

**plu.**

**plan local d'urbanisme**

de la Communauté urbaine de Bordeaux

COMMUNAUTÉ  
URBAINE DE BORDEAUX  
**LA CUB**



## BILAN DE LA CONCERTATION



**Révision Simplifiée**

# Bordeaux

## Restructuration îlot Paul Louis Lande

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



# Sommaire

<b>I – Les grands principes de la concertation, de son bilan et de la procédure de révision simplifiée</b>	<b>2</b>
<b>La compétence en matière de planification urbaine</b>	<b>2</b>
<b>La procédure de révision simplifiée</b>	<b>4</b>
<b>Les modalités de la concertation</b>	<b>5</b>
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
<b>II – Les outils de la concertation</b>	<b>8</b>
<b>Les moyens d’information et de communication</b>	<b>8</b>
A) L’affichage	8
B) Le support Presse	9
C) Le site Internet	10
<b>Les moyens d’expression</b>	<b>13</b>
A) Le registre et le dossier de concertation	13
B) Le site des concertations de la Cub	14
<b>Conclusion</b>	<b>14</b>
<b>III – Bilan des remarques et prise en compte de la concertation dans le projet</b>	<b>15</b>
<b>Recensement du contenu des remarques</b>	<b>15</b>
A) Les registres de concertation	15
B) Le site des concertations de la Cub	16
<b>Bilan</b>	<b>16</b>
<b>Conclusion</b>	<b>17</b>

## **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 Montferand, 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 28 mai 2010 le Conseil de Communauté a décidé de prescrire une procédure de révision simplifiée du PLU relative au cœur d'îlot situé rue Paul Louis Lande à Bordeaux afin de permettre sa restructuration pour participer à une meilleure mixité sociale en cœur de ville et répondre aux besoins d'hébergement liés à l'attractivité touristique de l'agglomération Bordelaise. Ce projet nécessite le déclassement de l'emprise 0 de la zone UR sur une partie du terrain afin de lui redonner de la constructibilité, tout en affinant les dispositions de protection architecturale et paysagère.

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 28 mai 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.

## **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 18 juin 2010 : 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 23 juillet 2010.**

La concertation est arrêtée le 23 juillet 2010, 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 est annoncée par voie de presse le 16 juillet 2010.

## 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 28 mai 2010,
- d'une centaine d'affiches format A2 apposées en divers lieux dont notamment en plus grand nombre sur la commune concernée.

**COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX**  
**PLAN LOCAL D'URBANISME**  
**REVISIONS SIMPLIFIEES**

# CONCERTATION

Le public est informé que par délibérations en date du 28 mai 2010, le conseil de la Communauté Urbaine de Bordeaux a décidé :

- d'engager les procédures de révisions simplifiées du PLU relatives à :

**BORDEAUX** : restructuration coeur d'îlot rue Paul Louis Lande  
**EYSINES** : projet de centre de recyclage Mermoz  
**LORMONT**: opération de renouvellement urbain Génicart III-Bois Fleuri  
**LORMONT**: restructuration collège Montaigne  
**MERIGNAC** : projet de Conservatoire Psychotte  
**ST AUBIN DE MEDOC** : opération d'aménagement secteur des Vignes

- d'ouvrir la concertation s'y rapportant à partir du 18 juin 2010.

Un dossier et un registre sont mis à sa disposition dans les mairies concernées de Bordeaux, Eysines, Lormont, Mérignac, St Aubin du Médoc et dans les locaux de la Communauté Urbaine de Bordeaux rue du Gal de Larminat, aux jours et heures habituels d'ouverture.

Les dossiers sont également consultables sur le site internet [www.lacub.com](http://www.lacub.com).

La concertation se poursuivra pendant toute la durée de conception des projets de révisions simplifiées du PLU.

La fin de la concertation sera annoncée par voie de presse.

Le Président de la  
Communauté Urbaine de Bordeaux  
Vincent Feltesse



## 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 d'évolution existaient déjà au sein du site Internet de la CUB, [www.lacub.com](http://www.lacub.com).

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

### Plus d'infos sur les différents types de 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 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 Legifrance.

### Révision simplifiée

Le lancement d'une révision simplifiée est possible dans trois 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 la rectification d'une erreur matérielle,
- 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 PLU**

| Avancée de la procédure reprise dans le volet « Actualités »

Les révisions du PLU suivantes qui sont en ligne sur le site concertation depuis le 18 juin dernier fermeront le 23 juillet 2010 à 17h00 : Eysines Mermoz  
Lormont Génicart  
Lormont Collège Montaigne  
Mérignac Peychotte  
Saint-Aubin-de-Médoc  
Bordeaux - îlot Louis Lande  
[Consulter ces dossiers sur le site concertation](#)

**Actualité du 28 mai 2010**

Lors du Conseil de Communauté du 28 mai 2010,

- 7 révisions simplifiées du PLU ont été approuvées ainsi que les bilans de la concertation s'y rapportant

- 6 révisions simplifiées ont été engagées.

Les nouveaux dossiers de concertation peuvent être consultés sur le site <http://concertations.lacub.fr> mais également dans les mairies concernées et auprès de la Direction du Développement Urbain et de la Planification de la Cub.

**La concertation se terminera le 23 juillet 2010.**

- **Le PLU « Procédures en cours »**

- Création d'un chapitre explicatif sur cette révision

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

## Lancement de 6 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](http://concertations.lacub.fr)

**Bordeaux : restructuration d'un cœur d'îlot rue Paul Louis Lande**

Afin d'assurer la protection de bâtiments de haute valeur architecturale et historique, tout en permettant le développement d'activités en leur sein, il s'est avéré nécessaire de procéder à la restructuration d'un cœur d'îlot situé rue Paul Louis Lande à Bordeaux dans la zone urbaine recensée UR. En effet, l'emprise 0 qui affecte ces parcelles ne permet pas d'assurer la pérennité des constructions. La révision simplifiée permettra de corriger cet effet pervers et, dans le cadre d'un projet étudié, d'assurer la protection de ce lieu historique tout en redonnant de la constructibilité.

Eysines : projet de centre de recyclage Mermoz

Dans le cadre de sa politique de gestion des déchets notamment en faveur de la collecte sélective des déchets dans un but de lutte contre les dépôts sauvages et de valorisation des matières collectées, la Cub exploite plusieurs centres de recyclage. Le besoin d'un nouvel équipement est apparu dans le secteur nord ouest de l'agglomération. Il a donc été décidé de réaliser une nouvelle installation à Eysines, dans le secteur Mermoz.

L'objet de la procédure de révision simplifiée du PLU engagée consiste à modifier les règles de construction dans la zone du PLU concernée (N1 zone naturelle) afin de permettre la réalisation de cet équipement public d'intérêt collectif qui fait par ailleurs l'objet de l'emplacement réservé 9.E2.

**Lormont : opération de renouvellement urbain Génicart III Bois Fleuri**

Les évolutions du projet ANRU pour le quartier Génicart III à Lormont nécessitent la reconfiguration de l'îlot Bois Fleuri. Celle-ci est basée sur la restructuration de la trame viaire. Une nouvelle voie fortement paysagée sera

créée, trois tours seront démolies, de nouveaux bâtiments seront reconstruits. Afin de pouvoir mettre en œuvre ce projet, il convient au préalable de supprimer une servitude de plantations à réaliser ainsi qu'une servitude de localisation voirie qui ne sont plus nécessaires et qui empêchent la réalisation de la nouvelle opération.

#### **Lormont : restructuration collège Montaigne**

Dans le cadre du projet de renouvellement urbain du quartier Génicart à Lormont, qui bénéficie du programme ANRU pour les collèges dégradés, il est préconisé de restructurer le collège Montaigne qui se situe au cœur du quartier. Il s'agit d'aménager l'entrée piétonne des collégiens sur l'esplanade François Mitterrand. Cependant le PLU comporte à ce niveau un EBC qui empêche la réalisation de ce projet. Il a donc été décidé d'engager une procédure de révision simplifiée pour supprimer cette servitude qui empêche la mise en œuvre du projet de restructuration.

#### **Mérignac : projet de Conservatoire Peychotte**

La ville de Mérignac souhaite installer le nouveau conservatoire municipal sur le site du château Peychotte, monument historique dont elle est propriétaire. En accord avec l'ABF une grande partie des nouvelles constructions sera enterrée afin de conserver une perspective sur le château depuis l'avenue F. Mitterrand. Celui-ci a également estimé que les EBC inscrits dans le PLU s'avéraient trop contraignants et que les prescriptions liées au classement « monument historique » assuraient la protection du site dans son ensemble et notamment des arbres remarquables implantés sur les côtés de la pelouse centrale non arborée. Il a donc été décidé d'engager une révision simplifiée du PLU pour supprimer la servitude EBC mais également pour permettre un accès depuis l'avenue François Mitterrand.

#### **Saint-Aubin-de-Médoc : opération d'aménagement secteur des Vignes**

La Communauté urbaine de Bordeaux, en liaison avec la ville de Saint Aubin de Médoc, a mené des études préalables et pré-opérationnelles sur le secteur des Vignes. Celles-ci ont permis d'envisager la mise en œuvre d'une opération d'aménagement et l'instauration d'un PAE (programme d'aménagement d'ensemble). Ce quartier au cadre de vie préservé, marqué par la présence d'espaces boisés de qualité à proximité du centre bourg, constituera à terme le prolongement nord du centre ville et concentrera l'urbanisation future de la commune. Il convient maintenant de mettre le PLU en phase avec ce projet, pour donner de la constructibilité et permettre la réalisation de logements. Il a donc été décidé d'engager une procédure de révision simplifiée.

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**

### **Bienvenue sur le site des concertations de la Cub**

20 juin 2008

Ce site internet est un nouvel outil mis en place par la Communauté urbaine de Bordeaux (Cub) permettant au public de participer, en ligne, aux concertations qu'elle organise. A travers cet outil, la Communauté urbaine de Bordeaux souhaite associer à l'élaboration de ses projets l'ensemble des acteurs concernés. C'est pourquoi elle met en place une démarche de concertation en ligne.

#### **Projet de révision simplifiée du PLU BORDEAUX – Opération en cœur d'îlot rue Paul Louis Landes**

#### **Concertation PLU Bordeaux – Opération en cœur d'îlot rue Paul Louis Landes**

Vous êtes invités à consulter le présent [dossier de concertation](#) et à faire part de vos remarques et suggestions dans cette rubrique.

Il est également possible de vous déplacer pour déposer vos suggestions directement dans les registres papier prévus à cet effet à [la mairie de Bordeaux](#) Direction Générale de l'Aménagement au 57 cours Pasteur, de 9h à 12h et de 13h30 à 17h du lundi au vendredi ainsi que [dans les locaux de la mission PLU de la Cub \(Porte de Bordeaux - rue du Général Larminat - 5<sup>e</sup> étage\)](#)

# 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 18 juin 2010 :

- à la mairie de Bordeaux,
- 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 28 mai 2010
  - ✓ Plan de situation
  - ✓ Photo aérienne
- PLU en vigueur, pièces concernées
  - ✓ Planche de zonage n° 34 et 35 (partielles)
  - ✓ Rapport de présentation chapitre B3-zone UR
- Descriptif du projet
  - ✓ Notice de présentation
  - ✓ L'Hôtel Montesquieu : description et historique
  - ✓ Opération de restructuration de l'îlot Paul Louis Lande, Analyse du potentiel de Densification
  - ✓ Habitat jeune Le Levain, réhabilitation – extension du 33 rue Paul Louis Lande
  - ✓ Opération de restructuration de l'îlot Paul Louis Lande, documentation historique

## 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 au mois de juillet 2008. La concertation relative à la révision simplifiée du PLU sur le secteur de la rue Paul Louis Lande à Bordeaux a pu bénéficier de ce dispositif.

### 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.

## Conclusion

Les modalités de la concertation inscrites dans la délibération du 28 mai 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, le registre mis en place à la Cub n'a reçu aucune remarque écrite. Par contre, le registre mis en place à la ville de Bordeaux a reçu deux remarques écrites.

Bordeaux	2
Cub	0

Total	2
-------	---

La première remarque est émise par l'association « 4 de Pressensé » des parents d'élèves des écoles Henri IV et Francis de Pressensé qui souhaiteraient voir le projet de l'îlot Paul Louis Lande bénéficier au collège Goya classé ZEP. Les propositions de l'association concernent la construction d'un terrain de sport, d'une piscine et d'un parc pour une plus grande attractivité du collège jouissant d'une mauvaise réputation. Ces équipements pourraient être mutualisés avec le foyer des jeunes travailleurs.

La seconde remarque est émise par la présidente de l'association « Pierre Bienvenu Noailles » qui tient à souligner la qualité du projet engagé sur l'îlot Paul Louis Lande et donc la nécessité de la révision simplifiée du PLU. Ce projet a un intérêt économique et touristique (« Ville Unesco »), il met en valeur un patrimoine qui va être réhabilité (l'Hôtel particulier du fils de Montesquieu), il permettra d'accueillir des visiteurs, requalifie le secteur Pasteur/St Eulalie, et permettra des créations d'emplois

## **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 aucune remarque n'a été recueillie.

# **Bilan**

Le bilan est présenté de façon thématique en fonction des observations formulées au niveau de l'ensemble des outils de concertation.

## **L'usage du cœur d'îlot réaménagé**

L'objet du PLU est de favoriser la mise en valeur du patrimoine urbain, tant architectural et paysager, tout en permettant son évolution. Concernant l'îlot qui fait l'objet d'une restructuration, son cœur sera traité en espace vert privatif qu'il conviendra de préserver ainsi que les arbres de haute tige. S'agissant d'espaces privés, le PLU ne peut pas apporter de réponse à la question de leur usage par les élèves du collège voisin.

## **L'intérêt du projet d'hôtel**

Les différents aspects de l'intérêt pour la collectivité de la réhabilitation et la mise en valeur de cet élément du patrimoine architectural et culturel bordelais par le biais d'un projet hôtelier, ont été présentés dans le dossier de concertation.

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.



**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°19**

**Bordeaux**

Restructuration îlot Paul Louis Lande

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

**Rapport de présentation  
de la Révision simplifiée N°19**

**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 rue Paul Louis Lande à Bordeaux a été engagée par la décision du Conseil de Communauté du 28 mai 2010 afin de permettre la restructuration d'un îlot situé dans la ville de pierre recensée.

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 18 juin au 23 juillet 2011, ont été fixées dans la délibération du Conseil de Communauté du 28 mai 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 la restructuration d'un îlot situé rue Paul Louis Lande à Bordeaux 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 – Encourager une mixité des usages dans les espaces urbains du quotidien -**

Le projet de révision simplifiée relatif à la restructuration de l'îlot situé rue Paul Louis Lande à Bordeaux conforte l'implantation, au sein d'un quartier de centre ville, d'un foyer d'accueil de jeunes travailleurs, d'un équipement scolaire et permettra la réalisation d'une structure hôtelière haut de gamme. Au sein de cet ensemble urbain, la mixité sociale et fonctionnelle sera effective.

**▪ Diversifier l'offre en logement pour répondre aux besoins de tous les habitants**

En donnant au foyer d'accueil des jeunes travailleurs la possibilité de s'étendre.

- 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 de restructuration d'un îlot situé rue Paul Louis Lande est inclus dans la « Ville de Pierre Recensée » de Bordeaux 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 à l'évolution des fonctions urbaines.

► La révision simplifiée du PLU pour la restructuration de l'îlot situé rue Paul Louis Lande à Bordeaux n'a pas d'incidence sur l'environnement du secteur qui reste protégé au titre des prescriptions particulières de la Ville de Pierre recensée.

## 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 restructuration d'un îlot situé dans un quartier central de la ville de Bordeaux. Ce projet, qui favorise la préservation du patrimoine architectural et la mixité des fonctions urbaines, présente un intérêt pour la collectivité.

### ► 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 restructuration d'un îlot situé rue Paul Louis Lande 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 annexées au chapitre 7

- les planches ville de pierre VP1, VP10 et VP12 sont modifiées : modification des emprises 0, 50 et 100 ; suppression d'un filet de protection et mise en place d'autres filets ; délimitation d'un périmètre d'application de la hauteur de façade.

### 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 restructuration d'un cœur d'îlot situé rue Paul Louis Lande à Bordeaux.

Cette opération va permettre de redonner de la constructibilité à la partie nord de l'îlot tout en préservant le patrimoine historique et architectural et en valorisant la qualité paysagère des lieux.

La réflexion menée a permis d'établir des principes d'occupation, fidèles aux objectifs de la démarche « ville de pierre » qui répondent à des objectifs plus ambitieux en termes de densification.

Les objectifs du projet sont avant tout de :

- Préserver le patrimoine bâti de qualité ainsi que les arbres et jardins remarquables,
- Augmenter le potentiel de densification et de valorisation du quartier.

Dans ce cadre, la frange nord de l'îlot pourra être restructurée et densifiée.

Le Foyer des jeunes travailleurs pourra augmenter ses capacités d'accueil et ainsi participer à une meilleure mixité sociale en cœur de ville.

La constructibilité de la cour du collège Goya permettra de conforter cet équipement public de centre ville en vue d'une possible évolution future.

L'installation d'un projet hôtelier répondra aux besoins d'hébergement liés à l'attractivité touristique de l'agglomération bordelaise. Elle participera également à la réhabilitation et à la valorisation d'un patrimoine historique classé prestigieux.

L'opération de restructuration relève donc pour la collectivité de l'intérêt général.

Cependant le règlement de la zone UR (zone urbaine recensée) du PLU en vigueur ne permet pas la réalisation de ce projet.

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 de l'îlot.

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

Les évolutions du PLU pour permettre la restructuration d'un îlot situé rue Paul Louis Lande 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 des documents graphiques VP 1, VP10 et VP12 annexées au chapitre 7 du règlement**

- transformation de l'emprise 50 en emprise 100 au nord de l'îlot ;
- passage d'une partie de l'emprise 0 du cœur d'îlot en emprise 100 avec un périmètre d'application de hauteur à 17 mètres ;
- passage de l'emprise 0 de la cour intérieure en emprise 100 avec la mise en place de traits de protection autour ;
- suppression d'un trait de protection sur un mur de clôture qui donne sur la rue Paul Louis Lande.

## **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° 19**

#### **► Contexte**

Suite au recensement patrimonial effectué par la ville de Bordeaux, le Plan Local d’Urbanisme de la Communauté Urbaine de Bordeaux, lors de la 2<sup>ème</sup> modification approuvée le 18 janvier 2008, avait classé le secteur de la rue Paul Louis Lande à Bordeaux en zone UR.

Afin de permettre l’évolution du collège et accompagner deux projets concernant la réalisation d’une structure hôtelière haut de gamme ainsi que l’extension du foyer d’accueil des jeunes travailleurs, la ville de Bordeaux a engagé une réflexion sur la restructuration de l’îlot en y redonnant la constructibilité nécessaire à la valorisation du foncier et à la réhabilitation d’un patrimoine exceptionnel.

Cette restructuration de l’îlot a également pour objectif de participer à la dynamisation d’un quartier ancien en y développant de la mixité sociale et générationnelle, de l’activité économique et touristique tout en permettant la valorisation d’un patrimoine exceptionnel reconnu.

Cependant, le PLU en vigueur ne permet pas la réalisation de l’opération de restructuration de cet îlot. Il est donc nécessaire d’adapter le PLU.

#### **► 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 – pièces graphiques annexées au chapitre 7 :
  - . les planches VP 1, VP10 et VP12 sont modifiées pour remplacer une emprise 50 par une emprise 100, une partie de l’emprise 0 en emprise 100, pour supprimer un trait de

*Rapport de présentation de la révision simplifiée du PLU- Ilot Paul Louis Lande à Bordeaux-  
Pour approbation du conseil de communauté*

**plu.**

plan local d'urbanisme

de la Communauté urbaine de Bordeaux

COMMUNAUTÉ  
URBAINE DE BORDEAUX  
**LA CUB**

## Règlement documents graphiques



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

**Révision Simplifiée N°19**

**Bordeaux**

Restructuration Îlot Paul Louis Lande

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

**Planche Ville de Pierre N°1 (partielle)**





RS Bordeaux - Ilot Paul Louis Lande

Echelle : 1/1000

14/11/2011