

Caractérisation du site

Le site objet de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « **Extension de la Clinique St Jean** » se situe à l'Ouest de la métropole, sur la commune de Saint Jean de Védas.

Ce site est positionné en entrée Ouest de la commune, en interstice entre le quartier résidentiel de Saint Jean le Sec, le sud du quartier Roquefraise et les établissements médicaux implantés en bordure du carrefour de l'Europe, implanté sur la route métropolitaine RM116.

Le site de l'OAP est délimité par :

- A l'est par la clinique Saint Jean,
- Au sud, par la rue des Jasses,
- A l'ouest, par le quartier résidentiel Saint Jean le Sec,
- Au nord par l'emprise de l'ancienne ligne de chemin de fer, le sud du quartier Roquefraise et le centre technique municipal.

Le site présente une faible pente nord sud et s'inscrit dans un ensemble continu d'espaces commerciaux et de services au fil de la RM116.

Il est desservi par la rue des Jasses et l'arrêt « St Jean le Sec » de la ligne 2 du tramway, au niveau du carrefour de l'Europe. Ce dernier est connecté à un échangeur qui permet une desserte via l'A709 voire l'A9. Le tracé de la véloligne n°6b permet une desserte directe en mobilités actives.



Objectifs d'aménagement visés

L'aménagement du site « Extension de la Clinique St Jean » vise à développer des activités médicales complémentaires de l'offre médicale existante au sein de la clinique. Cet aménagement se développera en deux phases, au fur et à mesure des besoins. La première phase concerne une Unité de Soins de Suite et Réadaptation (SSR).

Sa composition architecturale et urbaine visera à bien s'insérer dans le site pour prendre en compte les qualités paysagères existantes, en particulier par un traitement qualitatif des limites du projet en transition avec les tissus résidentiels déjà en place.

Sur le plan environnemental, l'aménagement du site veillera à assurer une certaine compacité des implantations bâties afin de :

- proposer des espaces perméables et végétalisés,
- préserver et/ou restaurer les éléments supports de continuités écologiques existantes,
- prendre en compte les contraintes hydrauliques.

Orientations d'aménagement et de programmation

Principes d'aménagement

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Elle est traduite par les orientations suivantes :

- Une organisation générale du bâti veillant à préserver la qualité urbaine et paysagère du site. Les aménagements bâtis et paysagers seront étudiés pour donner une identité compacte au projet et contribuer à la qualité urbaine et paysagère du site.

Les constructions atteindront une hauteur maximale en R+2 avec attique, l'attique ne proposant qu'une occupation bâtie partielle à hauteur de 60% maximum, afin de permettre une meilleure insertion des volumes dans l'environnement résidentiel proche.

- Une implantation des constructions en retrait des emprises publiques et privées, notamment afin de proposer un espace tampon végétalisé au contact du tissu pavillonnaire à l'ouest et au nord. Un traitement qualitatif et paysager des limites du projet sera déterminant pour structurer les franges.

Mixité fonctionnelle et sociale

Ce secteur comprendra la construction d'unités médico-sociales complémentaires aux fonctions déjà existantes au sein de la Clinique Saint Jean et du Pôle Consultation.

Dans une première phase, une Unité de Soins de Suite et de Réadaptation sera construite, accompagnée d'un espace paysagé aménagé pour les patients en soins de suite.

Qualité environnementale, prévention des risques et mise en valeur ou restauration des continuités écologiques

Pour intégrer au mieux les constructions dans le paysage, les abords du site seront végétalisés. Une attention particulière sera apportée au traitement de l'interface entre le site et les tissus urbains et résidentiels qui l'entourent. Ceci permettra dans le même temps de constituer une continuité écologique offrant des espaces de refuge pour la faune en transit.

Concernant les risques inondation, l'opération mettra en œuvre des mesures de réduction du risque et notamment la prise en compte du risque d'occurrence exceptionnelle :

- prise en compte d'une rehausse pluviale dans les bâtiments,
- prise en considération de systèmes de collecte des eaux de pluie adapté à cette occurrence.

Ainsi, le projet d'aménagement limitera l'imperméabilisation des sols et conservera une large part d'espaces libres végétalisés car au moins 30 % de la superficie du périmètre de l'OAP sera traitée en espaces perméables.

Orientations d'aménagement et de programmation

Desserte par les transports en commun et les axes de mobilités douces, stationnement

Les constructions développées sur le site seront connectées à la Véloligne n°6b ainsi qu'à la ligne 2 de tramway. Pour cela des cheminements destinés aux modes doux devront être aménagés à l'intérieur du site et se connecteront en direction de l'arrêt de tramway « Saint Jean le Sec ».

Le site étant amené à accueillir du public, un espace de stationnement automobile et cycles sera aménagé sur la partie nord du site.

Afin de diminuer la présence de la voiture dans le quartier et de favoriser la qualité d'aménagement des espaces publics, le projet prévoit :

- d'intégrer au mieux le stationnement dans le cadre bâti,
- de rechercher les possibilités de mutualisation du stationnement collectif, notamment avec le parc de stationnement existant à l'arrière de la clinique,
- de planter systématiquement et qualitativement les parcs de stationnement de surface, avec des essences locales et pérennes.

Desserte des terrains par les voies et les réseaux

Le site bénéficiera d'un accès direct par le rond-point des Jasses voire par la voie de liaison à créer en prolongement de l'allée Charles Warnery jusqu'au rond-point précité.

En effet, la partie sud de la zone 40AU, le long de la rue des Jasses, sera uniquement dédiée à un espace paysager, notamment pour la gestion hydraulique du secteur.

La desserte de l'Unité SSR, créée depuis la voie, sera prolongée au cœur du site pour alimenter la seconde phase de projet.

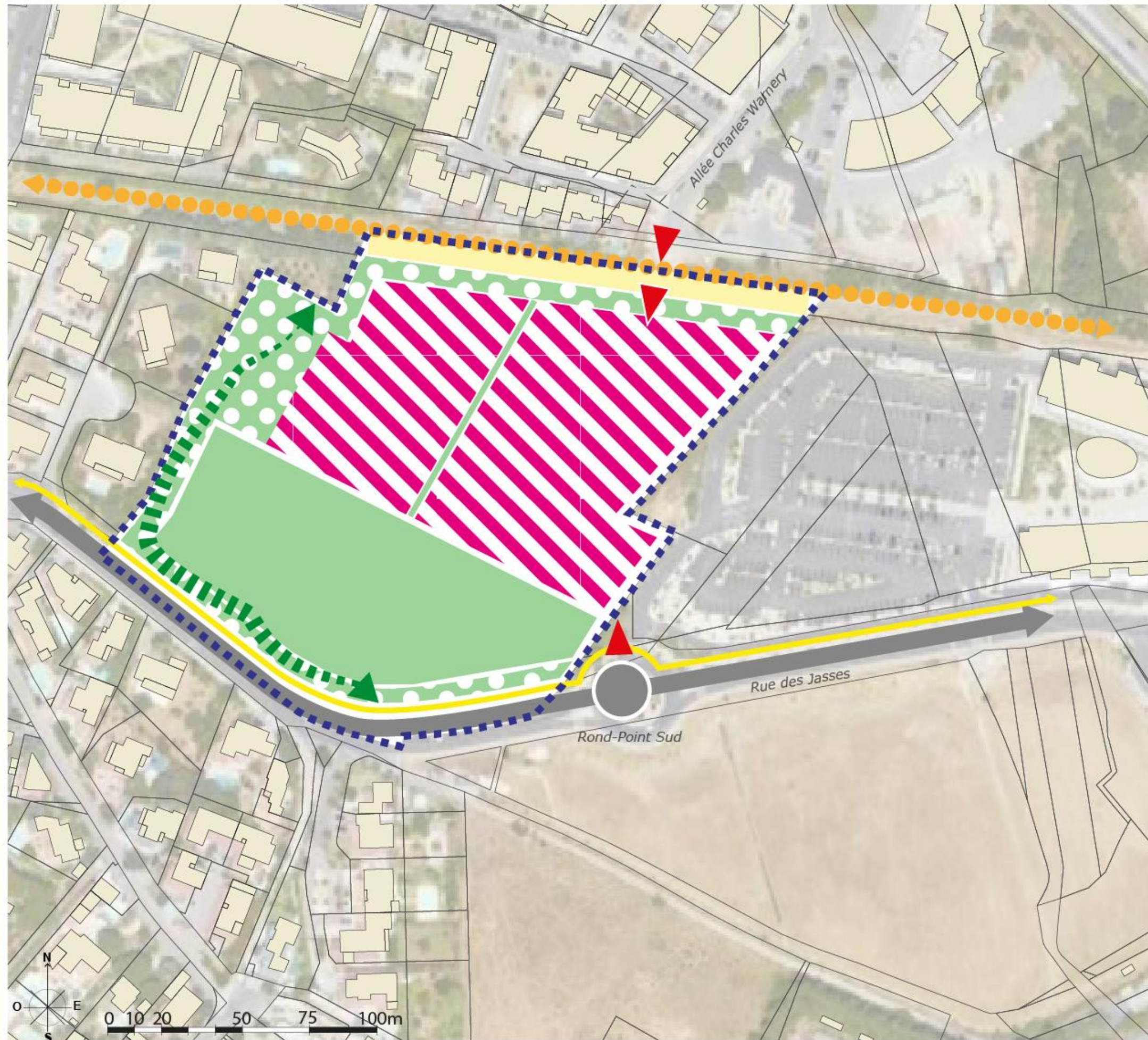
Les constructions des futurs équipements de santé seront desservies par l'ensemble des réseaux secs ou humides publics (assainissement des eaux usées et pluviales ; adduction en eau potable, en énergie électrique et de communication) auxquelles elles devront être raccordées.

Programmation et phasage opérationnel

Le projet de nouvel établissement médical (Unité SSR) sera constitué d'un ensemble de bâtiments qui accueilleront notamment des espaces de soins, des bureaux, un espace d'accueil du public, de l'hébergement pour les personnes en rééducation, pour environ 10.000 m² SDP.



L'aménagement du site débutera à l'horizon 2025-2026

Principes d'aménagement et de programmation




Légende (principes d'aménagement)

CONTEXTE ET ÉLÉMENTS DE CADRAGE

-  périmètre de l'OAP
-  bâti existant

QUALITÉ URBAINE ET PAYSAGÈRE PROJETÉE

Composition des espaces

-  espace public structurant
-  espace de transition végétale à constituer
-  aménagement paysager à dominante végétale pouvant accueillir un bassin de rétention des eaux pluviales
-  continuité paysagère, écologique, fonctionnelle à constituer





PROGRAMMATION

Vocations à conforter / développer



-  dominante économique

ACCESSIBILITÉ / MOBILITÉ

Voirie

-  existant voie structurante
-  existant voie de desserte
-  futur voie de desserte
-  accès véhicules

Modes actifs

-  existant itinéraire piéton
-  futur liaison cyclable