



plan local d'urbanisme

de la Communauté urbaine de Bordeaux



PLU approuvé par délibération du conseil de communauté
en date du 21 juillet 2006

Mise en Compatibilité

**approuvée par délibération du conseil de communauté
en date du 17 décembre 2010**

Avenant au rapport de présentation

**MISE EN COMPATIBILITE
DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA
COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX
préalable à la déclaration de projet**

**C.H.U. HAUT LEVEQUE
PESSAC**

**Construction d'un bâtiment de RADIOTHERAPIE
Construction d'un pôle unique d'HEPATO-GASTRO-ENTEROLOGIE et
de son extension**

Le Centre Hospitalier Universitaire de Bordeaux projette l'implantation, au sein de l'hôpital du Haut-Lévêque à Pessac, du service de radiothérapie et d'un bâtiment regroupant les disciplines Hépatogastro-Entérologie dans un pôle unique médico-chirurgical d'Hépatogastro-Entérologie et de son extension.

Il s'agit d'un équipement public d'intérêt général.

Ce projet concerne la commune de Pessac sur laquelle s'applique le Plan Local d'Urbanisme de la Communauté Urbaine de Bordeaux.

EXPOSE DES MOTIFS ET EVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

-1 – Contexte

Le Plan Local d'Urbanisme de la Communauté Urbaine de Bordeaux a été approuvé par le Conseil de Communauté en date du 21 juillet 2006, sa dernière modification a eu lieu le 27 novembre 2009.

Le projet de construction d'un bâtiment de radiothérapie et de son extension sur le site de l'hôpital du Haut Lévêque à Pessac n'est pas pris en compte dans le PLU en vigueur ce qui explique la nécessité de mettre le PLU de la CUB en compatibilité avec ce projet.

La procédure spécifique relative à un projet incompatible avec les dispositions du PLU en vigueur, dans le cadre d'une déclaration de projet, est encadrée par les articles L300-6, L123-16 et R123-23-3 du code de l'urbanisme, s'agissant d'un établissement public de l'Etat.

-2 – Présentation du projet d'intérêt général

Le CHU de Bordeaux a engagé la réorganisation du Groupe Hospitalier Sud, afin d'implanter son service de radiothérapie (RTH), actuellement situé dans les locaux du groupe Hospitalier Saint André qui ne sont plus adaptés, et un bâtiment, avec une extension, regroupant les disciplines Hépatogastro-entérologie (HGE) dans un pôle unique d'hépatogastro-entérologie médico-chirurgical, au sein de l'hôpital du Haut-Lévêque à Pessac, en synergie avec une réflexion globale sur les espaces, les accès et le fonctionnement de l'établissement.

Ce projet doit permettre la création de structures accessibles, ergonomiques et efficaces. Il doit :

- favoriser l'accès et la dépose des patients par les ambulances. La localisation des nouveaux bâtiments, sur un site hospitalier spacieux et d'environnement paisible, boisé, sera d'ailleurs renforcée, pour les accès véhicules à partir de la rocade ou de l'autoroute de Bayonne, et pour les patients valides, par la réalisation du tramway.

- améliorer l'ergonomie et l'attractivité des services. Afin de permettre un travail serein et sécuritaire, les nouveaux bâtiments RTH d'environ 4000 m² SHON, HGE d'environ 13000 m² SHON et extension d'environ 7500 m² SHON seront en adéquation avec les nouvelles normes en termes de développement durable (HQE et Green Guide HealthCare pour les processus hospitaliers). Ils bénéficieront d'un apport de lumière naturelle dans tous les locaux de travail et d'une étude d'intégration dans l'espace boisé, avec l'obligation aux constructeurs de reconstituer ces espaces naturels, en adéquation avec le schéma général végétal et durable du site.

- permettre de poursuivre l'augmentation d'activité. Ainsi positionnés dans le secteur hospitalier du site, la radiothérapie et l'hépto-gastro-entérologie seront au cœur d'un plateau technique d'imagerie toutes modalités et à proximité immédiate des services médicaux prescripteurs (thoracique, pneumologie, hôpitaux de jour chimiothérapies, blocs opératoire...)

Compte tenu des complémentarités, des circuits patients, des nécessaires liaisons fonctionnelles, des regroupements des équipements, et des accès piétons à partir du futur tramway, **seule une partie de la zone du terrain située à l'arrière de la Maison de Haut-Lévêque correspond à ces exigences.**

Le projet porte sur la construction d'un nouveau bâtiment de radiothérapie et d'hépto-gastro-entérologie avec une extension, qui s'intégrera dans un environnement comportant de nombreux espaces verts et boisés.

Cependant il impacte une servitude d'Espace Boisé Classé à Conserver (EBC) inscrite dans le PLU. Il est donc nécessaire de réduire la surface de cet EBC pour permettre la réalisation du projet. L' EBC inscrit dans le PLU sur le site de Haut Lévêque, d'une surface initiale de 142 000 m², sera réduit d'environ 26 000 m², le solde étant de 116 000 m² environ (*voir Fig. 1 page suivante : EBC proposé après mise en compatibilité du PLU de la CUB*).

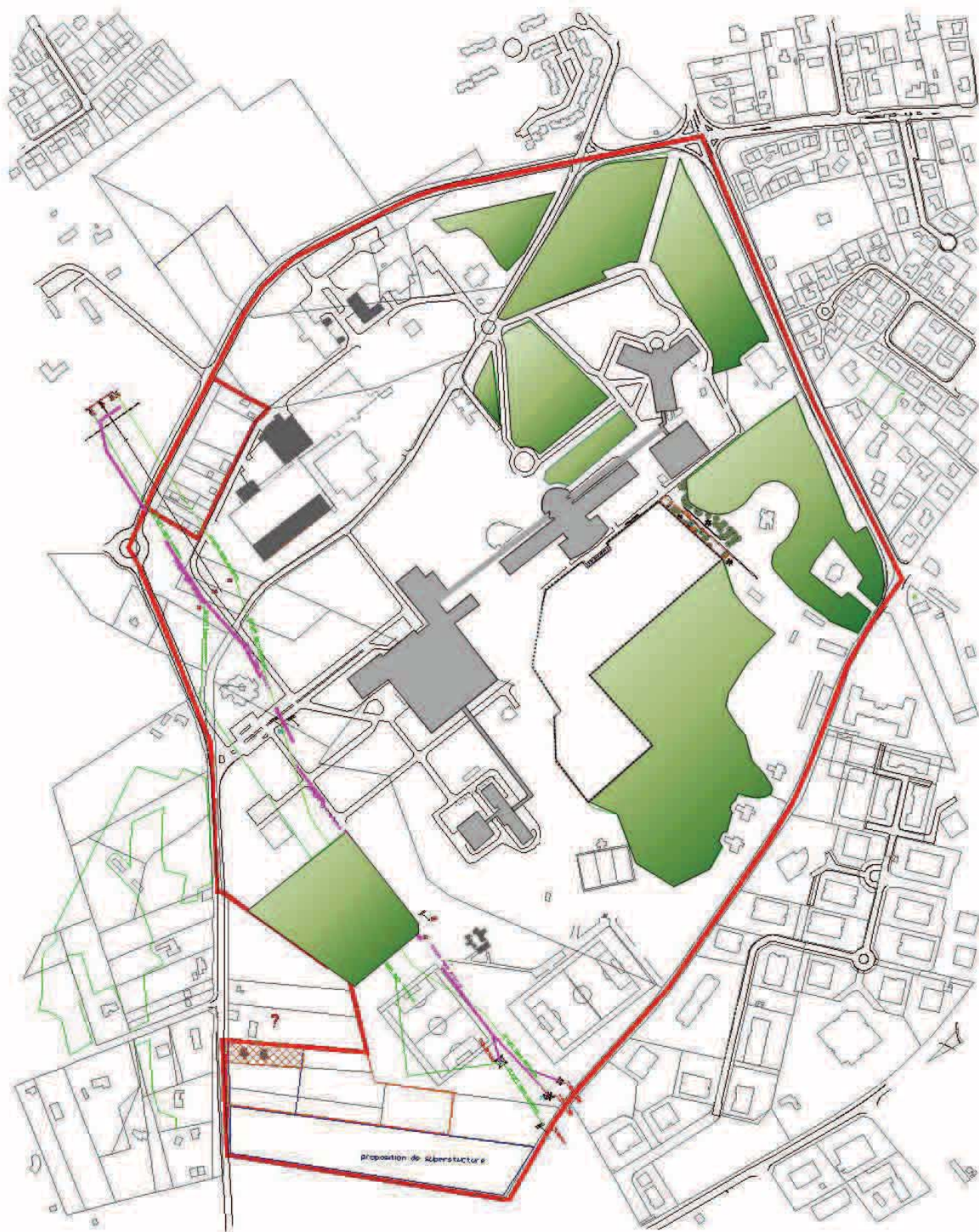
Les espaces verts et boisés du CHU de Bordeaux ont fait l'objet d'une étude portant sur leur gestion durable. Celle-ci comporte un diagnostic qui a déterminé cinq typologies d'espaces : espace vert ornemental, espace vert jardiné, espace vert rustique, espace vert champêtre et espace naturel boisé.

Le projet de construction est situé dans un espace de type champêtre.

Selon l'étude précitée cette classe correspond à des espaces à l'écart des bâtiments principaux, plus ou moins boisés, ces espaces sont parfois des anciennes forêts de production. Ce type de secteur connaît un entretien ponctuel et espacé dans le temps. La flore spontanée s'y développe, elle est agrémentée de rares essences ornementales. Les lieux sont pratiqués pour des promenades récréatives.

Le site sur lequel est envisagé le projet de construction est occupé par des pins actuellement arrivés à maturité et qui ont souffert des différentes tempêtes.

Figure 1 :
EBC après mise en compatibilité du PLU de la CUB



Le CHU, en s'appuyant sur l'état des lieux réalisé, prévoit donc de couper l'ensemble des arbres concernés par le projet et de compenser sur site.

Le plan de gestion prévoit de mieux organiser les espaces boisés du Haut Lévêque, d'assurer un bon entretien, de les protéger des incivilités (stationnement sauvage, dépôts de déchets...). A terme cette stratégie globale doit conduire à intégrer le site du Haut Lévêque dans les couloirs écologiques de l'agglomération.

Le projet de nouveaux bâtiments n'aura que peu d'impact sur l'environnement.

En effet d'une part les essences touchées sont de faible qualité.

D'autre part, des compensations aux boisements qui seront défrichés sont prévues. Ainsi, pour chacun des projets de construction ou d'aménagements, une étude d'intégration dans le paysage boisé du site sera obligatoirement fournie par les maîtres d'œuvres, intégrant l'obligation aux constructeurs de préserver, et de reconstituer les espaces boisés modifiés prenant pour principe de renforcer la densification végétale conservée.

Des zones faisant l'objet de mesures de reboisement en compensation des terrains à défricher ont été déterminées. Il s'agit des zones 1, 3, 4, 5 et 5bis (voir plan de repérage des zones de compensation).

Globalement l'environnement du site restera vert. Le CHU dispose d'équipes compétentes qui assurent l'entretien et la pérennité de ces espaces.

-3 – Le PLU avant la mise en compatibilité

Le Plan Local d'Urbanisme de la Communauté Urbaine de Bordeaux comporte, sur le site concerné par le projet objet du dossier de déclaration de projet et de mise en compatibilité, les éléments ci-après :

- le zonage

Les terrains concernés par le projet de construction du CHU de Bordeaux sur le site de Haut Lévêque à Pessac se trouvent en zone UGES dans le PLU de la Communauté Urbaine de Bordeaux. Il s'agit d'une zone urbaine dédiée aux grands équipements et services. Le document graphique du règlement fait en outre apparaître une hauteur maximale des constructions HT25.

- Les EBC

Les parcelles concernées par le projet sont grevées d'une servitude d'Espace Boisé Classé à Conserver (EBC) qui « interdit tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements ».

C'est la présence d'EBC qui rend le projet de construction incompatible avec le PLU.

-4 – Le PLU après la mise en compatibilité

Afin de permettre la réalisation du projet d'intérêt général du CHU de Bordeaux situé sur le site de Haut-Lévêque à Pessac, il est proposé de modifier les documents du PLU suivants :

- le rapport de présentation**

Le rapport de présentation du PLU est complété par l'exposé des motifs des changements apportés et évalue les incidences sur l'environnement.

- Les documents graphiques du règlement**

L' Espace Boisé Classé à Conserver (EBC), inscrit sur les planches graphiques du règlement n° 38 et 43, est réduit de 26 000 m² environ sur la partie nécessaire à l'implantation des nouvelles constructions envisagées dans le projet d'intérêt général.

Cette modification d'EBC est représentée sur le document graphique ci-après.

Le zonage UGES HT25 est inchangé car il est compatible avec le projet.

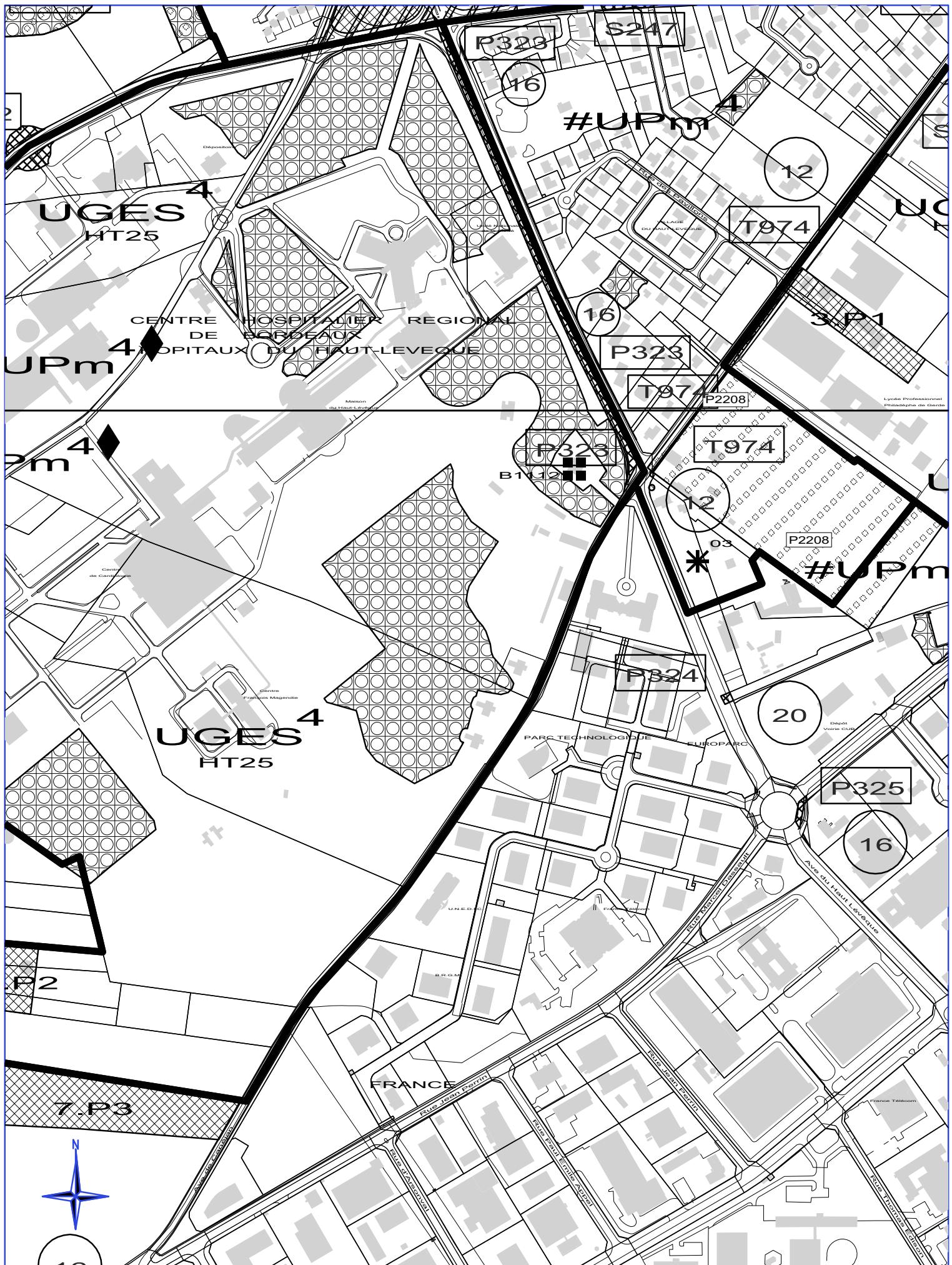
-5- ANNEXES

- plan de repérage des zones de compensation des EBC
- documents graphiques du règlement
 - extraits planches 38 et 43 après mise en compatibilité



NORD





CHU - PESSAC - PLU Version Approuvée

Echelle : 1/5000

16/12/2010