



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Conseillers en exercice : 61

Date de Publicité : 25/10/11

Reçu en Préfecture le : 28/10/11
CERTIFIÉ EXACT.

Séance du lundi 24 octobre 2011
D-2011/590

Aujourd'hui 24 octobre 2011, à 15h00,

le Conseil Municipal de la Ville de Bordeaux s'est réuni en l'Hôtel de Ville, dans la salle de ses séances, sous la présidence de

Monsieur Alain JUPPE - Maire

(sauf de 18h58 à 19h17 Madame FAYET)

Etaient Présents :

Monsieur Alain JUPPE, Madame Anne BREZILLON, Monsieur Didier CAZABONNE, Mme Anne-Marie CAZALET, Madame Brigitte COLLET, Monsieur Stephan DELAUX, Madame Nathalie DELATTRE, Monsieur Dominique DUCASSOU, Madame Sonia DUBOURG-LAVROFF, Madame Véronique FAYET, Madame Muriel PARCELIER, Monsieur Alain MOGA, Madame Arielle PIAZZA, Monsieur Josy REIFFERS, Madame Elizabeth TOUTON, Monsieur Fabien ROBERT, Madame Anne WALRYCK, Madame Laurence DESSERTINE, Monsieur Jean-Charles BRON, Monsieur Jean-Charles PALAU, Madame Alexandra SIARRI, Monsieur Jean-Marc GAUZERE, Monsieur Charles CAZENAVE, Monsieur Joël SOLARI, Monsieur Alain DUPOUY, Monsieur Jean-Pierre GUYOMARC'H, Madame Mariette LABORDE, Monsieur Jean-Michel GAUTE, Madame Marie-Françoise LIRE, Monsieur Jean-François BERTHOU, Madame Nicole SAINT ORICE, Monsieur Nicolas BRUGERE, Madame Constance MOLLAT, Monsieur Maxime SIBE, Monsieur Guy ACCOCEBERRY, Madame Emmanuelle CUNY, Madame Chafika SAIQUD, Monsieur Ludovic BOUSQUET, Monsieur Yohan DAVID, Madame Paola PLANTIER, Madame Laeticia JARTY, Monsieur Jacques RESPAUD, Monsieur Jean-Michel PEREZ, Madame Martine DIEZ, Madame Béatrice DESAIGUES, Madame Emmanuelle AJON, Monsieur Matthieu ROUVEYRE, Monsieur Pierre HURMIC, Madame Marie-Claude NOEL, Monsieur Patrick PAPADATO, Monsieur Vincent MAURIN, Madame Natalie VICTOR-RETALI,
Madame Alexandra SIARRI (présente à partir de 17h40)

Excusés :

Monsieur Hugues MARTIN, Monsieur Jean-Louis DAVID, Monsieur Michel DUCHENE, Monsieur Pierre LOTHAIRES, Madame Chantal BOURRAGUE, Madame Ana marie TORRES, Madame Sylvie CAZES, Madame Sarah BROMBERG, Madame Wanda LAURENT

**Révision simplifiée n°23 du Plan Local d'Urbanisme
de la Communauté Urbaine de Bordeaux -
Bordeaux - EHPAD Villa Pia. Avis de la commune
en application de l'article L 5215-20-1 du CGCT.**

Madame Elizabeth TOUTON, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

Le Plan Local d'Urbanisme de la Communauté Urbaine de Bordeaux a été approuvé le 21 juillet 2006. Par la suite il a fait l'objet de modifications, d'une modification simplifiée ainsi que de plusieurs révisions simplifiées.

L'article L 123-13 du code de l'urbanisme stipule qu'une révision simplifiée du PLU peut être engagée afin de 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. Ces dispositions sont également applicables à un projet d'extension des 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 nuisance.

Par délibération du 26 novembre 2010, le Conseil de Communauté a prescrit ce type de procédure afin d'adapter les règles du PLU pour permettre la réalisation du projet d'extension de l'EHPAD (Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes) Villa Pia à Bordeaux.

La révision simplifiée du PLU, pour l'extension de l'EHPAD Villa Pia, respecte les grandes orientations édictées par le PADD notamment :

- pour une « Ville de proximité » en développant une offre de logement au sein des quartiers adaptée au vieillissement de la population et notamment à celle devenue dépendante.
- pour une « Qualité urbaine et patrimoniale affirmée » : l'extension projetée respecte la spécificité des lieux et conserve l'équilibre du paysage urbain.

Ce projet d'extension répond à un besoin d'intérêt général. En effet, il va concourir à accroître l'offre d'hébergement pour les personnes âgées dans un contexte de besoin grandissant de ce type de structure.

L'objet de la procédure de révision simplifiée du PLU engagée consiste à réorganiser le potentiel de constructibilité. Elle porte sur les points suivants :

- la 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
- 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.

Cette procédure est menée par la Communauté Urbaine, compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme, en concertation avec la commune de Bordeaux concernée.

La concertation avec le public s'est déroulée du 10 janvier 2011 au 11 février 2011.

Le 28 mars 2011 s'est tenue une réunion d'examen conjoint avec les personnes publiques associées (Etat, Sysdau, commune, conseil général, conseil régional, chambres consulaires). Aucune remarque particulière n'a été soulevée à cette occasion.

Par arrêté de Monsieur le Président de la CUB, le projet de révision simplifiée du PLU a été soumis à enquête publique, en mairie de Bordeaux et à la CUB, du 6 juin 2011 au 7 juillet 2011 inclus, à l'issue de laquelle le commissaire enquêteur a émis un avis favorable.

En application de l'article L 5215-20-1 du code général des collectivités territoriales (CGCT), le dossier de révision simplifiée du PLU pour l'extension de l'EHPAD Villa Pia à Bordeaux est maintenant soumis pour avis aux conseils municipaux des 27 communes membres de la Communauté Urbaine.

En conséquence, il vous est demandé, Mesdames, Messieurs, si tel est votre avis, de bien vouloir :

- émettre un **AVIS FAVORABLE** à la révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de la Communauté Urbaine de Bordeaux relative au projet d'extension de l'EHPAD Villa Pia à Bordeaux.

ADOpte A L'UNANIMITE

Fait et Délibéré à Bordeaux, en l'Hôtel de Ville, le 24 octobre 2011

P/EXPEDITION CONFORME,

Madame Elizabeth TOUTON

plu.

plan local d'urbanisme

de la Communauté urbaine de Bordeaux

COMMUNAUTÉ
URBAINE DE BORDEAUX
LA CUB



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

Révision Simplifiée N°23

Bordeaux

Projet EHPAD Villa Pia

Version soumise à l'avis des communes au titre de l'article
L 5215 - 20 - 1 du C.G.C.T

**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.

A l'issue de la concertation, un bilan a été établi. Celui-ci sera présenté pour approbation par le Conseil de Communauté en fin de procédure.

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 est présenté pour avis aux conseils municipaux des 27 communes membres de la CUB.

Par la suite, le bilan de la concertation et le dossier de révision simplifiée seront 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

- la planche ville de pierre VP13 est modifiée

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 du document graphique VP 13 annexé 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 :
 - . la planche VP 13 est modifiée 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.



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

**Version soumise à l'avis des communes au titre de l'article
L 5215 - 20 - 1 du C.G.C.T**

Planche Ville de Pierre N°13 (partielle)



RS Bordeaux - Villa Pia - Version Approuvée

Echelle : 1/1000

04/05/2011



RS Bordeaux - Villa Pia - Version Modifiée

Echelle : 1/1000

11/05/2011



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

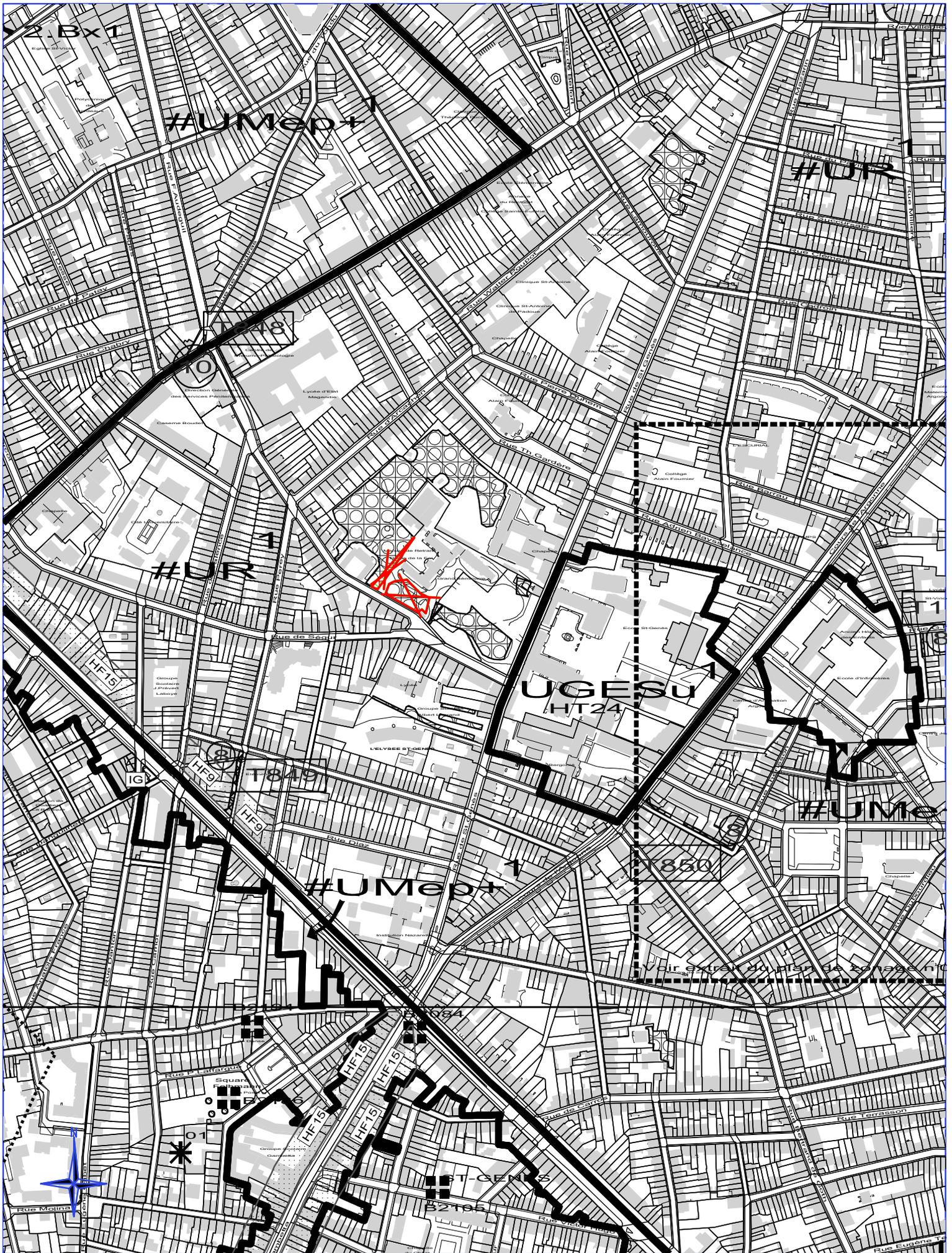
Révision Simplifiée N°23

Bordeaux

Projet EHPAD Villa Pia

**Version soumise à l'avis des communes au titre de l'article
L 5215 - 20 - 1 du C.G.C.T**

Planche de zonage N°34 (partielle)



RS Bordeaux - Villa Pia - Version Modifiée

Echelle : 1/5000

11/05/2011