

**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 de Cité Municipale**

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



# 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 \_\_\_\_\_ 17

## Conclusion \_\_\_\_\_ 24

## **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



# 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 de construction d'une Cité Municipale dans le quartier Mériadeck à Bordeaux. Cette nouvelle construction, à proximité du Palais Rohan, va permettre le regroupement de services municipaux ainsi que la mise en place d'une restauration collective. Le choix du site s'est porté sur l'actuel immeuble Croix du Mail qui sera démoli pour laisser place à un bâtiment de grande qualité architecturale assurant la jonction entre ville ancienne et quartier moderne. Ce projet vise également à donner plus de lisibilité et d'accessibilité pour les bordelais.

Ce projet de construction nécessite de modifier le PLU pour faire évoluer la règle de hauteur ainsi que la protection paysagère instaurée sur le square Lhôte.

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](http://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.

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

# CONCERTATION

Le public est informé que par délibérations en date du 26 novembre 2010, le conseil de la Communauté Urbaine de Bordeaux a décidé :

- d'engager les procédures de révisions simplifiées du PLU relatives à :
  - BORDEAUX : Projet de cité municipale  
 Locaux pédagogiques grande Synagogue  
 Central téléphonique rue Louis Liard  
 Projet extension EHPAD Villa Pia
  - BOULIAC : Opération d'habitat Secteur Belle Etoile  
 Opération d'habitat Quartier des Hirondelles
  - VILLENAVE D'ORNON: Projet de Pôle d'équipements Leysotte/Picqué
- d'ouvrir la concertation s'y rapportant à partir du 10 janvier 2011.

Un dossier et un registre sont mis à sa disposition, aux jours et heures habituels d'ouverture, dans les mairies de Bouliac et de Villenave d'Ornon ainsi que dans les locaux de la Communauté Urbaine de Bordeaux, rue du général de Larminat et à la mairie de Bordeaux, Direction Générale de l'Aménagement 57 cours Pasteur (de 9 h à 13h et de 14h à 17h)

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

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 en cours existent 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.

## 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 simplifiée](#)
- \* [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](http://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](http://concertations.lacub.fr)

### [Bordeaux : Projet de Cité Municipale](#)

La ville de Bordeaux a la volonté de regrouper ses services centraux, actuellement répartis sur une quinzaine d'immeubles à proximité de l'hôtel de ville, dans une Cité Municipale et de la doter d'une restauration collective qui fait aujourd'hui défaut. Ce regroupement permettra un meilleur accès des citoyens et une plus grande efficacité des services.

Le choix de la municipalité pour son implantation s'est porté sur le site Croix du Mail dans le quartier Mériadeck permettant une jonction harmonieuse entre ville ancienne et quartier récent, tout en participant à la mise en valeur du quartier.

L'objet de la procédure de révision simplifiée du PLU engagée consiste modifier la règle de hauteur maximale autorisée qui est actuellement inférieure à la hauteur de l'immeuble existant et à modifier la protection instaurée au titre de l'article L123-1-7° sur le square André Lhote qui fait l'objet de la fiche P2114.

Le projet de la cité municipale rend nécessaire de repenser l'esplanade devant la Galerie des Beaux Arts pour en faire un parvis planté en compensation de l'espace du square Lhotte impacté par la nouvelle construction.

[Bordeaux : Central téléphonique rue L. Liard](#)

[Bordeaux : Locaux pédagogiques Grande Synagogue](#)

[Bordeaux : Projet extension EHPAD Villa Pia](#)

[Bouliac : Opération d'habitat secteur Belle Etoile](#)

[Bouliac : Opération d'habitat quartier des Hirondelles](#)

[Villeneuve 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)
  - Rapport de présentation chapitre B3-secteur UCf et UCm
  - Règlement écrit Zone UC – secteur UCm
  - Règlement chapitre 7 – fiche P2114
- Projet de 5<sup>ème</sup> Modification du PLU
  - Planche de zonage n° 34 (partielle)
- Descriptif du projet
- Notice de présentation
  - Extraits Marché de définition Quartier Mériadeck
  - Extraits Etude urbaine site Croix du Mail
  - Expertise du patrimoine arboré

## **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 de construction de la Cité Municipale dans le quartier Mériadeck 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](http://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 contenaient 2 remarques écrites.

Bordeaux	1
Cub	1

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

### **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 10 observations.

L'ensemble de ces observations a porté sur les thèmes suivants :

- le choix du site
- l'atteinte aux perspectives et aux cônes de vue
- la hauteur du bâtiment

- l'atteinte aux arbres de qualité présents sur le site
- le lien quartiers ancien et nouveau
- les impacts sur les habitants et sur la circulation dans le quartier
- le non respect de l'étude Flint
- l'avis du club Unesco et des bâtiments de France

# Bilan

Cette concertation a suscité l'intérêt des habitants du quartier Mériadeck, directement concernés par le projet de cité municipale et ses impacts.

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

## **Le choix du site**

Une localisation sur la terrasse Koenig pouvait se faire selon 2 options : au « centre », au dessus du bowling et du tennis, ce qui nécessitait de déplacer les deux seuls équipements sportifs hors de Mériadeck. Cette destruction lourde aurait pénalisé les habitants du quartier ainsi que les utilisateurs de ces équipements, qui du fait des besoins fonciers générés par de tels équipements, sont rarement implantés en centre-ville. La seconde option consistait à s'implanter sur l'emplacement de l'actuel parking bus, mais la Région se réserve cette emprise pour sa propre extension. Outre ces difficultés, l'emplacement choisi l'a été principalement pour la lisibilité et la facilité d'accès des Bordelais, en particulier pour les services du CCAS qui vont être accessibles en centre ville, et non pour la facilité de déplacement des agents de la Mairie. Par ailleurs, le site de Koenig présentait deux difficultés majeures en termes d'architecture : le traitement des ombres portées des bâtiments existants et la position frontale face à la chartreuse Saint Bruno.

## **L'atteinte aux perspectives et aux cônes de vue**

La perspective depuis la place Gambetta ou le long de la rue Claude Bonnier est un point sur lequel une grande attention est portée dans l'analyse en cours des projets

en compétition. Les documents de cadrage fournis aux porteurs de projets avaient mis en évidence les questions liées aux perspectives et aux alignements, qu'ils soient paysagers ou bâtis ; il a été demandé aux candidats de proposer un projet qui en tienne compte. Quant au risque que le projet de Cité municipale casse une perspective allant de la Place Gambetta à la Place Rodesse via la rue Nancel Pénard, il apparaît clairement sur des photos aériennes que cet axe historique a déjà été rompu par l'imposition et la réalisation du plan de Mériadeck à partir des années 1960. On peut de surcroît observer que l'immeuble de la Croix du Mail se situe déjà au coeur de cette perspective. Celle-ci n'a dès à présent plus de réalité tangible et le projet de Cité municipale ne change rien.

La perspective entre la rue Saint-Sernin et le Cours d'Albret n'est pas rompue par le projet dans la mesure où ces deux rues sont parfaitement axées aujourd'hui. Les aménagements paysagers très récents situés entre l'îlot Bonnac et la rue Saint-Sernin qui partent depuis le square des Commandos de France (en cours de réalisation) se prolongeront jusqu'à la Place du Colonel Reynal qui recevra un traitement paysager de qualité. La future Cité municipale viendra en fond de scène terminer cet aménagement en valorisant ce nouvel axe paysager plus qu'en le limitant.

## **Les impacts sur les habitants et sur la circulation dans le quartier**

Mériadeck est déjà par essence une expérimentation urbaine et architecturale dans une ville connue et célébrée pour son architecture classique. Le développement de nouvelles constructions contemporaines, pour la plupart conduites par des opérateurs publics (Communauté urbaine, Conseil Général, Préfecture, Ville) n'apparaît donc pas comme une hérésie. Mériadeck est effectivement devenu au fil des décennies un quartier occupé majoritairement par des administrations et des bureaux privés, mais cette logique de regroupement n'est pas propre à la Ville de Bordeaux et répond à un souci d'efficacité et de lisibilité de la présence du service public pour tous les habitants.

La majorité des 800 agents de la Cité municipale viennent déjà dans le quartier puisqu'il s'agit de regrouper des services aujourd'hui éclatés sur une quinzaine de sites autour du Palais Rohan. Seuls les 150 agents du CCAS dont les locaux sont implantés cours St Louis intégreront le centre ville. Ceci n'engendre donc pas de changement majeur à l'échelle du quartier en ce qui concerne la présence des fonctionnaires territoriaux.

Pour le public, la qualité des transports en commun devrait minimiser l'impact de la venue des administrés qui se déplacent actuellement vers le cours St Louis. Pour le reste des services recevant du public qui seront présents dans la Cité municipale, ils sont présents dans le quartier mais de manière éclatée. Leur regroupement facilitera leur identification.

### **La hauteur du bâtiment**

La hauteur actuellement autorisée sur l'îlot ne correspond pas à la hauteur de l'immeuble de la Croix du Mail. En effet, la hauteur NGF réelle de la Croix du Mail est comprise entre 39 et 40 m NGF, alors que la hauteur autorisée du PLU en vigueur est de seulement 33,50 m NGF. A noter que dans la zone, d'autres immeubles sont encore plus hauts, atteignant jusqu'à 80 m. La Cité municipale ne dénotera pas dans son environnement. Par ailleurs, la hauteur demandée de 43 m NGF est celle de l'immeuble Allianz derrière la Croix du Mail. 43 m NGF ne signifient pas 43 m de hauteur à partir du sol ; en effet, la Mairie ne souhaite pas construire un « Immeuble Grande Hauteur ». Ainsi, le dernier plancher accessible sera au plus à 28 m de haut à compter du niveau de la rue, pour être accessible aux pompiers, soit 37,50 NGF, conformément à la réglementation, afin de ne pas rentrer dans la catégorie « IGH ». L'écart entre ce dernier plancher à 37,50 m NGF et les 43 m NGF demandés, permettra de traiter correctement et esthétiquement, les éléments techniques en toiture aujourd'hui nécessaires et souhaités pour cet immeuble exemplaire en terme de développement durable.

Enfoncer la construction dans le sol comme suggéré présente également des inconvénients : l'éclairage naturel des locaux créés ne serait pas optimal, et le déplacement nécessaire des réseaux qui se trouvent en sous-sol, compte tenu de la présence de la nappe phréatique, ne serait pas techniquement possible.

Il convient de souligner que la question de la hauteur est au contraire perçue par certains administrés comme un élément très positif permettant d'émettre un signal fort pour affirmer le statut de Bordeaux.

### **L'atteinte aux arbres de qualité présents sur le site**

L'allée des pins ne sera en aucun cas touchée.

L'étude phytosanitaire conclue à la médiocrité physiologique des 42 marronniers qui devront être remplacés à plus ou moins brève échéance. Les pins parasols, classés en EBC et dont l'alignement se prolonge sur l'esplanade, seront conservés : les documents de cadrage fournis aux porteurs de projet ont pris en compte ce point, et ces arbres seront protégés et conservés.

Quant aux trois magnolias présents sur site, l'étude phytosanitaire ayant conclu à leur bonne santé, il est envisagé de les transplanter (lieu à définir).

Le projet de Cité municipale s'accompagnera d'un projet sur le réaménagement de la place devant la galerie des Beaux-Arts, mené en concertation avec les habitants, pour achever les aménagements liés à l'îlot Bonnac et au Square des Commandos de France (actuellement en cours).

Celui-ci permettra de redonner au quartier une vraie place arborée agréable, en « compensation » de la partie du square Lhote occupée par la Cité municipale.

### **Le lien quartiers ancien et nouveau**

La clé du travail de conception demandé aux équipes d'architectes est principalement de créer un lien entre Mériadeck et le centre historique, et non

seulement de participer au renouveau de Mériadeck qui en est aussi un deuxième axe.

Au-delà de sa fonction de bâtiment public ouvert à tous les Bordelais, le projet de Cité municipale est une réponse architecturale et urbaine au renforcement des liens entre le centre historique et le secteur Mériadeck. Le fait que ce bâtiment soit un lieu de travail n'est pas incompatible avec le fait qu'il participe à la vie et l'animation du quartier.

L'immeuble de la Croix du Mail est situé en frange de Mériadeck. Hormis le fait que cet immeuble se caractérise par une forme en croix, il ne respecte pas la principale caractéristique urbanistique de Mériadeck, à savoir un urbanisme de dalle, au contraire de l'immeuble de la Croix du Palais, qui lui est situé en position centrale sur la dalle. Le projet de Cité municipale permet de retravailler sur cet espace pour en faire un lien entre ville basse et Mériadeck, d'une part, en ancrant au sol la nouvelle construction, d'autre part en travaillant sur les alignements bâtis et enfin sur les trames paysagères. La localisation différente des immeubles peut ainsi expliquer un traitement distinct, notamment quant au contexte urbain et à la volonté de recréer des liens entre ville historique et dalle. Ainsi le projet de réhabilitation par le Conseil Général s'apparente plus à une restructuration complète de l'immeuble qui conduira par le développement d'une nouvelle enveloppe à la disparition du plan en croix.

Concernant la hauteur du bâtiment de la Cité Municipale, il convient de préciser qu'une hauteur de 43 mètres NGF est une hauteur moyenne dans l'ensemble de Mériadeck dont les plus hauts bâtiments culminent à 80 mètres. Néanmoins la proximité immédiate du futur volume bâti avec le centre historique impose une réflexion approfondie sur son insertion paysagère tant en termes d'épannelage que de traitement architectural des façades. Cette réflexion constitue l'un des enjeux majeurs du dialogue compétitif organisé par la Ville de Bordeaux. En ce qui concerne l'Esplanade Charles de Gaulle, le futur projet n'obère en aucune manière son accessibilité située entre l'Hôtel Poissac et l'immeuble Croix du Mail qui conservera ses qualités paysagères actuelles par le maintien de l'EBC et ne sera entravé par aucune clôture.

Comme précisé ci-dessus, le projet de Cité municipale s'accompagnera d'un projet sur le réaménagement en espace vert de la place devant le Musée des Beaux-Arts, pour achever les aménagements liés à l'îlot Bonnac et au Square des Commandos de France. La Mairie de Bordeaux est très attachée à ce projet connexe à la Cité municipale pour terminer cet aménagement attendu par les habitants et afin de redonner au quartier une vraie place arborée agréable, le square Lhote n'apparaissant pas aujourd'hui comme un espace très fréquenté ou agréable.

Le projet lié à la passerelle est à l'étude avec la CUB, cependant il n'y a pas de décision prise, l'objectif étant exclusivement l'amélioration de la qualité d'usage pour les piétons et l'accessibilité améliorée à l'esplanade pour les modes de déplacements doux.

## **Le non respect de l'étude Flint**

Le positionnement d'un immeuble de bureaux à l'emplacement du square André Lhote et de l'immeuble Croix du Mail est une des préconisations majeures formulées par l'agence Flint lauréate des marchés de définition organisés par la Ville en 2008 sur Mériadeck. Dans le dossier de concertation une proposition d'extension de l'immeuble Croix du Mail est décrite (cf extrait marchés de définition) parmi l'ensemble des aménagements proposés sur Mériadeck. Le positionnement en plan masse de ce nouveau bâtiment est également répertorié dans le dossier de concertation dans l'extrait "étude urbaine : site Croix du Mail ».

Les principaux éléments du marché de définition mené par l'agence Flint ont été présentés lors d'une réunion spécifique dans l'école A. France organisée par Madame L. Dessertine, ou à la réunion café organisée par Arc-En-Rêve.

Le recyclage du bâti est une piste qui avait été explorée, mais qui n'a pas été retenue du fait des contraintes techniques lourdes, du traitement nécessaire du bâti selon les normes environnementales actuelles (désamiantage nécessaire entre autres).

Par ailleurs le projet Flint ne prévoyait pas une conservation du square, mais plutôt un prolongement de l'immeuble Croix du Mail selon une même volumétrie jusqu'à l'alignement avec le Cours d'Albret.

### **L'avis du club Unesco et des bâtiments de France**

Le CLUB UNESCO fait partie du plan de gestion du site Unesco que la Ville de Bordeaux a proposé au centre du patrimoine mondial, dans la mesure où se sont les villes qui doivent être en capacité de gérer les sites inscrits. Le Comité Local Unesco Bordelais est une spécificité propre à la Ville de Bordeaux dont le fonctionnement et la qualité des avis ont été maintes fois soulignés. Il est à noter enfin que tous ses avis sont transmis à l'UNESCO à Paris.

Le CLUB UNESCO a été consulté bien avant le lancement de la procédure de révision simplifiée et ne s'est pas opposé à la démolition de ce bâtiment, totalement inadapté aux normes environnementales et de sécurité en vigueur. Au-delà du fait que la Ville de Bordeaux accorde la plus grande attention à son ensemble urbain inscrit au patrimoine mondial, il faut préciser que ce classement n'engendre aucune protection patrimoniale réglementaire.

L'avis du service d'Architecture des Bâtiments de France sera formellement demandé dès le projet retenu en novembre 2011. Mais, dès les études préalables, celui-ci a déjà été consulté, en particulier sur le choix du site et il a émis un avis favorable au choix du site de la Croix du Mail.

## 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°20**

**Bordeaux**

Projet de Cité Municipale

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

**Rapport de présentation  
de la Révision simplifiée N°20**

**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 Mériadeck à Bordeaux a été engagée par la décision du Conseil de Communauté du 26 novembre 2010 afin de permettre la réalisation du projet de construction d'une Cité Municipale par la ville de Bordeaux.

Cette révision simplifiée s'inscrit dans les orientations fixées par le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) pour une ville de proximité, pour une qualité urbaine et patrimoniale affirmée, pour une ville plus verte et plus viable.

## 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.

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 construction de la Cité Municipale à Bordeaux respecte les grandes orientations édictées par le PADD notamment

- pour une **Ville de proximité** :

▪ **Encadrer l'évolution urbaine autour des centres et des pôles de transport**

La localisation de la Cité municipale permet de renforcer la continuité du pôle décisionnel administratif qui caractérise Mériadeck, qui s'étire de l'Hôtel de Police, aux Conseils Régional et Général, en passant par la Préfecture et la CUB pour aboutir à l'Hôtel de Ville. Ce projet va donc contribuer à l'affirmation du rôle structurant du centre de Bordeaux.

- pour une **Qualité urbaine et patrimoniale affirmée**:

▪ **Valoriser le patrimoine et le paysage urbain**

Le quartier de Mériadeck a été classé par l'UNESCO en tant que patrimoine mondial de l'humanité. Témoin d'une époque où la séparation des fonctions faisait loi, il se caractérise aujourd'hui par des dysfonctionnements. Le projet de Cité Municipale va favoriser l'accessibilité et la lisibilité du quartier en privilégiant ainsi une articulation forte avec les tissus environnants.

- pour une **Ville plus verte et plus viable**

▪ **Affirmer la présence et la qualité de l'élément naturel dans le paysage urbain**

Le PADD préconise de mettre en lien tous les espaces verts pour constituer un véritable réseau de promenades urbaines, renforcer la présence du végétal dans la ville, parfaire et compléter l'armature végétale dans l'espace public. Le projet de Cité municipale va permettre de mettre en relation effective les deux trames paysagères nord-sud et est-ouest existantes, en créant des perméabilités et en renforçant des continuités paysagères.

► La révision simplifiée du PLU pour la construction de la Cité Municipale dans le quartier Mériadeck à Bordeaux n'a pas d'incidence sur l'environnement du secteur et ne comporte pas de graves risques de nuisance.

La superficie globale d'espaces paysagers ne sera pas modifiée car la suppression du square Lhôte est compensée par le traitement paysager du parvis du musée des beaux Arts, pour une superficie équivalente. L'EBC existant est conservé. L'Esplanade Charles de Gaulle du quartier Mériadeck fait également l'objet d'une protection paysagère particulière (fiche P2114).

La parcelle sur laquelle sera située la construction est grevée par la servitude d'utilité publique AC 1 (protection des monuments historiques). Le projet sera ainsi soumis à l'avis de l'ABF (Architecte des Bâtiments de France).

## 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 public municipal qui favorisera le regroupement des services de la ville de Bordeaux à proximité du Palais Rohan, au sein d'un quartier très bien desservi notamment par le tramway. Le projet de Cité Municipale présente un intérêt pour la collectivité en favorisant les conditions du service public rendu aux administrés.

### ► 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 la Cité Municipale de 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 écrites - chapitre 1 à 6

- l'article 10 de la zone UCm est modifié

#### ▪ Le règlement – pièces écrites - chapitre 7

- la fiche P2114 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 construction de la Cité Municipale de la ville de Bordeaux.

Actuellement, les services centraux de la ville de Bordeaux, outre le palais Rohan, sont répartis sur une quinzaine d'immeubles à proximité de l'hôtel de ville. L'éclatement de ces services et le manque de fonctionnalité de certains locaux nuisent à l'efficacité collective et rendent les services municipaux difficilement accessibles aux citoyens.

La ville de Bordeaux souhaite regrouper environ 800 agents dans une Cité municipale et la doter d'une restauration collective qui fait aujourd'hui défaut.

Le choix de la municipalité pour son implantation s'est porté sur le site Croix du Mail au regard de l'analyse de l'ensemble des atouts et des contraintes du site.

Celui-ci étant classé au patrimoine mondial de l'UNESCO et le bâtiment existant devant être démoli, l'avis favorable du Club Unesco a été recherché et obtenu.

La réalisation à la place de l'immeuble Croix du Mail d'un immeuble de grande qualité architecturale, permettant une jonction harmonieuse entre ville ancienne et quartier récent, participera à la mise en valeur du quartier de Mériadeck.

L'intérêt pour la ville de réaliser ce projet en vis-à-vis de l'hôtel de ville, à proximité du tramway, est évident en terme de lisibilité et d'accessibilité.

Mais l'enjeu va au-delà du bâtiment et vise à renforcer la cohésion urbaine entre les différents espaces urbains centraux, qui aujourd'hui ne dialoguent pas entre eux.

L'objet de la procédure de révision simplifiée du PLU engagée consiste à modifier la règle de hauteur maximale autorisée 33,50 mètres qui est actuellement inférieure à la hauteur de l'immeuble existant et à modifier la protection instaurée au titre de l'article L123-1-5-7° sur le square André Lhote, entre le cours d'Albret et la rue du Château d'Eau, qui fait l'objet de la fiche P2114 (intérêt historique et culturel de « l'esplanade plantée du quartier Mériadeck conçue par le paysagiste J. Sgard en 1973 »).

Le projet de la cité municipale rend nécessaire de repenser l'esplanade devant la Galerie des Beaux Arts pour en faire un parvis planté en compensation de l'espace du square Lhote impacté par la nouvelle construction.

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

Les évolutions du PLU pour permettre la réalisation de la Cité Municipale de Bordeaux dans le quartier Mériadeck, 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**

- la délimitation de la protection paysagère P2114 est adaptée

▪ **modification du règlement écrit - chapitre 1 à 6 -**

- l'article 10 de la zone UCm est modifié pour permettre une hauteur HT de 43 mètres sur l'îlot 10.

▪ **modification du règlement écrit - chapitre 7 -**

- la fiche P2114 relative à l'esplanade Charles de Gaulle est modifiée pour adapter la nouvelle superficie concernée par les prescriptions paysagères, le square Lhôte étant exclu.

## **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° 20**

#### **► Contexte**

La ville de Bordeaux souhaite construire une Cité Municipale dans le quartier de Mériadeck afin de regrouper certains de ses services à proximité du Palais Rohan, dans un secteur facile d’accès pour les administrés. 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, qui permettra la jonction entre ville ancienne et quartier récent.

Il s’avère donc nécessaire d’adapter le document d’urbanisme pour permettre la construction de la Cité Municipale à la place de l’immeuble Croix du Mail.

#### **► Contenu**

Cette révision simplifiée concerne la réalisation d’un équipement 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 nouvelle délimitation de la protection paysagère P2114
- le règlement – pièces écrites – chapitre 1 à 6 :
  - . l’article 10 de la zone UCm est adapté. La hauteur HT de l’îlot 10 est portée à 43 mètres
- le règlement – pièces écrites – chapitre 7 :
  - . la fiche P2114 relative à l’esplanade Charles de Gaulle est modifiée pour adapter la nouvelle superficie concernée par les prescriptions paysagères, le square Lhôte étant exclu.



**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°20**

**Bordeaux**

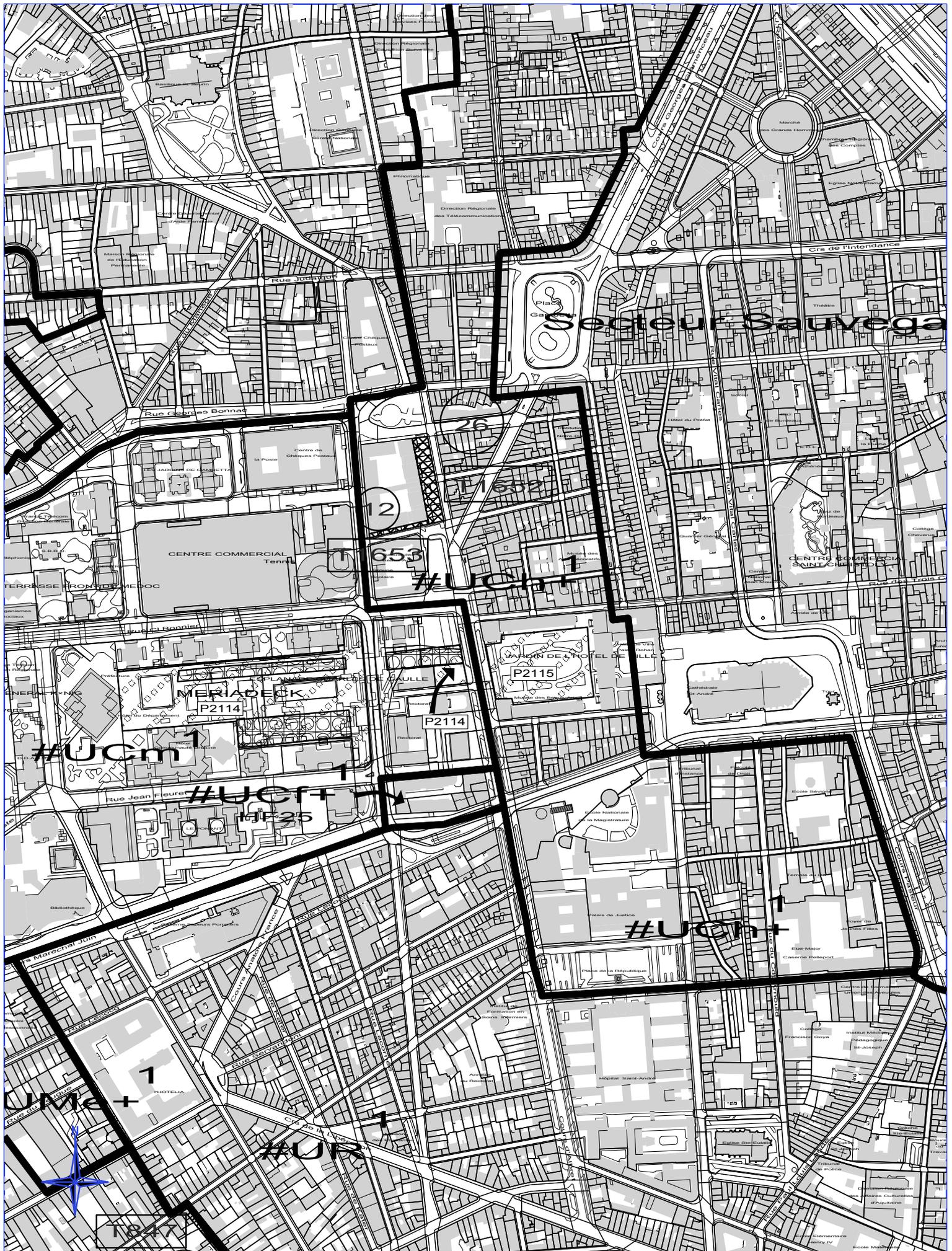
Projet de Cité Municipale

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

**Planche de zonage N°34 (partielle)**

**a'urba.**  
agence d'urbanisme  
Bordeaux métropole Aquitaine





RS Bordeaux - Cité Municipale

Echelle : 1/5000

14/11/2011



**plu.**

plan local d'urbanisme

de la Communauté urbaine de Bordeaux

COMMUNAUTÉ  
URBAINE DE BORDEAUX  
**LA CUB**



## Règlement pièces écrites



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

**Révision Simplifiée N°20**

**Bordeaux**

Projet de Cité Municipale

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

**Règlement écrit Zone UCm - article 10**



## 2. Les zones urbaines multifonctionnelles

Zone urbaine de centralité		Zone UC
Article 1.	Occupations et utilisations du sol interdites	UCm
Article 2.	Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières	
Article 3.	Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées	
Article 4.	Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement	
Article 5.	Superficie minimale des terrains constructibles	

plu.

### Secteur

■ UCm : secteur de Mériadeck

### ARTICLE 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Outre celles mentionnées à l'article 1 du chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones », les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites ;

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à l'entrepôt, à l'exception de celles prévues à l'article 2,
- l'aménagement de **terrains** destinés à toute forme de camping, caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisir (PRL) et les habitations légères de loisir,
- l'ouverture et l'extension de garages collectifs de **caravanes**.

### ARTICLE 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Outre celles mentionnées à l'article 2 du chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones », sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à déclaration ou autorisation dans le cadre du régime des installations classées, dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme ;
2. les constructions, travaux et ouvrages à destination artisanale sous réserve des dispositions de l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme ;
3. les **réhabilitations** ou extensions d'entrepôts existants et la réalisation de nouvelles constructions à usage d'entrepôt dès lors qu'elles sont nécessaires et liées à une activité principale.

### ARTICLE 3. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions prévues au chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones ».

### ARTICLE 4. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

Les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions prévues au chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones ».

### ARTICLE 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

## 2. Les zones urbaines multifonctionnelles

### Zone UC

### Zone urbaine de centralité

UCm

Article 6.	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
Article 7.	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Article 8.	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Article 9.	Emprise au sol des constructions
Article 10.	Hauteur maximale des constructions

plu.

### ARTICLE 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées dans les conditions prévues au chapitre 1 «règles et définitions communes à toutes les zones»

Les constructions sont implantées à la limite des voies ou **emprises publiques** et/ou en recul de 8 m par rapport à celle-ci, sauf sujétions de raccordement à des constructions existantes situées sur les limites séparatives.

Toutefois lorsqu'un recul R figure au plan de zonage, les constructions sont implantées conformément aux dispositions graphiques.

Une implantation différente peut être admise ou imposée en fonction du caractère des lieux et de l'environnement en vue d'harmoniser l'implantation des constructions d'une **séquence** le long d'une voie. Dans ce cas, il sera tenu compte du recul de fait des constructions existantes sur la **séquence**.

Des implantations différentes peuvent être admises au droit des carrefours, sous réserve de justification du parti architectural.

Cependant, pour les projets dont le SHON totale est supérieure ou égale à 800 m<sup>2</sup>, le choix d'implantation dépend du parti d'aménagement retenu notamment au regard des préoccupations en matière d'économie d'énergie (orientation des constructions) de la gestion et de l'utilisation des ressources et de l'organisation des espaces libres.

### ARTICLE 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent respecter les conditions prévues au chapitre 1 «règles et définitions communes à toutes les zones».

Les constructions érigées sous le niveau de référence de la dalle sont implantées en limites séparatives, celles érigées au-dessus doivent respecter un retrait minimum de 8 m par rapport à ces limites, sauf sujétions de raccordement à des constructions **existantes** situées sur les limites séparatives.

Cependant, pour les projets dont le SHON totale est supérieure ou égale à 800 m<sup>2</sup>, le choix d'implantation dépend du parti d'aménagement retenu notamment au regard des préoccupations en matière d'économie d'énergie (orientation des constructions) de la gestion et de l'utilisation des ressources et de l'organisation des espaces libres.

### ARTICLE 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

### ARTICLE 9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions doit respecter les dispositions du chapitre 1 «règles et définitions communes à toutes les zones».

### ARTICLE 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

## 2. Les zones urbaines multifonctionnelles

Zone urbaine de centralité		Zone UC
Article 10.	Hauteur maximale des constructions	UCm
A.	Constructions nouvelles et existantes	

plu.

Les hauteurs des constructions doivent respecter les dispositions du chapitre 1 «règles et définitions communes à toutes les zones».

### A. Constructions nouvelles et existantes

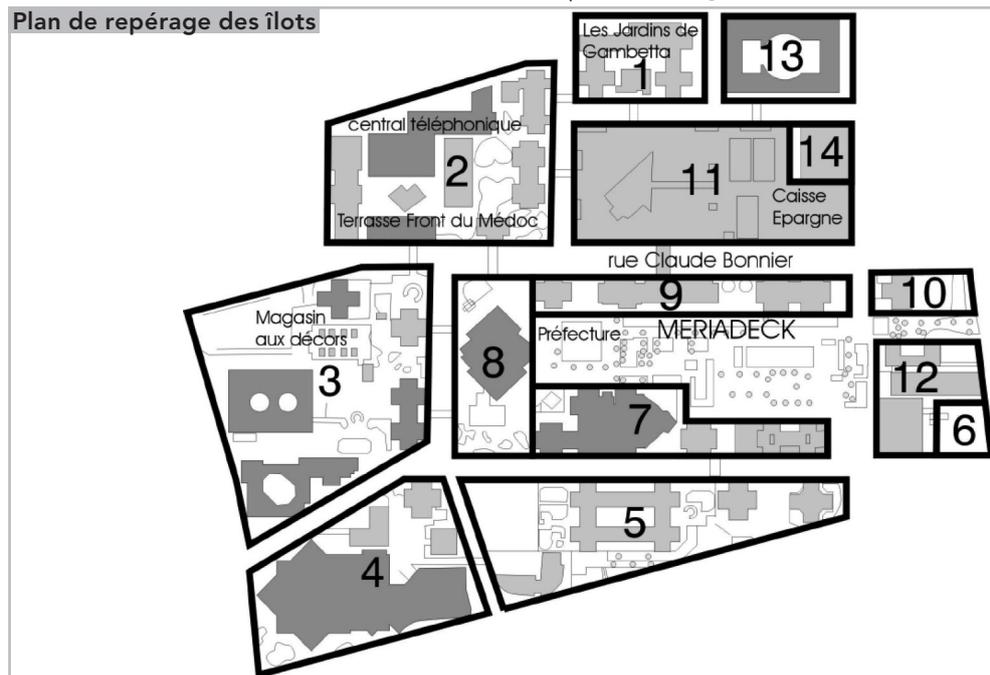
Les constructions doivent respecter une hauteur totale  $H_T$ .

La hauteur  $H_T$  est mesurée à partir du **niveau** de l'entrée principale de la construction jusqu'au point le plus élevé de la façade (**l'acrotère**) et exprimée en cote N.G.F.

Hauteur  $H_T$  admissible par îlot (cf. plan ci-après) :

Ilot n°	Hauteur maximum N.G.F.
1	54,50
2	52,50
3	42,00
4	41,00
5	48,50
6	25,10
7	79,50
8	40,80
9	41,00
10	<del>33,50</del> 43,00
11	30,00
12	28,50
13	45,00
14	49,00

Les travaux sur constructions existantes doivent respecter les règles de hauteur ci-dessus.



## 2. Les zones urbaines multifonctionnelles

Zone UC

### Zone urbaine de centralité

UCm

Article 11.	Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
A.	Constructions nouvelles
B.	Travaux portant sur les constructions existantes
Article 12.	Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement
A.	Normes de stationnement

plu.

### ARTICLE 11. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords doivent respecter les dispositions du chapitre 1 «règles et définitions communes à toutes les zones».

#### A. Constructions nouvelles

Les constructions nouvelles doivent s'intégrer à la **séquence** de voie dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte des caractéristiques des constructions avoisinantes sur les deux rives de la voie et notamment :

- de la composition des façades limitrophes,
- des rythmes horizontaux et des proportions particulières des percements le cas échéant.

Dans les **séquences** présentant une unité architecturale, la volumétrie et la **modénature** des nouvelles constructions doivent permettre d'établir une continuité des éléments ou ménager d'éventuelles transitions.

#### B. Travaux portant sur les constructions existantes

Les **réhabilitations**, surélévations ou extensions doivent respecter les éléments de composition des façades de la construction (rythmes verticaux, proportions, **modénature**) ainsi que le volume et le traitement de la **toiture**.

Les nouveaux percements doivent s'inscrire au mieux dans l'harmonie de la façade et respecter les proportions des ouvertures existantes.

### ARTICLE 12. OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les constructions doivent respecter les conditions prévues au chapitre 1 «règles et définitions communes à toutes les zones».

#### A. Normes de stationnement

##### A.1. Stationnement des deux roues

Voir le chapitre 1 «règles et définitions communes à toutes les zones ».

##### A.2. Stationnement des véhicules automobiles

###### A.2.1. Habitat

Superficie des logements	Nombre de places selon la superficie des logements
$0 < SHON \leq 25 \text{ m}^2$	1 place / logement
$25 \text{ m}^2 < SHON \leq 50 \text{ m}^2$	1 place / logement
$50 \text{ m}^2 < SHON \leq 100 \text{ m}^2$	1 place / logement
$SHON > 100 \text{ m}^2$	1,5 place / logement

## 2. Les zones urbaines multifonctionnelles

Zone urbaine de centralité		Zone UC
Article 12.	Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement	UCm
A.	Normes de stationnement	

plu.

### A.2.2. Hébergement hôtelier

Hors périmètre de modération des normes délimité au plan de zonage	Dans le périmètre de modération des normes délimité au plan de zonage
Mini 1 place / 3 chambres	Maxi 1 place / 4 chambres

Pour les livraisons : une place minimum pour les surfaces de réserves supérieures à 200 m<sup>2</sup>.

### A.2.3. Bureaux

Hors périmètre de modération des normes délimité au plan de zonage	Dans le périmètre de modération des normes délimité au plan de zonage
Mini 1 place / 85 m <sup>2</sup>	Mini 1 place / 170 m <sup>2</sup> Maxi 1 place / 100m <sup>2</sup>

Pour les livraisons : une place minimum pour les surfaces de réserves supérieures à 200 m<sup>2</sup>.

### A.2.4. Commerces

<b>SHON</b> (surface des réserves non comprise)	Hors périmètre de modération des normes délimité au plan de zonage	Dans le périmètre de modération des normes délimité au plan de zonage
≤ 100 m <sup>2</sup>	Pas de norme imposée	Pas de norme imposée
>100 m <sup>2</sup>	Mini 1 place/ 75 m <sup>2</sup>	Maxi 1 place / 80 m <sup>2</sup>

Le calcul de la **SHON** déterminant le nombre de places de stationnement exigées est réalisé en opérant la déduction, s'il y a lieu, des surfaces affectées aux réserves. Toutefois un commerce est régleménté par la catégorie « entrepôts » lorsque la surface de ses réserves est supérieure ou égale à 75 % de la **SHON** totale.

Pour les livraisons :

- si surfaces de réserves ≤ 200 m<sup>2</sup> : pas de norme imposée ;
- si surfaces de réserves > 200 m<sup>2</sup> : une aire de stationnement et de livraison de marchandises au moins égale à 10 % minimum de la surface de réserve doit être aménagée.

### A.2.5. Artisanat et activités ne relevant pas des autres destinations

<b>SHON</b>	Hors périmètre de modération des normes délimité au plan de zonage	Dans le périmètre de modération des normes délimité au plan de zonage
≤ 100 m <sup>2</sup>	Pas de norme imposée	Pas de norme imposée
> 100 m <sup>2</sup>	Mini 1 place/ 150 m <sup>2</sup>	Mini 1 place / 300 m <sup>2</sup> Maxi 1 place / 160 m <sup>2</sup>

La surface réservée à l'entreposage est comptabilisée au regard des normes de stationnement requises pour les entrepôts.

## 2. Les zones urbaines multifonctionnelles

### Zone UC

### Zone urbaine de centralité

UCm

Article 12.	Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement
A.	Normes de stationnement
B.	Les modalités de réalisation des places de stationnement
Article 13.	Espaces libres et plantations

plu.

Pour les livraisons :

- si surfaces de réserves  $\leq 200 \text{ m}^2$  : pas de norme imposée ;
- si surfaces de réserves  $> 200 \text{ m}^2$  : une aire de stationnement et de livraison de marchandises au moins égale à 10 % minimum de la surface de réserve doit être aménagée.

#### A.2.6. Entrepôts

Hors périmètre de modération des normes délimité au plan de zonage	Dans le périmètre de modération des normes délimité au plan de zonage
Mini 1 place / 400 m <sup>2</sup>	Maxi 1 place / 600m <sup>2</sup>

Pour les livraisons :

- si surfaces d'entrepôt  $\leq 200 \text{ m}^2$  : pas de norme imposée ;
- si surfaces d'entrepôt  $> 200 \text{ m}^2$  : une aire de stationnement et de livraison de marchandises au moins égale à 10 % minimum de la surface d'entrepôt doit être aménagée.

#### A.2.7. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les dispositions applicables sont celles prévues au chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones ».

### B. Les modalités de réalisation des places de stationnement

Les modalités de réalisation des places de stationnement sont conformes à celles prévues au chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones ».

De plus, 100 % des places de stationnement, réalisées sur le **terrain** d'assiette, doivent être incluses dans l'emprise d'un ou plusieurs bâtiments.

Dans le cas d'une opération comprenant plusieurs constructions, il est possible de regrouper ces places soit dans une ou plusieurs de ces constructions, soit dans une construction affectée au stationnement, « en silo » ou en sous-sol.

## ARTICLE 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

**plu.**

plan local d'urbanisme

de la Communauté urbaine de Bordeaux

COMMUNAUTÉ  
URBAINE DE BORDEAUX  
**LA CUB**

## Règlement pièces écrites



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

**Révision Simplifiée N°20**

**Bordeaux**

Projet de Cité Municipale

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

**Avenant aux dispositions particulières au titre de la  
protection du patrimoine paysager bâti et paysager  
(article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme)**

**a'urba.**  
agence d'urbanisme  
Bordeaux métropole Aquitaine



N°	<b>P2113</b>	<b>P2114</b>
Commune(s)	<b>Bordeaux</b>	<b>Bordeaux</b>
Nom	<b>Parc Bel Air</b>	<b>Esplanade Charles de Gaulle</b>
Superficie	2,0 ha	<del>2,5 ha</del> 2,3 ha
Planche(s)	34	34
Intérêt	<p><b>Intérêt écologique et culturel</b></p> <p>Parc public ouvert avec jeux pour enfants.</p> 	<p><b>Intérêt historique et culturel</b></p> <p>Esplanade plantée du quartier Mériadeck conçue par le paysagiste J. Sgard en 1973.</p> 
<b>Prescriptions spécifiques</b>	<p><b>Le projet doit :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- protéger les arbres remarquables : respect d'un périmètre autour des arbres concernés, suffisant pour leur pérennité et leur développement, où imperméabilisation, installations, dépôts et travaux sont proscrits ;</li> <li>- dans les espaces minéraux, respecter un volume minimal de 9 m<sup>3</sup> pour les fosses des plantations d'arbres de petit et moyen développement et de 15 m<sup>3</sup> pour les arbres à grand développement (&gt; 12 m)</li> <li>- respecter la composition existante du parc (pleins, vides, perspectives, ouvertures...) à défaut de la présentation d'un projet global de réhabilitation du parc concerné.</li> </ul>	<p><b>Le projet doit :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- protéger les arbres remarquables : respect d'un périmètre autour des arbres concernés, suffisant pour leur pérennité et leur développement, où imperméabilisation, installations, dépôts et travaux sont proscrits ;</li> <li>- dans les espaces minéraux, respecter un volume minimal de 9 m<sup>3</sup> pour les fosses des plantations d'arbres de petit et moyen développement et de 15 m<sup>3</sup> pour les arbres à grand développement (&gt; 12 m)</li> <li>- respecter la composition existante du parc (pleins, vides, perspectives, ouvertures...) à défaut de la présentation d'un projet global de réhabilitation du parc concerné.</li> </ul>