circonscrite à la partie matérialisée en bleu foncé : celle-ci accueillera le bâti ainsi qu'une partie des aménagements extérieurs


emportant mise en compatibilité du PLU d'Etampes

La recherche d'une compensation en EVP sur le territoire communal

Ce projet d'équipement médical qui nécessite la levée d'une protection réglementaire au droit de la zone d'implantation va de pair avec la volonté municipale de compenser la surface concernée par la réduction en EVP (4000 m²), en procédant au classement en EVP de nouveaux espaces identifiés sur la commune.

Dans cet objectif, une surface de 4 800 m² présentant des enjeux de préservation a été ciblée au sein de l'unité foncière du centre hospitalier (parcelles BD 256, BD 196 et BD 199) afin de procéder à son classement en EVP.



 Espace Vert Paysager (EVP) à protéger (Articles L.151-19 et 23 du CU)

La création d'une OAP « Centre hospitalier »

Le projet d'équipement fait l'objet d'une nouvelle OAP « Centre hospitalier » dont les dispositions permettront d'encadrer les principes d'aménagement envisagés (voir document OAP n°9 : Centre hospitalier).