

# Partie 3

## La mise en compatibilité du PLU

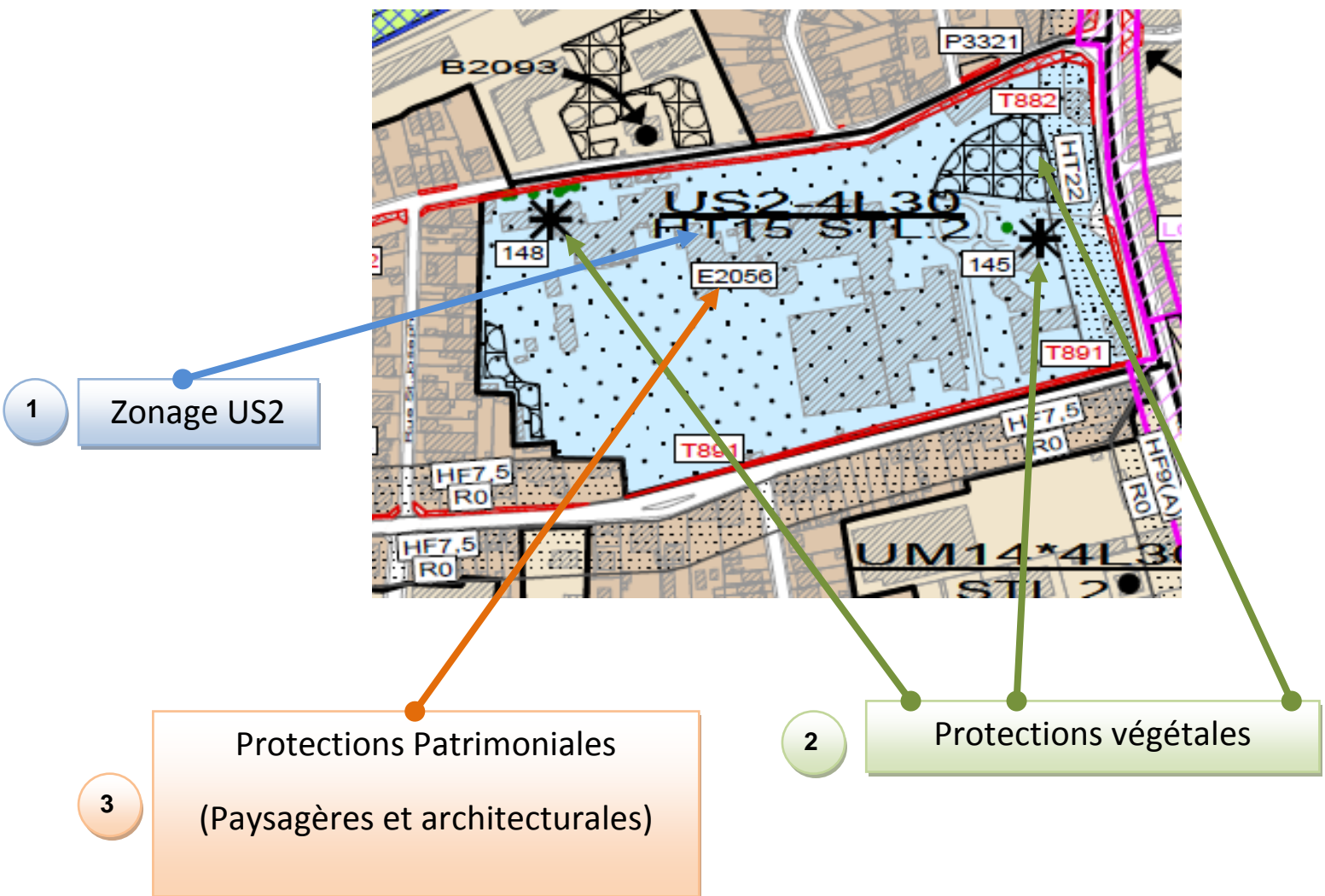
# Articulation du projet BAHIA avec de la mise en compatibilité du PLU

Dans le cadre du projet Bahia, Bordeaux Métropole se prononcera par une déclaration de projet sur l'intérêt général de ce projet et sur l'approbation des évolutions du PLU nécessaires à sa réalisation.

La mise en compatibilité du PLU permettra la délivrance des autorisations d'urbanisme préalables à la mise en œuvre des travaux de construction.

## Le PLU sur le site de Bagatelle

Extrait de plan de zonage du PLU 3.1 sur le site de projet Bahia :



## Zonage US2 : vocation et règles morphologiques :

Le zonage US2 fait partie des zones urbaines spécifiques à vocation d'équipements.

### Objectifs recherchés :

Ce zonage a vocation à accompagner l'évolution des services et équipements au sein de leur emprise et de leur environnement urbain et de faciliter leur gestion afin de garantir leur bon fonctionnement présent et futur.

### Principes réglementaires :

Les principes morphologiques sont modulés en fonction de la vocation et de la nature des équipements ou services concernés (autorisation de gabarits adaptés aux activités spécifiques). Cette zone autorise l'implantation d'opérations d'habitat mais de manière limitée afin de ne pas nuire à la vocation principale du site. Le règlement prévoit également que dans ces zones, 15% de l'emprise totale de la parcelle soit de la pleine terre afin de favoriser la végétalisation et le maintien de sols perméables.

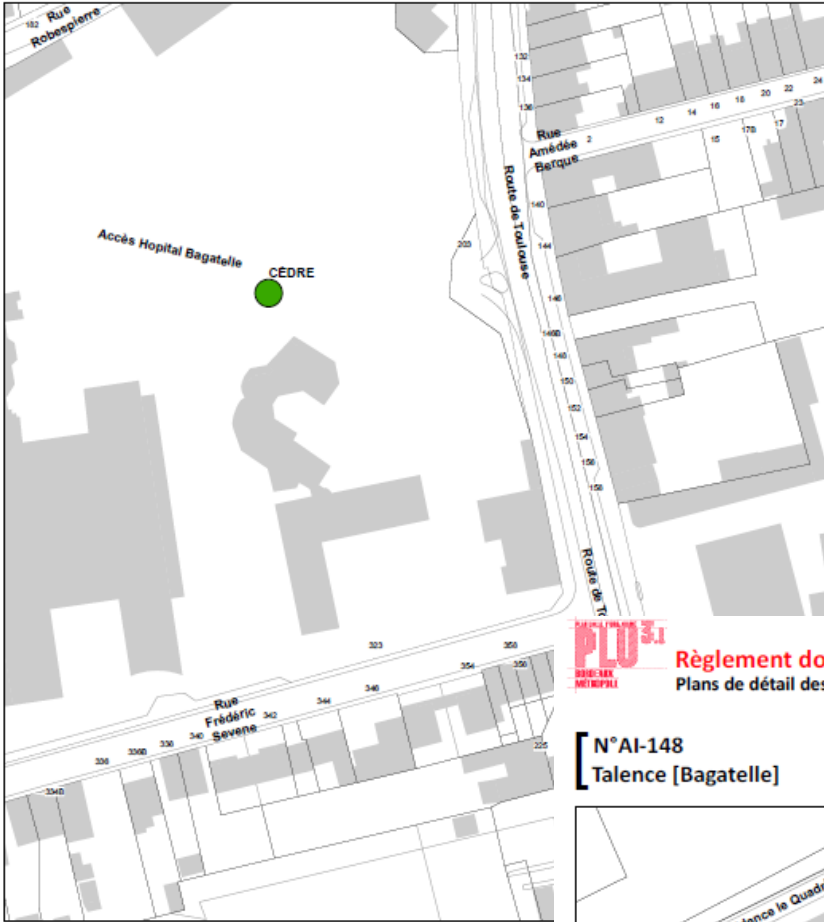
### **Pour en savoir plus :**

Se référer au Rapport de présentation du PLU 3.1, pièce B332 Explication des zonages : zones US en annexe de ce document.

## Protections végétales

Le PLU 3.1 a identifié au plan de zonage **des arbres isolés** sur le site de projet (n° 145 : un cèdre et n°148 : des chênes) et un espace boisé classé (EBC). Ces protections ont pour objectif d'empêcher de porter atteinte à ces essences/ou masses végétales lors de la réalisation de travaux. Tout porteur de projet doit respecter la présence de ces arbres identifiés et adapter son projet.

N°AI-145  
Talence [Bagatelle]



N°AI-148  
Talence [Bagatelle]



● Arbre isolé

les essences sont données à titre indicatif

● Arbre isolé

0 20 40 Mètres



## Protections Patrimoniales - Fiche E2056 (Paysagères et architecturales)

La fiche E2056 a pour objectif d'assurer la protection d'une part des bâtiments repérés ayant un intérêt historique (l'école d'infirmières, l'hôpital et le pavillon Bosc) et la masse végétale identifiée, dont un certain nombre de grands sujets arborés.

Afin de préserver et de mettre en valeur ces bâtis et la masse végétale identifiés, le PLU 3.1 via la fiche E2056 impose des prescriptions particulières, notamment :

- La protection des constructions d'origine datant de la seconde moitié du 19<sup>ème</sup> siècle et du début du 20<sup>ème</sup> siècle : la démolition complète n'est pas autorisée,
- la préservation et la mise en valeur des constructions dans le cadre de travaux relatifs à l'aspect extérieur,
- La préservation et mise en valeur des espaces extérieurs et en particulier de leur composition,
- La protection des masses boisées et espaces végétalisés identifiés qui inscrivent le site dans le tissu urbain environnant.

### Extrait fiche E2056 – PLU 3.1 Bordeaux Métropole



## Le projet au regard du PLU

La mise en œuvre du projet BAHIA, qui comprend la réalisation d'un programme de constructions et d'extension de l'existant sur le site de Bagatelle à Talence, nécessite une évolution du PLU.

Cette évolution n'est nécessaire que pour une seule partie du projet qui n'est pas compatible avec le PLU actuel de Bordeaux Métropole. Il s'agit de permettre la démolition d'un bâtiment (bâtiment 24) qui fait l'objet d'une protection afin d'en construire un nouveau.

### Les projets compatibles avec le PLU 3.1

#### - Le projet John Bost :

La Fondation John Bost accueille et soigne des personnes (enfants, adolescents, adultes et seniors) souffrant de troubles psychiques et de handicap physique et/ou mental, ainsi que des personnes âgées dépendantes, dont l'état nécessite une vie sociale adaptée.

Le projet : il s'agit de la construction d'une Maison d'accueil spécialisée. Le projet prévoit la création d'une galerie reliant leur bâtiment au plateau médico-technique de Bahia afin de faciliter l'accès au soin des personnes handicapées. Le permis de construire a été délivré

#### - Projet Cogédim :

Le groupement Bahia a cédé une bande de foncier en limite de la route de Toulouse afin de pouvoir financer une partie de la restructuration. Ce projet immobilier mixte (logements mixtes, commerces et locaux d'activités) est porté par Cogédim. Le permis de construire a été déposé.

#### - Projet Bahia 1 :

Il s'agit de la construction d'un nouveau bâtiment de 5000 m<sup>2</sup> consacré aux consultations et aux bureaux administratifs. Le permis de construire n'a pas encore été déposé.

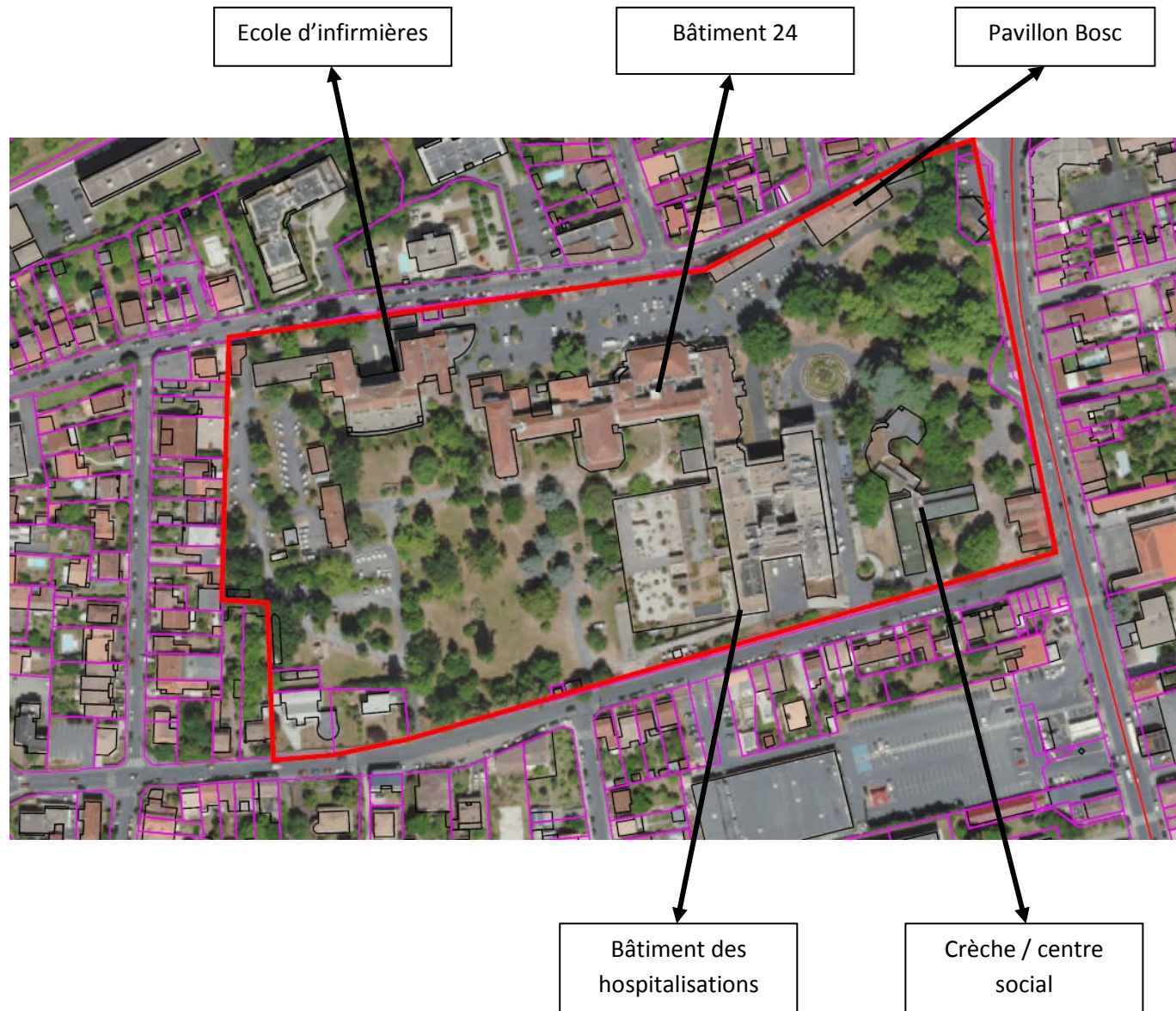
### Les éléments du projet Bahia 2 incompatibles avec le PLU 3.1

#### Projet Bahia 2 :

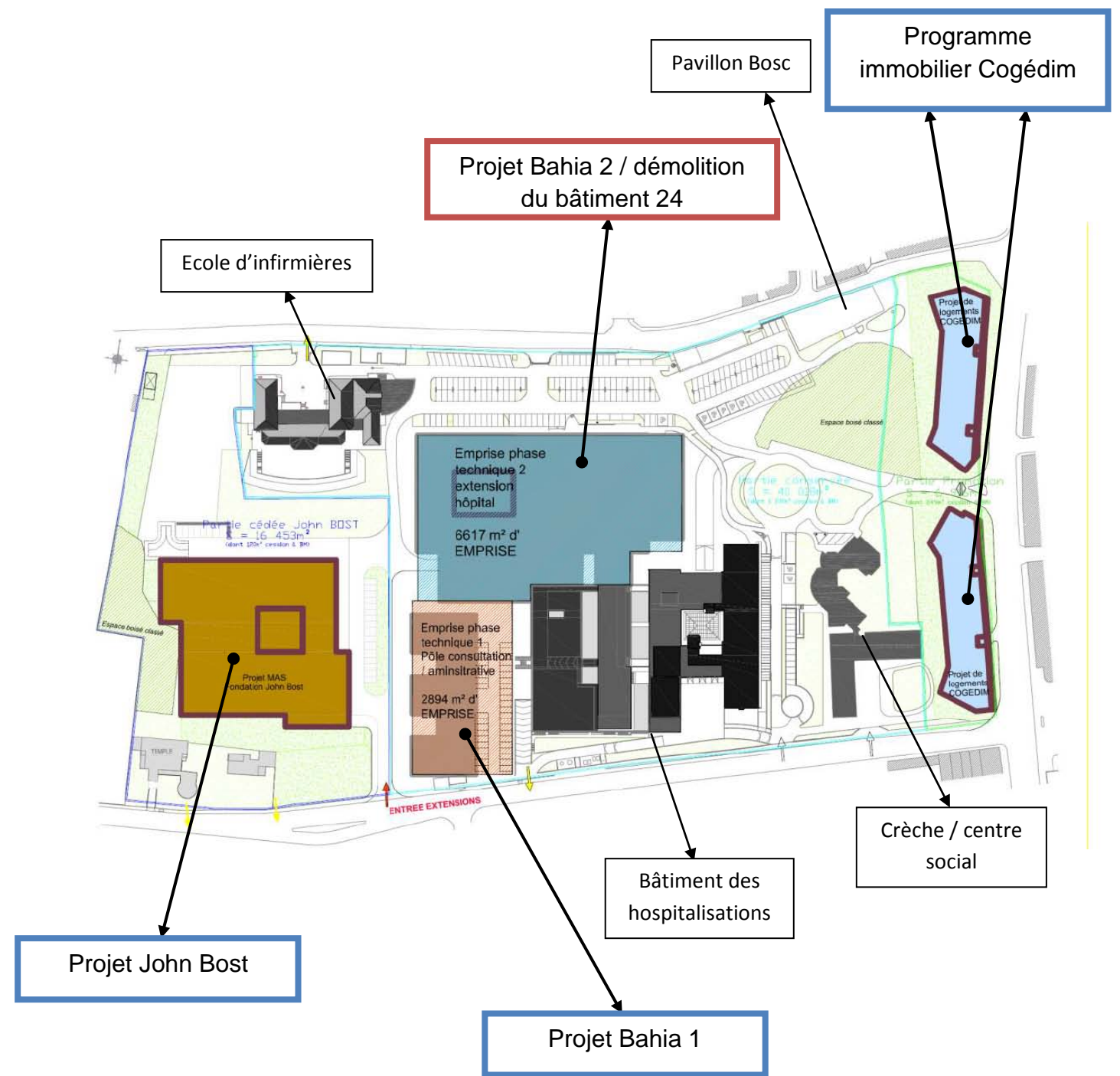
Il s'agit du réaménagement du bâtiment central datant de 1924 pour la réalisation d'un plateau technique plus vaste visant à accueillir le service des urgences, une nouvelle maternité, l'hôpital de jour, les services de réanimation, des soins continus, l'unité de traitement et de réhabilitation du blessé, la pharmacie à usage intérieur et les services médico-techniques. L'ensemble s'étendra sur 26 000 m<sup>2</sup>.

Ce projet ne peut pas être réalisé au regard du PLU 3.1, en effet le réaménagement du bâtiment central (bâtiment 24) suppose sa démolition, ce que ne permet pas le PLU dans lequel la fiche patrimoniale (E2056), présentée un peu plus tôt dans ce dossier, énumère des prescriptions pour la préservation notamment de ce bâti.

Site actuel Bagatelle – bâtis existants



Plan masse des projets



Légende :

- Bâtis
- Eléments du projet incompatibles avec le PLU 3.1
- Projets compatibles avec le PLU 3.1

## Aperçu des incidences potentielles sur l'environnement

Le bâtiment de L'IFSI n'est pas impacté dans le cadre du projet d'extension. Un soin particulier est porté aux abords de ce bâtiment.

Le projet prévoit la démolition du bâtiment 24 et la construction d'un nouveau bâtiment à la place répondant au référentiel HQE® pour les établissements de santé. Un travail particulier est envisagé afin d'assurer les confort hygrothermique, acoustique, visuel et olfactif ainsi que la qualité sanitaire des espaces et de l'eau.

Du fait de l'augmentation des emprises bâties, le projet génère une artificialisation des sols par rapport à la situation avant projet. Cette incidence est réduite autant que possible au regard des besoins et de l'enjeu du projet.

Les éléments végétaux présents sur l'emprise du projet ne sont pas impactés par le démolition-reconstruction. Toutefois, le projet global intègre la protection des éléments arborés avoisinants pendant la phase de chantier et le volet paysager de l'ensemble de l'opération comporte l'aménagement de toitures végétalisées et de patios paysagers.

Le projet induit à terme le report du trafic motorisé de l'hôpital Robert Picqué sur le site de Bagatelle mais un soin particulier est porté aux nouvelles entrées et sorties de véhicules (urgences et logistique) afin de réguler l'augmentation du trafic et de gérer les flux.

Le rez-de-chaussée du bâtiment prévoit une dépose minute dédiée aux taxis et VSL (véhicules sanitaires légers). La gestion du stationnement est gérée à l'échelle globale du projet (places pour les urgences, le public et le personnel).

Le projet vise également un chantier à faible impact environnemental. Tout chantier de construction génère des nuisances sur l'environnement proche. Toutefois, ce projet se fixe des objectifs en termes de limitation des risques et des nuisances pour les occupants du site (riverains, patients et personnel soignant), pour la santé des ouvriers, limitation des pollutions de proximité lors du chantier et de la quantité de déchets.

Dans le cadre de la construction et la rénovation des bâtiments, un travail sera fait sur la performance énergétique, sur la gestion des eaux et la gestion des déchets qui devront être optimisées.