



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-2011/593

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 LOTHAIRE, Madame Chantal BOURRAGUE, Madame Ana marie TORRES, Madame Sylvie CAZES, Madame Sarah BROMBERG, Madame Wanda LAURENT

**Révision simplifiée n° 26 du Plan Local d'Urbanisme de la
Communauté Urbaine de Bordeaux - Villenave d'Ornon :
Projet de Pôle d'équipements Leysotte/Picqué. 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 de pôle d'équipements Leysotte/Picqué à Villenave d'Ornon.

La révision simplifiée du PLU, pour la réalisation d'un pôle d'équipements à Villenave d'Ornon, respecte les grandes orientations édictées par le PADD notamment :

- pour une « Ville de proximité » en assurant la mixité des fonctions et en renforçant l'offre d'équipements au service des habitants dans les quartiers. Elle répond également à l'objectif de diversification de l'offre de logements notamment à destination de la population âgée.

Ce projet de pôle d'équipements correspond ainsi à un besoin d'intérêt général.

L'objet de la procédure de révision simplifiée du PLU engagée consiste à donner la constructibilité nécessaire à la mise en œuvre du projet. Pour cela, l'espace constructible de la zone naturelle N3 pouvant accueillir des équipements d'intérêt collectif est augmenté, l'emprise au sol autorisée reste mesurée.

Cette procédure est menée par la Communauté Urbaine, compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme, en concertation avec la commune de Villenave d'Ornon 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 Villenave d'Ornon 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 le projet de pôle d'équipements Leysotte/Picqué à Villenave d'Ornon 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 de pôle d'équipements Leysotte/Picqué à Villenave d'Ornon.

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°26

Villenave d'Ornon

Projet de pôle d'équipements Leysotte/ Picqué

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° 26**

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 secteur Leysotte/Robert Picqué à Villenave d'Ornon a été engagée par la décision du Conseil de Communauté du 26 novembre 2010 afin de permettre la réalisation du projet de pôle d'équipements par la ville.

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

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 la réalisation d'un pôle d'équipements comprenant une crèche multi-accueil, un complexe sportif et une maison de retraite dans le secteur Leysotte/Robert Picqué à Villenave d'Ornon respecte les grandes orientations édictées par le PADD notamment

- pour une **Ville de proximité** :

▪ **Assurer une plus grande diversité des fonctions urbaines dans les quartiers**

La mixité des fonctions urbaines et l'offre d'équipements dans les quartiers contribuent à retisser le lien social dans une logique de proximité. Les équipements collectifs prévus dans le pôle Leysotte/Robert Picqué à Villenave d'Ornon répondent aux besoins des habitants des quartiers nord de la commune. Ils mettent ces services au plus près des utilisateurs.

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

La réalisation d'une maison de retraite répond aux besoins spécifiques de structures d'hébergement pour les personnes âgées notamment celles qui sont dépendantes et dont le nombre tend à croître.

► La révision simplifiée du PLU pour la réalisation d'un pôle d'équipements dans le secteur Leysotte/Robert Picqué à Villenave d'Ornon n'a pas d'incidence sur l'environnement du secteur et ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Le secteur concerné par ce projet est classé en zone naturelle N3 au sein de laquelle seuls des espaces limités peuvent accueillir des constructions pour des équipements d'intérêt collectif tout en préservant les caractéristiques naturelles du site.

L'intégration paysagère restera compatible avec la vocation de la zone. La mutualisation des places de stationnement en réduira l'impact.

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 pôle d'équipements comportant une crèche multi-accueil, un complexe sportif et une maison de retraite dans le secteur Leysotte/Robert Picqué situé dans la partie nord de la commune de Villenave d'Ornon. Ce projet présente un intérêt pour la collectivité car il répond à des besoins identifiés pour la population.

► 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 d'un pôle d'équipements dans le secteur Leysotte/Robert Picqué à Villenave d'Ornon 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.

▪ Les Orientations d'Aménagement – zone N3 -

- l'orientation d'aménagement H29 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 la réalisation d'un pôle d'équipements publics et privés d'intérêt collectif sur une partie du site occupé actuellement par l'hôpital Robert Picqué à Villenave d'Ornon.

S'agissant d'une crèche, d'un complexe sportif et d'une maison de retraite ce pôle d'équipements répond à un besoin d'intérêt général.

La crèche de type « multi-accueil » permettra de recevoir notamment des enfants en situation de handicap ou maladie. Elle est destinée à l'accueil d'enfants dont les familles résident dans les quartiers Saint-Bris et Le Cros. En effet ces quartiers se sont d'une part densifiés ces dernières années et d'autre part connaîtront plusieurs programmes de construction de logements sur le court terme.

Le complexe sportif sera dédié à l'accueil de clubs et complètera le parc de salles spécialisées en situation de saturation.

La maison de retraite, prévue pour 80 lits dont 14 spécifiques aux malades d'Alzheimer, répond aux besoins de la population, ce type de service étant actuellement insuffisant.

Ces terrains sont classés en zone N3 dans le Plan Local d'Urbanisme de la Communauté Urbaine de Bordeaux. Il s'agit d'une zone naturelle pouvant accueillir des équipements d'intérêt collectif dans des espaces constructibles qui ont été délimités.

L'objet de la procédure de révision simplifiée du PLU engagée consiste à donner la constructibilité nécessaire à la réalisation du pôle d'équipements prévu dans le secteur Leysotte/R. Picqué à Villenave d'Ornon.

► **Exposé des changements apportés au PLU :**

Les évolutions du PLU pour permettre la réalisation du pôle d'équipements dans le secteur Leysotte/Robert Picqué à Villenave d'Ornon, 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 d'une orientation d'aménagement**

- l'orientation d'aménagement H29 est adaptée pour accroître l'espace constructible délimité.

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° 26

► Contexte

La commune de Villenave d’Ornon, pour répondre aux besoins de sa population en constante augmentation, souhaite réaliser un pôle d’équipements publics et privés d’intérêt collectif dans le secteur Leysotte/Robert Picqué, sur une partie du site de l’hôpital militaire. Ce projet porte sur la construction d’une crèche multi-accueil, d’un complexe sportif et d’une maison de retraite.

Le Plan Local d’Urbanisme de la Communauté Urbaine de Bordeaux, tel qu’approuvé le 21 juillet 2006, ne permet pas la réalisation de ce projet.

Il s’avère donc nécessaire d’adapter le document d’urbanisme pour faire évoluer l’espace constructible de la zone concernée.

► Contenu

Cette révision simplifiée concerne la réalisation d’un pôle d’équipements qui répond à un besoin 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
- les orientations d’aménagement – zone N3 :
 - . l’espace constructible de l’orientation d’aménagement H 29 est augmenté

plu.

plan local d'urbanisme

de la Communauté urbaine de Bordeaux

COMMUNAUTÉ
URBAINE DE BORDEAUX
LA CUB



Orientations d'aménagement



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

Révision Simplifiée N°26

Villenave d'ornon

Projet de pôle d'équipements Leysotte/ Picqué

Version soumise à l'avis des communes au titre de l'article
L 5125 - 20 - 1 du C.G.C.T

**Avenant au secteurs constructible en zones
naturelles pouvant accueillir des équipements
d'intérêt collectif (N3)**

a'urba.

agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

Villenave d'Ornon

[La grande Ferrade / Sourreil]



Lieu-dit

Centre équestre de La grande Ferrade

Parc de Sourreil

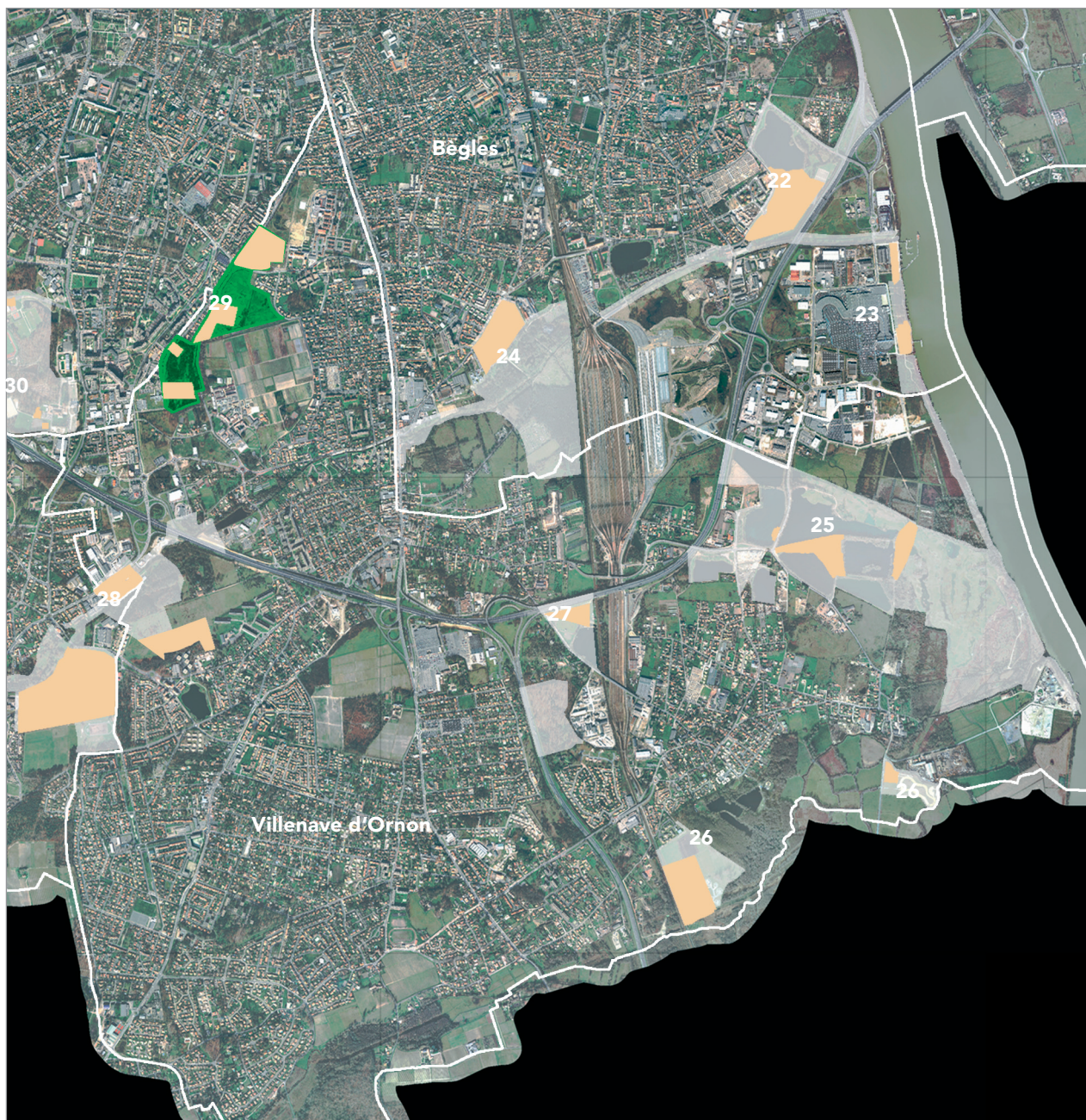
Pôle d'équipements Leysotte Picqué

Emprise au Sol
constructible (en m²)

4 000

3 600

12 500



© IGN - © SIGMA droits de l'Etat réservés

Villenave d'Ornon

[La grande Ferrade / Sourreil]

Avertissement

- Participant à la structure générale des espaces verts de la CUB, les zones N3 recoupent de vastes continuités vertes (non agricoles) urbaines et des espaces naturels périphériques, dans lesquels l'accueil d'équipements d'intérêt collectif est autorisé.
- Chaque orientation d'aménagement présente les secteurs pouvant bénéficier d'un aménagement (« espace constructible »), l'emprise au sol maximale autorisée sur l'ensemble dudit « espace constructible » et, pour mémoire, le coefficient correspondant. Ce coefficient est calculé par rapport au seul espace constructible et non pas par rapport à l'ensemble de la zone N3.
- La constructibilité reste minimale à l'échelle de chaque zone N3 dans la mesure où, globalement, les « espaces constructibles » bénéficiant des plus forts coefficients d'emprise au sol sont de taille réduite. Cela permet de développer les programmes envisagés sur des secteurs restreints et ainsi de mieux préserver l'ensemble de la zone N3.

Nota : le projet indiqué sur chaque fiche n'est qu'indicatif. Tout autre projet respectant l'article 2 : occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières de la zone N3 du règlement est autorisé.

Projet

Centre équestre de la Grande Ferrade

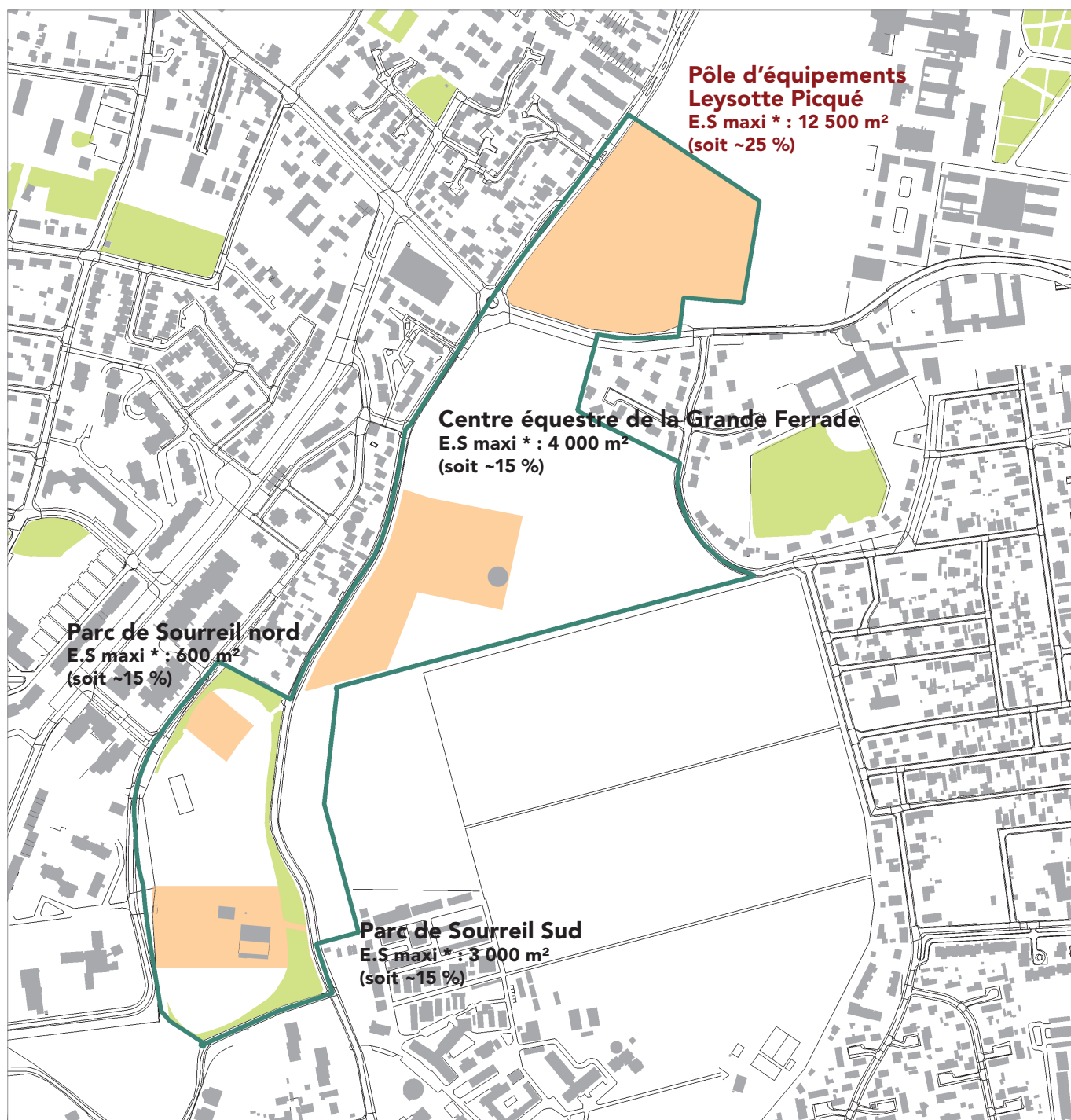
- Cet espace est réservé à la gestion et au développement des activités du centre équestre, ainsi qu'aux équipements complémentaires susceptibles d'être programmés à court et moyen terme.

Parc de Sourreil

- La commune souhaite restructurer le parc de Sourreil. Dans le cadre de ce projet, plusieurs superstructures seraient envisagées pour améliorer l'accueil du public et développer de nouvelles activités culturelles et de loisir.

Pôle d'équipements Leysotte Picqué

- Cet espace est dédié à la création d'un pôle d'équipements publics ou privés d'intérêt collectif composé d'une crèche « multi-accueil » d'un équipement sportif et d'une maison de retraite. Ces équipements viendront compléter l'offre communale insuffisante pour ce type de structures.



Espace constructible
 Zone N3
 Boisement

source : cadastre © DGI 2003
 F.T.N © IGN 1999
 Traitement a'urba, août 2004

0,25 ha
 0 50 m

* **E.S maxi** : Emprise au sol maximale (constructions existantes et à venir) autorisée dans l'espace constructible valeur du pourcentage indicative