



plan local d'urbanisme

de la Communauté urbaine de Bordeaux



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

Révision Simplifiée N°37

Bordeaux

Opération de restructuration du groupe scolaire Albert Le Grand

Dossier présenté pour approbation au Conseil de Communauté -
du 14 février 2014

Dossier



plan local d'urbanisme

de la Communauté urbaine de Bordeaux



BILAN DE LA CONCERTATION



Bordeaux

Opération de restructuration du groupe scolaire Albert Le Grand

Dossier présenté pour approbation au Conseil
de Communauté du 14 février 2014

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 **9**

Les moyens d'information et de communication **9**

A) L'affichage.....9

B) Le support Presse.....11

C) Le site Internet.....12

Les moyens d'expression **15**

A) Le registre et le dossier de concertation.....15

B) Le site des concertations de la Cub.....16

Conclusion **17**

III – Bilan des remarques et prise en compte de la concertation dans le projet **17**

Recensement du contenu des remarques **17**

A) Les registres de concertation.....17

B) Le site des concertations de la Cub.....17

Bilan **18**

Conclusion **18**

– Les grands principes de la concertation, de son bilan et de la procédure de révision simplifiée

La compétence en matière de planification urbaine

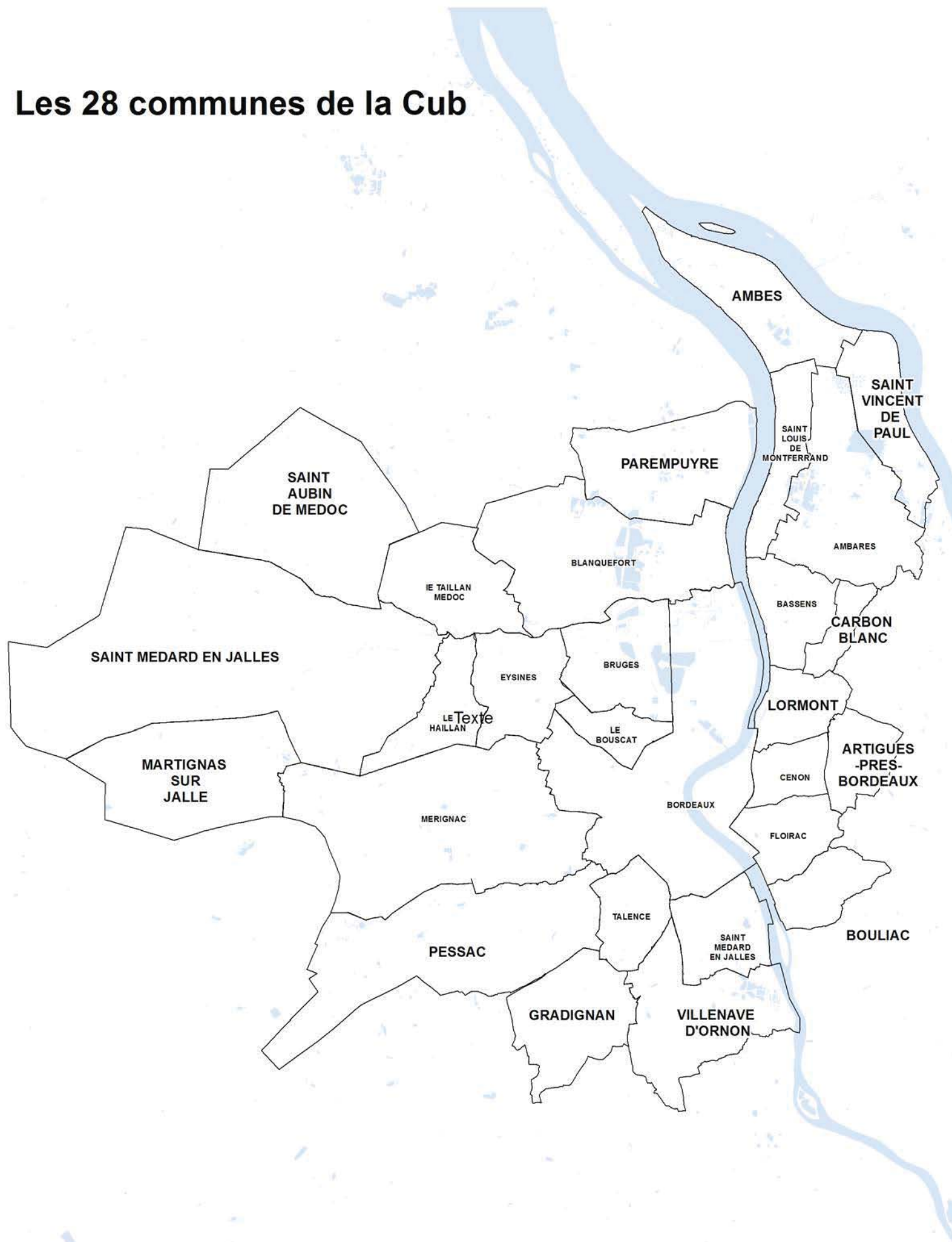
La Communauté Urbaine de Bordeaux est compétente en matière d'élaboration et de gestion du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le document d'urbanisme réglementaire a été approuvé le 21 juillet 2006. La dernière procédure de modification a été finalisée le 28 septembre 2012.

Le PLU actuellement en vigueur s'applique sur les 27 communes composant à l'origine le territoire de la Communauté Urbaine. La commune de Martignas sur Jalle, qui n'a rejoint l'établissement public communautaire qu'à compter du 1^{er} juillet 2013, dispose encore de son propre PLU. Les 28 communes de La Cub sont :

Ambarès et Lagrave, Ambès, Artigues près Bordeaux, Bassens, Bègles, Blanquefort, Bordeaux, Bouliac, Le Bouscat, Bruges, Carbon Blanc, Cenon, Eysines, Floirac, Gradignan, Le Haillan, Lormont, Martignas sur Jalle, 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 28 communes de la Cub



La procédure de révision simplifiée

Par délibération du 24 juin 2011, le Conseil de Communauté a décidé de prescrire une procédure de révision simplifiée du PLU relative au projet d'opération de restructuration du groupe scolaire Albert le Grand à Bordeaux. Cet équipement participe à la vie du quartier Saint Genès.

Pour assurer son maintien sur le site historique tout en assurant son développement, l'établissement a engagé un programme de requalification de son bâti. Il est ainsi prévu :

- la construction d'un internat pour garçon et la reconstruction de l'école maternelle, rue Cité Magenta.
- la mise aux normes d'accessibilité de l'école primaire (restructuration des circulations, création d'ascenseur, élargissement des entrées des salles...) et sa requalification thermique.
- la restructuration et l'extension du collège, rue de Ségur, en démolissant la maison du n°105.
- la requalification de l'internat pour filles.
- la restructuration et la requalification du pavillon central regroupant salles et administration.
- enfin, à terme, la construction d'un nouveau bâtiment surélevé pour le lycée, soit rue de Saint-Genès, soit en retrait de la rue, sur le parc.

L'objet de la procédure de révision simplifiée du PLU engagée consiste à donner de la constructibilité en cœur d'îlot dans un parcellaire peu exploitable, en tenant compte des contraintes de fonctionnement de cet établissement scolaire.

L'ancien article L123-13 du code de l'urbanisme, en vigueur avant l'application de l'ordonnance du 5 janvier 2012 relative aux procédures d'urbanisme et donc lors de

la prescription le 24 juin 2011 de la présente procédure, prévoyait une procédure dite de révision simplifiée. Celle-ci permettait de faire évoluer le PLU selon une procédure « assouplie », mais très encadrée.

Ainsi, elle pouvait 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 du PLU pour la restructuration du groupe scolaire Albert Le Grand à Bordeaux, prescrite le 24 juin 2011 soit avant l'ordonnance du 5 janvier 2012, a pu se poursuivre selon ces anciennes modalités.

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 28 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 24 juin 2011 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 :

« I - Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées :

1° L'élaboration ou la révision du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme ;

II - Les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation sont fixés par :

2° L'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement public dans les autres cas.

Ces modalités doivent, pendant une durée suffisante au regard de l'importance du projet, permettre au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente.

III - A l'issue de la concertation, l'autorité mentionnée au II en arrête le bilan. »

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
- ***Consultation du dossier et recueil des avis sur le site internet des concertations de la Cub***
<http://participation.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 5 septembre 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 7 octobre 2011.**

La concertation est arrêtée le 7 octobre 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 30 septembre 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 :

- 1 de la délibération du 24 juin 2011,
- 2 d'une centaine d'affiches format A3 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 24 juin et du 8 juillet 2011, le conseil de la Communauté Urbaine de Bordeaux a décidé :

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

BORDEAUX	<i>Opération de Restructuration du groupe scolaire Albert Legrand Opération de Reconversion de l'îlot des Remparts et de L'îlot Lentillac</i>
EYSINES	<i>Projet de création d'un jardin des loisirs</i>
GRADIGNAN	<i>Opération d'habitat en centre Ville</i>
LORMONT	<i>Projet d'extension de la Maison des sports des Iris</i>
MÉRIGNAC	<i>Opération de recomposition Cœur d'îlot Résidence Yser Projet d'aire de grands passages secteur Marchegay Mise aux normes déchetterie professionnelle Projet de city stade Capeyron</i>
PESSAC	<i>Projet de liaison cyclable le long de l'Artigon</i>
SAINT AUBIN DE MÉDOC	<i>Projet de Centre Technique Municipal</i>
SAINT MÉDARD EN JALLES	<i>Projet d'opération d'aménagement du Bourdieu</i>
TALENCE - Thouars	<i>Déplacement de l'école Talençaise des sports motorisés Projet de couverture de terrains de Tennis</i>

- d'ouvrir la concertation s'y rapportant à partir du 5 septembre 2011.

Un dossier et un registre sont mis à sa disposition, aux jours et heures habituels d'ouverture, dans les mairies d'Eysines, Lormont, Gradignan, Mérignac, Pessac, Saint Aubin de Médoc, Saint Médard en Jalles, Talence, à la Communauté Urbaine de Bordeaux, 190 rue Lecoq à Bordeaux et à la mairie de Bordeaux, Direction Générale de l'Aménagement 57 cours Pasteur (de 9 h à 12h et de 13h30 à 17h)

Les dossiers sont également consultables sur le site internet

<http://participation.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.fr

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.

- **Site Internet de la Cub - Le PLU « Procédures en cours »**

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

Bordeaux : Projet de restructuration du groupe scolaire Albert le Grand

Le groupe scolaire Albert le Grand fait partie des établissements les plus anciens de Bordeaux d'origine religieuse. Il est implanté dans le quartier de Saint Genès depuis 1928.

Cet équipement privé répond à un besoin d'intérêt général pour la collectivité. Il participe à la vie du quartier Saint Genès.

Pour assurer son maintien sur le site historique tout en permettant son développement, l'établissement a engagé un programme de requalification de son bâti. Un plateau sportif et un préau ont déjà été réalisés.

Il est également prévu :

- la construction d'un internat pour garçon et la reconstruction de l'école maternelle, rue Cité Magenta.
- la mise aux normes d'accessibilité de l'école primaire (restructuration des circulations, création d'ascenseur, élargissement des entrées des salles...) et sa requalification thermique.
- la restructuration et l'extension du collège, rue de Ségur, en démolissant la maison du n°105.

- la requalification de l'internat pour filles.
- la restructuration et la requalification du pavillon central regroupant salles et administration.
- enfin, à terme, la construction d'un nouveau bâtiment surélevé pour le lycée, soit rue de Saint-Genès, soit en retrait de la rue, sur le parc.

L'objet de la procédure de révision simplifiée du PLU engagée consiste à donner de la constructibilité en cœur d'îlot dans un parcellaire peu exploitable, en tenant compte des contraintes de fonctionnement de cet établissement scolaire.

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 5 septembre 2011 :

- à la mairie de Bordeaux, Direction générale de l'Aménagement,
- dans les bureaux de la Direction de l'Urbanisme de la CUB.

Le dossier initial a été constitué avec :

- Notice Explicative de la procédure
- Délibération du Conseil de Communauté du 24 juin 2011
- Plan de situation
- Photo aérienne
- PLU en vigueur, pièces concernées
 - Planche de zonage n°34 (partielle)
 - Rapport de présentation chapitre B3-zone UR
 - Planche Ville de Pierre n°13 (partielle)
 - Légende documents graphiques
- Descriptif du projet
 - Notice de présentation
 - Plan d'implantation bâti projeté
 - Plan volumétrie du projet

B) Le site des concertations de la Cub

Le public pouvait consulter l'intégralité du dossier de révision simplifiée et formuler ses observations directement sur le site des concertations de la Cub.

Il s'agit d'un outil de participation du public mis en œuvre par la Cub depuis juillet 2008. La concertation relative à la révision simplifiée du PLU pour le projet d'opération de restructuration du groupe scolaire Albert Le Grand à Bordeaux, a pu bénéficier de ce dispositif.

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, dans un environnement encore plus contextuel.

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. La marche à suivre est précisée sur le site.

Participez

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 24 juin 2011 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 4 remarques écrites.

Bordeaux	2
Cub	2

Total	4
-------	---

✓ 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 7 observations.

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

- les troubles de voisinage et l'impact sur la circulation
- l'absence d'intérêt général du projet
- l'intégration urbaine et l'implantation du projet
- l'atteinte à la qualité patrimoniale

- les modalités de la concertation.

Bilan

Cette concertation a suscité l'intérêt des habitants du quartier directement concernés par le projet de restructuration du groupe scolaire Albert Le Grand et ses impacts.

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

Troubles de voisinage et impact sur la circulation

Nombre d'observations ont porté sur l'incivisme des élèves et les troubles de voisinage occasionnés (bruit, jet d'objets, tags, dépôts de déchets, etc,...). Des protections physiques sont demandées dans le cadre du futur projet.

L'extension de l'établissement fait également craindre l'amplification des problèmes de circulation et de stationnement.

Le PLU favorise la mixité des fonctions urbaines, il cherche à apporter du confort aux habitants en permettant l'implantation d'équipements de proximité. Il ne peut cependant pas influencer sur le comportement de certains.

Cet établissement scolaire de centre ville est très bien desservi par les transports en commun notamment la ligne B du tramway. Ce mode de déplacement est largement plébiscité par les scolaires. Le projet ne devrait donc pas avoir d'impact sur la circulation et le stationnement automobile dans le secteur.

Absence d'intérêt général

Le quartier Saint Genès étant largement pourvu en établissements scolaires, on retrouve dans plusieurs observations l'idée que le projet d'extension du groupe scolaire Albert Le Grand ne répondrait pas à un intérêt général pour la collectivité. Il est également souligné le manque de bons résultats de cet établissement.

On peut cependant préciser que le groupe scolaire Albert Le Grand participe à la mission de service public de l'éducation ce qui répond à un intérêt général. Son implantation à Bordeaux est historique. Le projet de restructuration des bâtiments apportera de meilleures conditions de travail pour les 600 élèves qui le fréquentent. Le fait que de nombreux établissements scolaires existent dans le quartier est sans incidence sur la possibilité de développer la constructibilité de l'un d'entre eux dans le cadre des règles du PLU.

Intégration urbaine et implantation

Le projet ne semble pas cohérent avec les principes d'insertion de la Ville de Pierre recensée. Son intégration urbaine est demandée ainsi qu'une implantation à distance des limites séparatives et des constructions existantes, sans gêne pour la luminosité et les vues.

Le projet qui sera présenté devra répondre aux critères définis par le PLU pour la zone urbaine recensée de la ville de pierre bordelaise dans un souci de mise en valeur et de préservation tout en permettant le renouvellement urbain. La proposition réglementaire est cohérente avec les principes fondamentaux de la zone UR : une constructibilité à 100% le long des voies publiques avec un filet de hauteur limité calé sur la hauteur des constructions protégées, une constructibilité limitée à 50 % sur une partie du coeur d'îlot permettant à l'établissement de s'étendre avec le plus faible impact possible sur les constructions environnantes. La proposition de deux emprises 0 en limite des fonds de parcelle des numéros 105 et 113 rue de Ségur permet de limiter l'impact de nouvelles constructions. D'autre part l'EBC en lisière Sud du site n'est pas impacté par le projet et constitue un écran végétal entre le site Albert Legrand et la copropriété qui lui fait face en coeur d'îlot.

Les emprises constructibles dessinées en cœur d'îlot ont été déterminées par rapport à leur faible impact sur les constructions voisines. Les hauteurs de construction possibles en cœur d'îlot (pastilles de 9 et 12 mètres) sont conformes aux gabarits environnants et nettement inférieures à la copropriété située en coeur d'îlot.

Dans le cadre de leur instruction, les services municipaux veilleront au respect de ces diverses règles et notamment aux prescriptions de l'article 11 pour l'aspect des constructions et de l'article 7 pour ce qui concerne leur implantation.

Atteinte à la qualité patrimoniale

Des observations dénoncent les projets réalisés précédemment qui ont porté sur des constructions dépourvues de qualité architecturale, l'arrachage d'arbres remarquables ou leur manque d'entretien.

Le projet présenté n'impactera pas les arbres classés et n'a pas d'incidence sur la qualité à venir des constructions qui pourraient être réalisées sur ce site.

Modalités de la concertation

Il est fait état de l'absence d'affichage lisible de la révision simplifiée ainsi que du refus du responsable de gestion du groupe scolaire Albert Le Grand de participer à une réunion de concertation avec les riverains. La difficulté de communication avec le directeur de l'établissement est soulignée.

Cette révision simplifiée a fait l'objet d'un affichage sur les panneaux officiels de la ville de Bordeaux, mais également en mairie de quartier Nansouty/Saint Genès, au 12 Cité Magenta, au 105 rue de Ségur. D'autres affiches ont été positionnées en divers lieux de la commune afin que l'information soit la plus large possible.

Aucune réunion de concertation n'a été organisée dans le cadre de la procédure de révision simplifiée du PLU, cette modalité n'a pas été choisie et ne figure pas dans la délibération communautaire. A noter cependant qu'une réunion de concertation, n'entrant pas dans la concertation règlementaire de la procédure de révision simplifiée du PLU, organisée par la ville de Bordeaux, s'est déroulée en novembre 2011, présidée par l'adjoint de quartier et en présence des responsables du groupe Albert Legrand

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 17 septembre au 17 octobre 2013, a permis à la CUB de poursuivre son objectif d'information du public par divers supports, presse, Internet ou autre. Le bilan de la concertation a été joint au dossier d'enquête publique.

Les services communautaires et la Direction 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.



plan local d'urbanisme

de la Communauté urbaine de Bordeaux

COMMUNAUTÉ
URBAINE DE BORDEAUX
LA CUB
www.lacub.fr



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

Révision Simplifiée N°37

Bordeaux

Opération de restructuration du groupe scolaire Albert Le Grand

Dossier présenté pour approbation au Conseil de Communauté -
du 14 février 2014

Rapport de présentation
de la Révision simplifiée N°37

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 Saint Genès à Bordeaux a été engagée par la décision du Conseil de Communauté du 24 juin 2011 afin de permettre la restructuration du groupe scolaire Albert Le Grand.

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.

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 28 septembre 2012

L'ordonnance du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme, applicable à partir du 1^{er} janvier 2013, supprime la procédure de révision simplifiée du PLU. Cependant, l'article 19 indique que pour les procédures de révision du PLU prescrites avant cette date les dispositions en vigueur antérieurement demeurent applicables.

Le cadre de la révision simplifiée a été fixé dans le respect de l'ancien 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 5 septembre au 7 octobre 2011, ont été fixées dans la délibération du Conseil de Communauté du 24 juin 2011.

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.

Le compte rendu de cette réunion et le bilan de la concertation ont été annexés au dossier d'enquête publique qui s'est déroulée du 17 septembre au 17 octobre 2012.

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 28 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 le projet d'opération de restructuration du groupe scolaire Albert Le Grand à Bordeaux respecte les grandes orientations édictées par le PADD notamment

- pour une **Ville de proximité** :

▪ **Renforcer l'attractivité résidentielle des quartiers**

Les activités d'enseignement de l'établissement Albert Le Grand à Bordeaux, au cœur du quartier Saint Genès, participent à l'équilibre et la diversité des fonctions. Cela favorise la mixité et l'offre de services dans un secteur par ailleurs très bien desservi par les transports en commun.

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

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

Dans le cadre de son évolution, l'établissement scolaire a engagé un programme de requalification et de valorisation de son patrimoine bâti qui fait l'objet de prescriptions qualitatives dans le PLU.

► La révision simplifiée du PLU pour la restructuration du groupe scolaire Albert Le Grand dans le quartier Saint Genès à Bordeaux n'a pas d'incidence sur l'environnement du secteur et ne comporte pas de graves risques de nuisance. En effet il se situe dans la zone urbaine recensée (zone UR) de la ville de pierre dont l'objectif principal est d'assurer la préservation du patrimoine.

Le projet présenté préserve une grande partie du cœur d'îlot. Les EBC inscrits dans le PLU ne sont pas impactés.

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 dans sa version en vigueur avant le 1^{er} janvier 2013 date d'application de l'ordonnance du 2 janvier 2012 relative aux procédures d'urbanisme.

Cette procédure vise à permettre l'évolution du bâti et ainsi le maintien sur son site historique d'un établissement scolaire les plus anciens de Bordeaux qui assure une mission de service public dans le domaine éducatif. L'implantation du groupe scolaire dans le quartier Saint Genès contribue à la mixité des fonctions. La proximité du TCSP participe à la mobilité durable des élèves.

► **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 du groupe scolaire Albert Le Grand à Bordeaux.
- 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 VP13, VP14 et VP15 sont modifiées

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 une opération de restructuration du groupe scolaire Albert Le Grand à Bordeaux.

Il s'agit d'un des établissements privés les plus anciens de Bordeaux qui est agréé pour accueillir 600 élèves, de la maternelle au lycée, avec internat.

Il occupe un ensemble de parcelles dans le secteur de Saint Genès et participe à la vie de quartier. Il s'avère que le maintien sur son site historique nécessite sa restructuration et la requalification de son bâti.

C'est pourquoi l'établissement a engagé un programme de requalification de son bâti. Un plateau sportif et un préau ont été réalisés durant les trois dernières années. Il est également prévu :

- la construction d'un internat pour garçon et la reconstruction de l'école maternelle
- la mise aux normes d'accessibilité de l'école primaire (restructuration des circulations, création d'un ascenseur, élargissement des entrées des salles...) et sa requalification thermique
- la restructuration et l'extension du collège
- la requalification de l'internat pour filles
- la restructuration et la requalification du pavillon central regroupant salles et administration
- enfin, à terme, la construction d'un nouveau bâtiment surélevé pour le lycée.

Le parcellaire est vaste mais peu exploitable car en majeure partie en coeur d'îlot d'autant que l'établissement doit préserver des cours pour chaque classe d'âge.

Les projets sont aujourd'hui trop contraints par les exigences réglementaires d'épannelage volumétrique et par le manque de constructibilité en coeur d'îlot qui interdit de doubler le bâtiment à rez-de-chaussée de l'école primaire.

L'objet de la procédure de révision simplifiée du PLU engagée consiste à donner à ces parcelles la constructibilité nécessaire à la restructuration du bâti. Pour cela, la possibilité d'emprise constructible évoluera.

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

Les évolutions du PLU pour permettre la mise en œuvre d'une opération de restructuration du groupe scolaire Albert Le Grand à Bordeaux dans le quartier Saint Genès, 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 document graphique (VP 13, VP14 et VP15) annexé au chapitre 7 du règlement**

- mise en emprise 50 d'emprises 0 et d'emprise 100
- mise en emprise 100 d'emprises 0
- mise en place d'un périmètre d'application de la hauteur de façade de 9 mètres sur une partie de cette emprise 50 et d'un périmètre d'application de la hauteur de façade de 12 mètres sur l'autre partie.

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°

► Contexte

Le groupe scolaire Albert Le Grand, pour assurer son développement et maintenir son implantation dans le quartier Saint Genès à Bordeaux, doit restructurer et requalifier son bâti.

Ce projet d’opération porte sur la construction d’un internat et à terme d’un nouveau bâtiment pour le lycée, sur la reconstruction de l’école maternelle, sur la mise aux normes d’accessibilité et la requalification thermique de l’école primaire, sur la restructuration et l’extension du collège, sur la requalification de l’internat pour filles, ainsi que sur la restructuration et la requalification du pavillon central.

Il s’avère donc nécessaire d’adapter le document d’urbanisme pour donner de la constructibilité en cœur d’îlot dans un parcellaire peu exploitable, en fonction des contraintes propres au fonctionnement de ce type d’établissement.

► Contenu

Cette révision simplifiée concerne la réalisation d’une opération de restructuration 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 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 13, VP14 et VP15 sont modifiées afin de permettre le développement de l’établissement scolaire. Les fonds de parcelles de cet îlot donnant sur la rue de Magenta, qui étaient en emprise 0, sont ainsi en emprise 50, les parties en emprises 50 sont mises en emprise 100.
De même, la partie en cœur de la parcelle où se situe actuellement l’établissement est mise en emprise 50, alors que précédemment elle était couverte d’une emprise 0 et d’une emprise 100.
Deux périmètres d’application de la hauteur de façade couvrent ces nouvelles emprises 50 : l’un de 12 mètres face à l’entrée de l’établissement et l’autre à 9 mètres.



plan local d'urbanisme

de la Communauté urbaine de Bordeaux



Règlement documents graphiques



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

Révision Simplifiée N°37

Bordeaux

Opération de restructuration du groupe scolaire Albert Le Grand

Dossier présenté pour approbation au Conseil de Communauté -
du 14 février 2014

Planche Ville de Pierre N°13 (partielle)



Bordeaux -Groupe scolaire Albert Le Grand -version en vigueur

Echelle :1/1000

13/12/2011

version en vigueur



Bordeaux - Groupe scolaire Albert Le Grand - version révisée

Echelle : 1/1000

22/07/2013

version révisée