pLu.

plan local d'urbanisme
de la Communauté urbaine de Bordeaux

COMMUNAUTÉ URBAINE DE BORDEAUX
LA CUB

BILAN DE LA CONCERTATION

Révision Simplifiée

Bordeaux

Projet EHPAD - Villa Pia

Bilan approuvé au Conseil de Communauté du 16 décembre 2011

a'urba.
agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

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
N
AMBES
SAINT VINCENT DE PAUL
SAINT LOUIS DE MONTFERRAND
PAREMPUYRE
AMBARES ET LAGRAVE
SAINT AUBIN DE MEDOC
BLANQUEFORT
LE TAILLAN MEDOC
BASSENS
CARBON BLANC
SAINT MEDARD EN JALLES
BRUGES
EYSINES
LORMONT
LE HAILLAN
LE BOUSCAT
ARTIGUES PRES BORDEAUX
CENON
BORDEAUX
MERIGNAC
FLOIRAC
BOULIAC
TALENCE
BEGLES
PESSAC
GRADIGNAN
VILLENAVE D' ORNON
CUB
0 1 000 2 000 4 000
Metres

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 :

- 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 simplifée
* 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.

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.