



plan local d'urbanisme

de la Communauté urbaine de Bordeaux



BILAN DE LA CONCERTATION



Bordeaux

Projet EHPAD Villa Pia

*Dossier présenté pour approbation au Conseil
de Communauté du 16 décembre 2011*

Sommaire

I – Les grands principes de la concertation, de son bilan et de la procédure de révision simplifiée _____ 2

La compétence en matière de planification urbaine _____ 2

La procédure de révision simplifiée _____ 4

Les modalités de la concertation _____ 5

A) La définition des moyens dans la délibération _____ 5

B) Les lieux de concertation _____ 6

C) Les étapes de la concertation _____ 7

D) Le bilan de la concertation _____ 7

II – Les outils de la concertation _____ 8

Les moyens d'information et de communication _____ 8

A) L'affichage _____ 8

B) Le support Presse _____ 9

C) Le site Internet _____ 10

Les moyens d'expression _____ 12

A) Le registre et le dossier de concertation _____ 12

B) Le site des concertations de la Cub _____ 13

Conclusion _____ 14

III – Bilan des remarques et prise en compte de la concertation dans le projet _____ 15

Recensement du contenu des remarques _____ 15

A) Les registres de concertation _____ 15

B) Le site des concertations de la Cub _____ 15

Bilan _____ 16

Conclusion _____ 16

I – Les grands principes de la concertation, de son bilan et de la procédure de révision simplifiée

La compétence en matière de planification urbaine

La Communauté Urbaine de Bordeaux est compétente en matière d'élaboration et de gestion du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le document d'urbanisme réglementaire a été approuvé le 21 juillet 2006. La dernière procédure de modification a été finalisée le 27 novembre 2009.

Le PLU actuellement en vigueur s'applique sur l'ensemble du territoire de la Communauté Urbaine, soit sur les 27 communes qui la composent.

**Ambarès et Lagrave, Ambès, Artigues près Bordeaux,
Bassens, Bègles, Blanquefort, Bordeaux, Bouliac, Le
Bouscat, Bruges, Carbon Blanc, Cenon, Eysines, Floirac,
Gradignan, Le Haillan, Lormont, Mérignac,
Parempuyre, Pessac, Saint Aubin de Médoc, Saint Louis
de Montferrand, Saint Médard en Jalles, Saint Vincent
de Paul, Le Taillan Medoc, Talence, Villenave d'Ornon**

Les 27 communes de la CUB



La procédure de révision simplifiée

Par délibération du 26 novembre 2010 le Conseil de Communauté a décidé de prescrire une procédure de révision simplifiée du PLU relative au projet d'extension de l'EHPAD Villa Pia (Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes) et d'une résidence pour personnes âgées autonomes, rue des Treuils à Bordeaux. Cette restructuration du bâtiment existant va permettre sa mise en conformité ainsi que la diversification de l'offre d'accueil. Ce projet sera réalisé dans le souci du respect et de la valorisation des qualités architecturales et paysagères du site situé dans un périmètre protégé au titre du classement Unesco et de la Ville de Pierre.

Ce projet d'extension nécessite de modifier le PLU pour donner de la constructibilité et pour supprimer une servitude d'Espace Boisé Classé à Conserver.

L'article L123-13 du code de l'urbanisme prévoit une procédure dite de révision simplifiée. Celle ci permet de faire évoluer le PLU selon une procédure « assouplie », mais très encadrée.

Ainsi, elle peut être autorisée pour :

- Permettre 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
- Rendre possible un projet d'extension des zones constructibles qui ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD et ne comporte pas de graves risques de nuisances.

La révision simplifiée comprend une phase de concertation avec la population lors de l'élaboration du projet, une réunion d'examen conjoint avec les personnes publiques associées

avant la présentation du dossier à l'enquête publique, phase durant laquelle les citoyens peuvent se prononcer sur le dossier finalisé.

Cette procédure étant conduite dans un contexte intercommunal, elle est menée en étroite collaboration avec la commune concernée, mais le dossier final doit également être soumis pour avis aux 27 conseils municipaux avant approbation par le Conseil de Communauté.

Les modalités de la concertation

A) La définition des moyens dans la délibération

La délibération du 26 novembre 2010 prescrivant la révision simplifiée du PLU a défini librement, conformément aux textes en vigueur, les modalités de la concertation que la CUB souhaitait mettre en oeuvre.

L'article L 300-2 du code de l'urbanisme stipule : « *Le Conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale délibère sur les objectifs poursuivis et sur les modalités d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées dont les représentants de la profession agricole, avant : toute élaboration ou révision du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme ; (...).* »

A l'issue de cette concertation, le maire en présente le bilan devant le conseil municipal qui en délibère. »

Ces éléments, définis et menés en association avec la Ville de Bordeaux, ont été adaptés à la nature et à l'ampleur du projet. Ils ont consisté en :

- ***mise à disposition de documents et recueil des avis :*** à cet effet, un registre a été mis à la disposition du public dans les locaux de la CUB aux heures habituelles d'ouverture ainsi qu'à la mairie de Bordeaux. Un dossier rassemblant les pièces essentielles à la compréhension du sujet accompagne ces registres, pouvant éventuellement être complété par des éléments supplémentaires pendant la période de concertation.

Consultation du dossier et recueil des avis sur le site internet des concertations de la Cub
www.concertations.lacub.fr.

B) Les lieux de concertation

Au regard de l'aspect très sectorisé de ce projet, les lieux de concertation proches de la population ont été privilégiés, soit au niveau de la Ville de Bordeaux.

Le caractère communautaire de cette procédure a été assuré par le parallèle au niveau de la CUB et de la diffusion des informations par les autres communes.

Ainsi, sur la commune de Bordeaux,

- un dossier et un recueil des avis ont été mis à disposition du public à la mairie, Direction Générale de l'Aménagement, durant les heures d'ouverture.

Au niveau de la CUB,

- Le même dossier et un registre de recueil des avis ont également été mis à disposition.

Dans les 26 autres communes membres de la CUB, l'information a été relayée par voie d'affichage.

- Enfin, l'information et le dossier ont été mis en ligne sur le site Internet des concertations de la CUB.

C) Les étapes de la concertation

Deux étapes peuvent être retenues au titre de la concertation réalisée :

- **A compter du 10 janvier 2011 : mise en place des outils de concertation**

Article de presse, ouverture du registre de concertation à la CUB et à la Ville de Bordeaux, affichage de l'information dans toutes les communes, mise à disposition du dossier sur Internet.

- **L'arrêt de la concertation le 11 février 2011.**

La concertation est arrêtée le 11 février 2011, afin de permettre l'analyse des observations et leur prise en compte dans le bilan présenté aux personnes publiques associées à la procédure lors de la réunion d'examen conjoint. La fin de la concertation a été annoncée par voie de presse le 4 février 2011.

D) Le bilan de la concertation

Le bilan de la concertation prend en compte l'ensemble des remarques issues :

- **des registres de concertation**
- **du site Internet**

Outre cette introduction, le bilan de la concertation comprend deux parties.

La première partie expose de manière détaillée les outils de communication et de concertation qui ont été mis en oeuvre tout au long de la procédure.

La seconde partie concerne le « bilan des remarques et la prise en compte de la concertation dans le projet ». Il s'agit d'apporter les réponses aux questions issues de la concertation et d'informer les personnes s'étant exprimées sous forme de remarques ou de demandes, de la manière dont leur observation a pu être prise en compte ou non. Il faut cependant préciser que le bilan de la concertation ne peut apporter de réponse à titre individuel, mais bien thématique.

II – Les outils de la concertation

Dans le cadre de la délibération initiale et des objectifs liés à la concertation, des outils d'information, de communication et de concertation ont été développés, afin de permettre au plus grand nombre de prendre connaissance du projet et d'exprimer son avis.

On y retrouve des supports de presse, l'utilisation de l'outil Internet, publications, la presse, des supports d'information et des moyens d'expression.

Les moyens d'information et de communication

A) L'affichage

La concertation a fait l'objet d'une campagne d'affichage dans les 27 communes ainsi qu'au siège de l'établissement communautaire. Ainsi, tout habitant de la CUB a pu être informé de la procédure.

Elle s'est organisée autour de l'affichage :

- de la délibération du 26 novembre 2010,
- d'une centaine d'affiches format A2 apposées en divers lieux dont notamment en plus grand nombre sur la commune concernée.



B) Le support Presse

L'information par voie de presse a eu lieu sous forme d'annonces légales auprès des journaux Sud Ouest et Courrier Français.

Annonces légales parues dans Sud Ouest	2 annonces
Annonces légales parues dans le Courrier Français	2 annonces

4 annonces

Ces annonces ont été faites aux 2 moments clefs de la concertation :

Révision simplifiée Bordeaux – EHPAD Villa Pia –
Bilan de la concertation du PLU – novembre 2011 -

- au lancement de la concertation
- à la fin de la concertation

C) Le site Internet

Des pages spéciales liées aux procédures en cours existent au sein du site Internet de la CUB, www.lacub.com.

Ce chapitre présente les différentes procédures possibles et notamment la révision simplifiée de manière générale.

Différentes procédures

Le Plan local d'Urbanisme est un document évolutif, à travers la possibilité de mener diverses procédures, dont les plus fréquentes sont :

- * [La modification](#)
- * [La modification simplifiée](#)
- * [La révision](#)
- * [La révision simplifiée](#)
- * [La mise à jour](#)
- * [La mise en compatibilité](#)

Plusieurs procédures peuvent être menées en même temps. Ainsi, sur une même période, deux modifications, une révision simplifiée et 3 mises en compatibilités peuvent se chevaucher, car leur objet diverge.

Le déroulé des procédures présenté ci-dessous est donné à titre indicatif, afin que chacun puisse suivre les évolutions en cours et à venir du PLU. Pour des éléments plus complets et la référence aux textes juridiques, reportez vous à des sites sur l'urbanisme ou à [Légifrance](http://legifrance.gouv.fr).

Révision simplifiée

Le lancement d'une révision simplifiée est possible dans deux cas (article L123-13 du code de l'urbanisme) :

- la réalisation d'une construction ou d'une opération publique ou privée présentant un intérêt général pour la commune ou toute autre collectivité,
- pour l'extension des zones constructibles ne portant pas atteinte à l'économie générale du PADD et ne comportant pas de graves risques de nuisance.

La principale différence entre la révision et la révision simplifiée consiste dans le fait que la consultation des personnes publiques associées est remplacée, dans le cas de la procédure simplifiée, par un unique Débat

conjoint, dont le compte rendu est annexé au dossier d'enquête publique.

En dehors de cela, on retrouve les mêmes étapes de concertation, d'enquête publique et d'avis des communes avant approbation.

Une autre « simplification » intervient du fait que le projet soumis à la révision simplifiée est réduit à un seul objet bien défini. La préparation du dossier est de ce fait facilitée.

Des éléments spécifiques ont été insérés, concernant la révision simplifiée de Bordeaux, dans différentes rubriques.

- **Accueil Site Internet**

PLU : concertation pour 7 révisions simplifiées

10/01/2011



Lors du **Conseil de Communauté** du 26 novembre 2010, 7 révisions simplifiées ont été engagées. Les dossiers de concertation sont consultables sur concertations.lacub.fr mais aussi dans les mairies concernées de [Bordeaux](#), [Bouliac](#), [Villenave d'Ornon](#) et auprès de [la Cub](#).

- **Le PLU « Procédures en cours »**

— - Mise en relation par un lien avec le site des concertations de la Cub

Lancement de 7 révisions simplifiées

Ces procédures font formellement l'objet d'une concertation avec la population. Retrouvez les dossiers et déposez votre avis sur le site concertations.lacub.fr

[Bordeaux : Projet de Cité Municipale](#)

[Bordeaux : Central téléphonique rue L. Liard](#)

[Bordeaux : Locaux pédagogiques Grande Synagogue](#)

[Bordeaux : Projet extension EHPAD Villa Pia](#)

L'EHPAD Villa Pia, situé 52 rue des Treuils à Bordeaux, souhaite développer un projet de restructuration de la maison de retraite existante et créer une résidence adaptée à l'accueil des personnes âgées autonomes qui nécessite la mise en conformité du bâtiment et la diversification de l'offre d'accueil.

Le site est inscrit sur la liste du patrimoine mondial de l'humanité et également soumis aux prescriptions patrimoniales spécifiques à la ville de pierre recensée.

Deux nouvelles emprises constructibles, permettant de restructurer le bâtiment existant, développer le nouveau programme et préserver une évolution future de l'ensemble bâti, ont été délimitées :

- l'une attenante au bâtiment principal amenant à la création d'un patio intérieur et à un épaississement des ailes au niveau du rez-de-chaussée sur l'emprise des extensions existantes,

- la seconde le long de la rue des Treuils dans une volumétrie équivalente aux bâtiments protégés de l'autre côté de la voie et reliée au bâtiment principal par une coursive.
Le règlement de la zone UR du PLU en vigueur ne permettant pas la réalisation de ce projet d'extension en raison de la présence d'une emprise 0 et d'un espace boisé classé à conserver (EBC), qui dans les faits se limite à un seul arbre, une procédure de révision simplifiée du PLU est engagée pour donner à ces parcelles la constructibilité nécessaire.

Bouliac : Opération d'habitat secteur Belle Etoile

Bouliac : Opération d'habitat quartier des Hirondelles

Villenave d'Ornon : projet de pôle d'équipements Leysotte/R. Piqué

Enfin, d'autres éléments existants pouvaient être utilisés par le public, comme la consultation en ligne de l'ensemble du dossier de PLU de la CUB en vigueur, ou l'accès à l'outil « PLU à la carte » afin d'obtenir des informations plus précises sur une parcelle déterminée.

- **Le site des concertations de la Cub**

Le principe de ce site est de mettre à la disposition du public l'équivalent des registres papiers disponibles en mairies avec les avantages qu'offre le numérique.

Sur le site on accède à un formulaire permettant de déposer directement une contribution à la concertation.

Les moyens d'expression

Les moyens d'expression qui ont été privilégiés sont de deux ordres : le registre de concertation avec son dossier et le site des concertations de la Cub.

A) Le registre et le dossier de concertation

Le registre de concertation et son dossier ont été ouverts à compter du 10 janvier 2011 :

- à la mairie de Bordeaux, Direction générale de l'Aménagement,
- dans les bureaux de la Direction du Développement Urbain et de la Planification de la CUB.

Le dossier initial a été constitué avec :

- Notice Explicative de la procédure
- Annexes
 - Délibération du Conseil de Communauté du 26 novembre 2010
 - Plan de situation
 - Photo aérienne
- PLU en vigueur, pièces concernées
 - Planche de zonage n° 34 (partielle)
 - Planche ville de pierre n°13 (partielle)
 - Légende planche ville de pierre
 - Rapport de présentation chapitre B3-zone UR
 - Avenant au rapport de présentation : les grands principes de la ville de pierre
- Descriptif du projet
- Notice de présentation
 - Compte rendu Club Unesco du 16 novembre 2010
 - Documents graphiques
 - . plan masse vue aérienne,
 - . coupe sur rue
 - . plan masse extension
 - Photos

B) Le site des concertations de la Cub

Le public pouvait consulter l'intégralité du dossier de révision simplifiée et formuler ses observations directement sur le site des concertations de la Cub.

Il s'agit d'un outil de participation du public mis en œuvre par la Cub depuis juillet 2008. La concertation relative à la révision simplifiée du PLU pour le projet d'extension de l'EHPAD Villa Pia, rue des Treuils à Bordeaux, a pu bénéficier de ce dispositif.

Le principe du site des concertations de la Cub est de mettre à la disposition du public l'équivalent des dossiers de concertation détenus en mairies ou dans les services communautaires, et de lui donner la possibilité de déposer ses observations via internet.

Fonctionnement du site

Le principe de ce site est de mettre à la disposition du public l'équivalent des registres papiers disponibles en mairies avec les avantages qu'offrent le numérique.

Pour participer à une concertation,

1) allez sur la page de présentation de la concertation :

- ▀ soit en cliquant sur le menu de gauche (pour chaque concertation, il y a un menu « Présentation »).
- ▀ soit en cliquant l'actualité d'une des concertations.

2) En haut à droite de l'écran de présentation, un bouton « Déposez votre avis » accède au formulaire permettant de déposer une contribution à une concertation. Pour déposer votre avis, vous devez renseigner quelques champs obligatoires :

- ▀ « Message », champ à remplir,
- ▀ « J'accepte les conditions générales », case à cocher,
- ▀ « Voir ce message avant de le poster », bouton à activer.

Une nouvelle page s'affiche avec la restitution de votre contribution. Pour que votre message soit publié, vous devez répondre à la question qui vous est posée.

Le bouton « Message définitif : publication dans le site » permet de mettre en ligne votre contribution.

Pour connaître comment s'opère la modération du site <http://concertations.lacub.fr>, veuillez vous référer aux [informations légales](#) du site.

A partir du 28 janvier 2011, le site des concertations de la Cub a été modifié pour devenir le site de la participation www.participation.lacub.fr, le mode de fonctionnement restant identique mais dans un environnement encore plus contextuel.

Conclusion

Les modalités de la concertation inscrites dans la délibération du 26 novembre 2010 ont donc bien été respectées.

III – Bilan des remarques et prise en compte de la concertation dans le projet

Recensement du contenu des remarques

A) Les registres de concertation

Lors de la clôture de la concertation, les deux registres mis en place n'ont reçu aucune remarque écrite.

Bordeaux	0
Cub	0

Total	0
-------	---

B) Le site des concertations de la Cub

Le public pouvait consulter le dossier et formuler directement ses observations sur le site de la Cub dédié aux concertations.

Par ce biais il a été recueilli 1 observation relative à un problème matériel d'accès aux documents qui a été rapidement résolu par le webmaster de la Cub.

Bilan

On peut regretter que malgré tous les outils mis en place par la Cub, cette concertation n'a suscité que peu d'intérêt dans le public. Toutefois, ceci est compréhensible eu égard au caractère ponctuel du projet.

Conclusion

Ce bilan de la concertation a été présenté à la réunion d'examen conjoint avec les personnes publiques associées.

Une nouvelle phase relative à l'enquête publique, qui s'est déroulée du 6 juin au 7 juillet 2011, a permis à la CUB de poursuivre son objectif d'information du public par divers supports, presse, Internet ou autre.

Les services communautaires et la Direction Générale de l'Aménagement de la Ville de Bordeaux sont restés à la disposition du public pour répondre aux questions sur ce dossier tout au long de la procédure.



plan local d'urbanisme

de la Communauté urbaine de Bordeaux



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

Révision Simplifiée N°23

Bordeaux

Projet EHPAD Villa Pia

**Dossier présenté pour approbation au Conseil de Communauté du
16 décembre 2011**

**Rapport de présentation
de la Révision simplifiée N°23**

a'urba.

agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

Sommaire du rapport de présentation de la révision simplifiée

Introduction

- 1 - Principes et méthodes de la révision simplifiée
- 2 – Le contenu de la révision simplifiée
- 3 – L'exposé des motifs des changements apportés

Introduction

La révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme dans le quartier Saint Genès à Bordeaux a été engagée par la décision du Conseil de Communauté du 26 novembre 2010 afin de permettre la réalisation du projet d'extension de l'EHPAD (Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes) Villa Pia.

Cette révision simplifiée s'inscrit dans les orientations fixées par le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) pour une ville de proximité et pour une qualité urbaine et patrimoniale affirmée.

1. Principes et méthodes de la révision simplifiée

► Rappel du champ d'application légal de la révision simplifiée du PLU communautaire approuvé le 21 juillet 2006 et modifié le 27 novembre 2009.

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 que la procédure porte sur :

«- 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

- l'extension de zones constructibles qui ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable et ne comporte pas de graves risques de nuisances».

► Rappel du déroulé de la procédure de révision simplifiée.

Le projet de révision simplifiée, en application de l'article L 300-2 du code de l'urbanisme, a fait l'objet d'une concertation associant les habitants, les associations locales et les personnes concernées. Les modalités de cette concertation, qui s'est déroulée du 10 janvier au 11 février 2011, ont été fixées dans la délibération du Conseil de Communauté du 26 novembre 2010.

L'ensemble du dossier de révision simplifiée a donné lieu à une réunion d'examen conjoint avec les personnes publiques associées : Etat, Sysdau, Commune, Conseil Général, Conseil Régional, Chambre d'Agriculture, Chambre des Métiers, Chambre du Commerce et de l'Industrie, qui s'est tenue le 28 mars 2011.

Le compte rendu de cette réunion a été annexé au dossier d'enquête publique qui s'est déroulée du 6 juin au 7 juillet 2011.

A l'issue de cette enquête publique, après réception des conclusions du commissaire enquêteur, le dossier a été présenté pour avis aux conseils municipaux des 27 communes membres de la CUB.

Enfin, le bilan de la concertation et le dossier de révision simplifiée sont soumis au conseil de communauté pour approbation.

► La révision simplifiée pour l'extension de l'EHPAD Villa Pia à Bordeaux respecte les grandes orientations édictées par le PADD notamment

- pour une **Ville de proximité** :

▪ **Diversifier l'offre en logement pour répondre aux besoins de tous les habitants – Compléter l'offre banalisée par des réponses spécifiques.**

Le projet de révision simplifiée relatif à l'extension de l'EHPAD Villa Pia à Bordeaux vise à développer une offre d'habitat adaptée au vieillissement de la population et à l'accroissement de la dépendance. Il comporte à la fois des logements autonomes et une structure d'accueil collectif.

- pour une **Qualité urbaine et patrimoniale affirmée** :

▪ **Valoriser le patrimoine et le paysage urbain – Préserver l'identité et la qualité de vie des quartiers.**

Le projet d'extension de l'établissement Villa Pia est inclus dans la « Ville de Pierre Recensée » qui fait l'objet d'une protection spécifique du patrimoine bâti et de l'identité urbaine.

Il respecte la spécificité des lieux tout en permettant l'évolution du bâti afin de répondre aux besoins des habitants. La présence significative du végétal permet de conserver l'équilibre du paysage urbain.

► La révision simplifiée du PLU pour l'extension de l'EHPAD Villa Pia à Bordeaux n'a pas d'incidence sur l'environnement du secteur. En effet, bien que s'agissant de la suppression d'une servitude d'Espace Boisé Classé à Conserver (EBC) inscrite dans le document d'urbanisme, celle-ci n'est en fait constituée que d'un seul arbre implanté près du mur de clôture. Par contre l'environnement de l'établissement reste globalement vert avec la présence d'un vaste parc arboré protégé par un EBC ainsi que le square de la Visitation aménagé en jardin public.

2. Le contenu de la révision simplifiée

Le contenu de la révision simplifiée respecte les critères fixés par l'article L 123-13 du code de l'urbanisme issu de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains.

Cette procédure vise à permettre la réalisation d'un équipement hospitalier destiné à l'accueil des personnes âgées au sein d'un quartier de la ville de Bordeaux. Bien que de statut privé, cette réalisation présente un intérêt pour la collectivité en raison du besoin toujours plus important de ce type de structure.

► Les pièces du dossier de PLU concernées par la révision simplifiée sont les suivantes :

▪ Le rapport de présentation

- le rapport de présentation du PLU approuvé est complété avec le rapport de présentation de la révision simplifiée relative à la réalisation de l'extension de l'EHPAD Villa Pia à Bordeaux qui explique les choix effectués et les modifications introduites dans le cadre de cette procédure.
- le chapitre B4 qui retrace les évolutions du PLU approuvé le 21 juillet 2006 est complété afin d'apporter les éléments relatifs à la procédure de révision simplifiée.

▪ Le règlement – pièces graphiques

- la planche de zonage n° 34 est modifiée

▪ Le règlement – pièces graphiques annexées au chapitre 7

- les planches ville de pierre VP13, VP14 et VP15 sont modifiées

3 – L'exposé des motifs des changements apportés

► Objet de la révision simplifiée :

La révision simplifiée engagée par la Communauté Urbaine de Bordeaux a pour objet de permettre l'extension de l'EHPAD (Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes) Villa Pia situé 52 rue des Treuils à Bordeaux.

Cet équipement d'accueil pour les personnes âgées, notamment celles qui sont dépendantes, répond à un besoin d'intérêt général pour la collectivité. En effet, pour anticiper et répondre au problème du vieillissement de la population, il est de l'intérêt collectif de favoriser le développement de ce type de service.

Aujourd'hui, l'EHPAD Villa Pia souhaite développer un projet de restructuration de la maison de retraite existante et créer une résidence adaptée à l'accueil des personnes âgées autonomes.

L'enjeu est de constituer un lieu de vie quotidien de la personne âgée qui nécessite la mise en conformité du bâtiment et la diversification de l'offre d'accueil.

La ville de Bordeaux a l'ambition d'accompagner ce projet d'intérêt général dans le respect et la valorisation des qualités architecturales, urbaines et paysagères du site. Celui-ci est en effet inscrit sur la liste du patrimoine mondial de l'humanité et également soumis aux prescriptions patrimoniales spécifiques à la ville de pierre recensée.

Les échanges entre les différents partenaires ont abouti à la proposition de modification de deux emprises constructibles permettant de restructurer le bâtiment existant, développer le nouveau programme et préserver une évolution future de l'ensemble bâti :

- l'emprise constructible au sud-est du bâtiment est transformée en emprise 0 pour préserver ces espaces libres ;
- une emprise 50% constructible au sud et à l'ouest du bâtiment remplace une partie de l'emprise 0.

Cette nouvelle emprise pourra accueillir 3 types de volumétrie : une partie devra s'intégrer à la volumétrie générale de la rue, une autre pourra atteindre 20 mètres et une dernière 12 mètres.

- l'une attenante au bâtiment principal amenant à la création d'un patio intérieur et à un épaississement des ailes au niveau du rez-de-chaussée sur l'emprise des extensions existantes,
- la seconde le long de la rue des Treuils dans une volumétrie équivalente aux bâtiments protégés de l'autre côté de la voie et reliée au bâtiment principal par une coursive.

Cependant le règlement de la zone UR (zone urbaine recensée) du PLU en vigueur ne permet pas la réalisation de ce projet d'extension en raison de la présence d'une emprise 0 et d'un espace boisé classé à conserver (EBC) qui dans les faits se limite à un seul arbre.

L'objet de la procédure de révision simplifiée du PLU engagée consiste à donner à ces parcelles la constructibilité nécessaire à la réalisation du projet de restructuration et d'extension de l'EHPAD Villa Pia. Pour cela, la possibilité d'emprise constructible, actuellement nulle, évoluera, une bande d'EBC devra être déclassée, la protection d'une partie de la clôture du parc sera enlevée, des périmètres d'application de la hauteur et un filet de hauteur seront mis en place.

► Exposé des changements apportés au PLU :

Les évolutions du PLU pour permettre la réalisation de l'extension de l'EHPAD Villa Pia, situé 52 rue des Treuils, dans le quartier Saint Genès à Bordeaux, portent sur les éléments exposés ci-après :

▪ actualisation du rapport de présentation

- le rapport de présentation de la révision simplifiée est rajouté,
- la partie « B – Le projet » Le chapitre B4 est actualisé.

▪ modification du plan de zonage n° 34

- suppression de l'Espace Boisé Classé à Conserver (EBC) situé sur l'avant du site de l'EHPAD Villa Pia, 52 rue des Treuils à Bordeaux.

▪ modification des documents graphiques VP 13, VP14 et VP15 annexés au chapitre 7 du règlement

- l'emprise constructible côté est du bâtiment est transformée en emprise 0 ;
 - l'emprise 0 côté ouest et sud du bâtiment est transformée en emprise 50 ;
- le trait « constructions ou éléments (clôtures, portails ...) protégés » est supprimé sur une partie du parc ;
- un filet de hauteur à 9 mètres est positionné à ce niveau ;
 - 2 périmètres d'application de hauteur de façade (12 et 20 mètres) sont positionnés sur les espaces libres mis en emprise 50.

9 – Les évolutions du Plan Local d’Urbanisme approuvé le 21 juillet 2006

Le chapitre B4 du rapport de présentation du PLU approuvé le 21 juillet 2006 est complété par le point ci-dessous.

9-X - La Révision Simplifiée du PLU n° 23

► Contexte

Le Plan Local d’Urbanisme de la Communauté Urbaine de Bordeaux, tel qu’approuvé le 21 juillet 2006, avait institué dans le quartier Saint Genès à Bordeaux, au 52 rue des Treuils, une servitude d’Espace Boisé Classé à Conserver (EBC) sur le site de la Congrégation des Dames de la Foi qui accueille l’EHPAD Villa Pia. Cette servitude assurait en fait la protection d’un spécimen situé en limite de clôture, à l’avant du bâtiment principal.

Par ailleurs, suite au recensement des secteurs Ville de Pierre effectué par la ville de Bordeaux, cette propriété a été incluse dans la zone UR.

L’EHPAD Villa Pia souhaite développer un projet de restructuration et d’extension des équipements existants (maison de retraite et résidence pour personnes âgées autonomes).

Cependant, le PLU en vigueur, par la présence de l’EBC et par l’absence d’une emprise constructible au titre de la zone UR, ne permet pas la réalisation du projet envisagé. Il s’avère donc nécessaire d’adapter le PLU pour permettre l’implantation des nouveaux bâtiments.

► Contenu

Cette révision simplifiée concerne la réalisation d’un équipement privé mais d’intérêt général pour la collectivité.

Elle est traduite dans les documents du PLU ci-après :

- le rapport de présentation de la révision simplifiée qui en expose les motifs
- le chapitre B4 du rapport de présentation qui retrace ses évolutions
- le règlement – pièce graphique :
 - . la planche de zonage n° 34 est modifiée avec la suppression d’une servitude d’Espace Boisé Classé à Conserver (EBC).
- le règlement – pièces graphiques annexées au chapitre 7 :
 - . les planches VP 13, VP14 et VP15 sont modifiées pour le remplacement d’emprises, la mise en place de périmètres d’application de hauteur, d’un filet de hauteur, et la suppression d’un trait de protection.

*Rapport de présentation de la révision simplifiée du PLU- EHPAD Villa Pia à Bordeaux-
Pour approbation du conseil de communauté*



plan local d'urbanisme

de la Communauté urbaine de Bordeaux



Règlement documents graphiques



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

Révision Simplifiée N°23

Bordeaux

Projet EHPAD Villa Pia

**Dossier présenté pour approbation au Conseil de Communauté
du 16 décembre 2011**

Planche Ville de Pierre N°13 (partielle)



RS Bordeaux - Villa Pia

Echelle : 1/1000

14/11/2011



plan local d'urbanisme

de la Communauté urbaine de Bordeaux



Règlement documents graphiques



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

Révision Simplifiée N°23

Bordeaux

Projet EHPAD Villa Pia

**Dossier présenté pour approbation au Conseil de Communauté
du 16 décembre 2011**

Planche de zonage n°34 (partielle)

14/11/2011