

plu.

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°38

Bordeaux

Opération de restructuration du centre Louis Beaulieu

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

Dossier

a'urba.
agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

plu.

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°38

Bordeaux

Opération de restructuration du centre Louis Beaulieu

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

Rapport de présentation
de la Révision simplifiée N°38

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 portant sur le centre Louis Beaulieu à Bordeaux a été engagée par la décision du Conseil de Communauté du 21 décembre 2012 afin de permettre la mise en œuvre d'une opération de restructuration.

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.

Le cadre de la révision simplifiée a été fixé dans le respect de 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, 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, 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 8 février au 8 mars 2013, ont été fixées dans la délibération du Conseil de Communauté du 21 décembre 2012.

A l'issue de la concertation, le conseil de communauté en a arrêté le bilan.

L'ensemble du dossier de révision simplifiée a également 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.

Un EBC (Espace Boisé Classé à Conserver) étant supprimé, le Centre National de la Propriété Forestière a été consulté. Celui-ci n'ayant pas formulé d'avis dans le délai de 2 mois, il est réputé favorable.

Le compte rendu de la réunion d'examen conjoint et le bilan de la concertation ont été annexés au dossier d'enquête publique qui s'est déroulée du 10 juin au 10 juillet 2013.

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.

Le dossier de révision simplifiée est soumis au conseil de communauté pour approbation.

*Rapport de présentation de la révision simplifiée du PLU- Bordeaux –
Restructuration centre Louis Beaulieu –
Présenté pour approbation au conseil de communauté du 14 février 2014-*

► La révision simplifiée pour l'opération de restructuration du centre Louis Beaulieu à Bordeaux respecte les grandes orientations édictées par le PADD notamment

- pour une **Ville de proximité** :

▪ **Renforcer l'attractivité résidentielle des quartiers – façonner la ville de demain et plus particulièrement son urbanité** -

L'opération de restructuration du centre Louis Beaulieu se situe dans un quartier constitué. Le projet fait état d'une volonté d'ouverture vers l'extérieur. La construction du pôle culturel ouvert à tous participera de l'attractivité du quartier et du confort urbain offert aux habitants au travers d'une offre de service culturel de proximité. Il vient conforter la centralité du quartier Saint-Genès en complétant l'offre d'équipements déjà présents (établissements scolaires, hôpital, EHPAD, crèche, jardin de quartier).

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

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

Les orientations urbaines et architecturales définies pour la restructuration de ce site favorisent sa mise en valeur et la préservation du patrimoine bâti et non bâti.

► La révision simplifiée du PLU pour l'opération de restructuration du centre Louis Beaulieu à Bordeaux n'a pas d'incidence sur l'environnement de ce secteur et ne comporte pas de graves risques de nuisance.

En effet, le projet tend à la valorisation des qualités urbaines et architecturales des lieux. Il va permettre la réalisation de travaux de mise en conformité du bâti, de repenser le fonctionnement des diverses activités dans un souci d'amélioration de l'usage.

Il va permettre de rendre accessible le cœur d'îlot vert en le reliant avec le parc public situé à proximité. Un projet paysager a été élaboré qui intègre la protection des arbres remarquables. Seuls des arbres de qualité moindre nécessitent d'être abattus. Des mesures compensatoires comprenant la plantation de nombreux sujets sont prévues.

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 la restructuration du centre Louis Beaulieu situé dans le quartier Saint-Genès à Bordeaux. Cette opération va permettre d'améliorer le fonctionnement des activités notamment culturelles et d'enseignement à destination du public dispensées sur le site, tout en préservant le patrimoine bâti et paysager. Elle présente un intérêt pour la collectivité.

► Les pièces du dossier de PLU concernées par la révision simplifiée sont les suivantes :

▪ Le rapport de présentation

- le rapport de présentation du PLU approuvé est complété avec le rapport de présentation de la révision simplifiée relative à l'opération de restructuration du centre Louis Beaulieu 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

- la planche de zonage n° 34 est modifiée

▪ Le règlement – pièces graphiques annexées au chapitre 7

- la planche ville de pierre VP14 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 mise en œuvre de l'opération de restructuration du centre Louis Beaulieu implanté dans le quartier Saint-Genès à Bordeaux.

Cet ensemble, identifié pour son intérêt architectural et urbain, est composé de plusieurs bâtiments religieux. Son intérêt paysager réside également dans un cœur d'îlot qui comprend un verger et un parc planté dont une partie est occupée par du stationnement. Un espace boisé classé à conserver (EBC) grève une partie de l'espace.

Le centre Louis Beaulieu abrite, outre le séminaire, des espaces de formation pour les laïques, des services diocésains, des services aux familles des malades de l'hôpital Bergonié et des chambres pour l'hébergement de passage.

L'Archevêché souhaite améliorer la fonction d'accueil et développer la capacité de la salle de conférence et de la bibliothèque. Il est également projeté de transformer le site en maison diocésaine, lieu de rencontre, d'enseignement, de culture, ouvert à tous. Une partie restreinte sera réservée au séminaire.

Il est apparu nécessaire de repenser la distribution et la répartition des fonctions : l'accès sur la rue Saint-Genès doit être repensé et de nouvelles liaisons fonctionnelles entre les différents corps de bâtiments établies.

Le projet porte sur la réhabilitation des corps de bâtiments existants, la construction d'un pôle culturel à l'arrière du bâtiment comprenant une bibliothèque et un auditorium, la réalisation d'un parking paysager.

L'objet de la procédure de révision simplifiée du PLU engagée consiste à adapter la servitude d'espace boisé classé, préciser la règle et modifier les emprises constructibles : parties de l'édifice à préserver et celles qui peuvent être démolies pour les remplacer par des constructions nouvelles.

La démolition d'un bâtiment sur rue, dont la qualité n'est que relative, permettrait de rétablir la symétrie des parties de l'édifice de part et d'autre de la chapelle et d'aménager un accès plus large, de séparer automobiles et piétons, de mettre en valeur la chapelle et de ménager une continuité au sud.

Il est donc proposé :

- d'augmenter les emprises 100 sur les cours irrégulières de manière à permettre leur requalification et de ménager les relations fonctionnelles entre les divers corps de bâtiments,

- d'étendre l'emprise 100 en limite de propriété de manière à reconfigurer la cour avec une hauteur autorisée à 6mètres,
- d'augmenter la hauteur autorisée dans l'emprise 50 de manière à implanter une extension en accord avec les hauteurs des constructions existantes sur la parcelle voisine, soit une hauteur autorisée de 9 mètres,
- de modifier le dessin de l'EBC de manière à régulariser sa géométrie,
- d'établir une emprise 50 à l'avant de la façade arrière avec une hauteur autorisée à 3 mètres,
- de modifier le trait de protection sur la partie du bâtiment devant être démolie.

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

Les évolutions du PLU pour permettre la restructuration du centre Louis Beaulieu à Bordeaux, portent sur les éléments exposés ci-après :

▪ **actualisation du rapport de présentation**

- le rapport de présentation de la révision simplifiée est rajouté,
- la partie « B – Le projet » Le chapitre B4 est actualisé.

▪ **modification du plan de zonage n° 34**

- adaptation de l'EBC (suppression et création)

▪ **modification du document graphique VP14 annexé au chapitre 7 du règlement**

- transformation d'une emprise 0 en emprise constructible 100 en cœur d'îlot et sur les cours
- transformation d'une emprise 0 en emprise constructible 50 en cœur d'îlot
- définition d'un périmètre d'application de la hauteur de façade à 6m sur la nouvelle emprise constructible 100
- définition d'un périmètre d'application de la hauteur de façade à 9m sur l'emprise constructible 50 existante
- suppression de 2 filets de protection de façade sur une partie de la construction rue Saint-Genès.

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 centre Louis Beaulieu implanté dans le quartier Saint-Genès à Bordeaux, outre le séminaire, abrite des espaces de formation, des services diocésains, des services d'accueil pour les familles des malades de l'hôpital Bergonié. L'objectif de l'Archevêché est d'améliorer le fonctionnement de l'ensemble des activités.

Il est projeté de transformer ce site en maison diocésaine, lieu de rencontre, d'enseignement, de culture et de partage, ouvert à tous.

Il est apparu nécessaire de repenser la distribution et la répartition des fonctions sur le site : l'accès sur la rue Saint-Genès doit être modifié et de nouvelles liaisons fonctionnelles entre les différents corps de bâtiments établies, la construction d'une extension et la réalisation de nouvelles places de stationnement sont également nécessaires.

Le projet consiste à :

- réhabiliter le patrimoine bâti existant pour le valoriser
- construire un pôle culturel à l'arrière du bâtiment comprenant une bibliothèque et un auditorium ainsi qu'un parking paysager.

L'objet de la procédure de révision simplifiée du PLU engagée consiste à donner la constructibilité nécessaire à la réalisation du projet en réduisant une servitude d'espace boisé classé à conserver, qui est recréé par ailleurs, en précisant la règle et en adaptant les emprises constructibles. Il s'agit de préciser les parties de l'édifice à préserver et celles pouvant être démolies pour les remplacer par de nouvelles constructions.

► Contenu

Cette révision simplifiée concerne une opération de restructuration d'un site comprenant des bâtiments religieux ayant un intérêt architectural ainsi qu'un parc en cœur d'îlot afin d'en améliorer la fonctionnalité et permettre leur ouverture vers l'extérieur.

Elle est traduite dans les documents du PLU ci-après :

*Rapport de présentation de la révision simplifiée du PLU- Bordeaux –
Restructuration centre Louis Beaulieu –
Présenté pour approbation au conseil de communauté du 14 février 2014-*

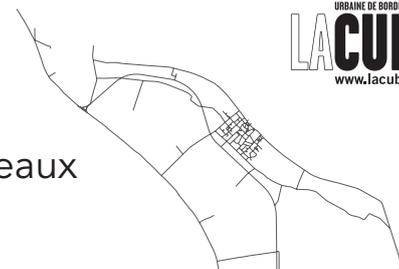
- le rapport de présentation de la révision simplifiée qui expose les motifs
- le chapitre B4 du rapport de présentation qui retrace ses évolutions
- le règlement – pièce graphique :
 - . la planche de zonage n° 34 est modifiée pour prendre en compte l'adaptation de l'espace boisé classé à conserver (EBC)
- le règlement – pièce graphique annexée au chapitre 7 :
 - . la planche VP14 est modifiée
 - les cours sont mises en emprise 100 pour permettre leur requalification
 - l'emprise 100 est étendue en limite de propriété avec une hauteur autorisée à 6 mètres
 - un périmètre d'application de la hauteur à 9 mètres est mis dans l'emprise 50
 - un périmètre d'application de la hauteur à 6 mètres est mis sur la nouvelle emprise 100
 - une emprise 50 est établie à l'avant de la façade arrière
 - des traits de protection sont modifiés

plu.

plan local d'urbanisme

de la Communauté urbaine de Bordeaux

COMMUNAUTÉ
URBAINE DE BORDEAUX
LACUB
www.lacub.fr



Règlement documents graphiques



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

Révision Simplifiée N°38

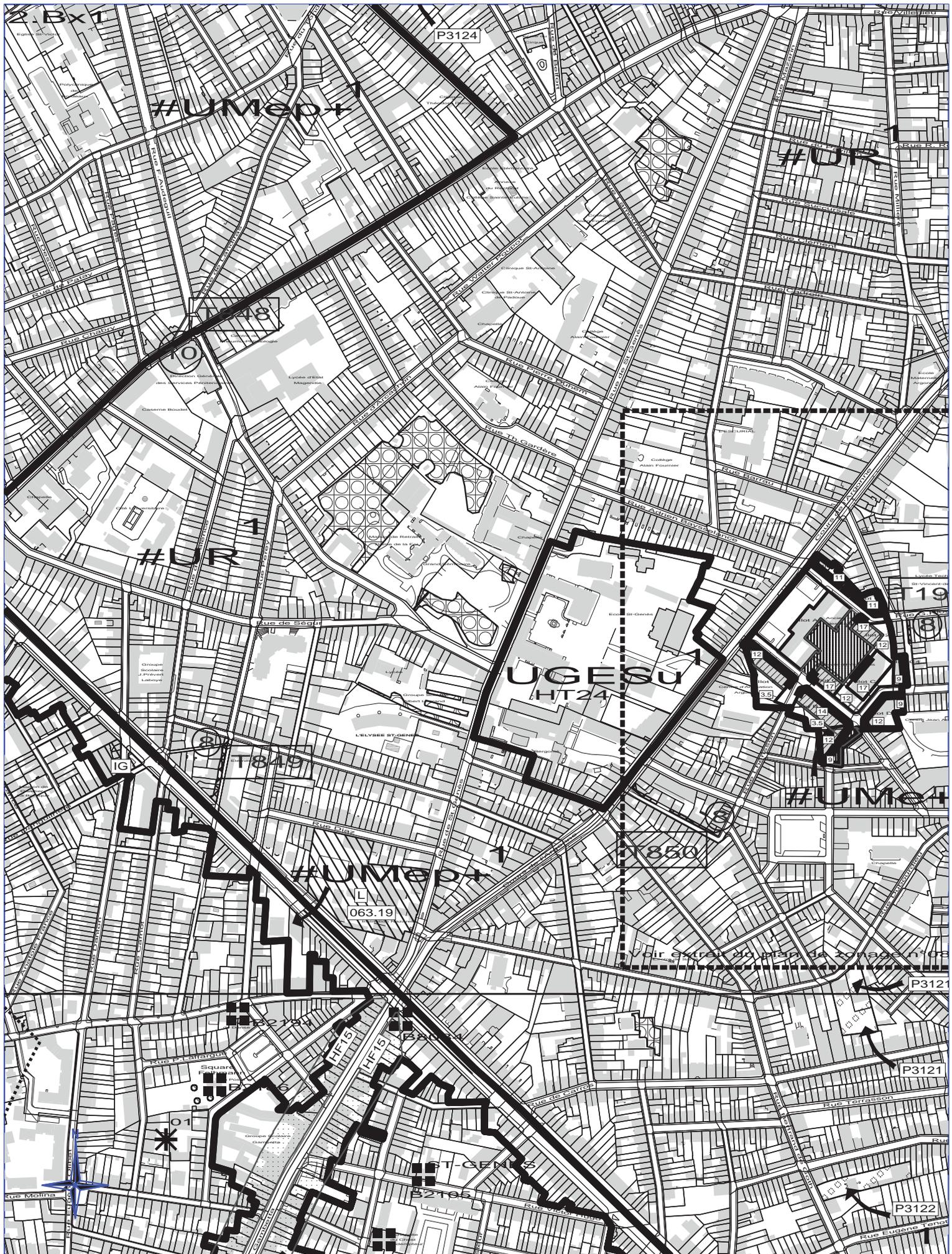
Bordeaux

Opération de restructuration du centre Louis Beaulieu

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

Planche de zonage N°34 (partielle)

a'urba.
agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

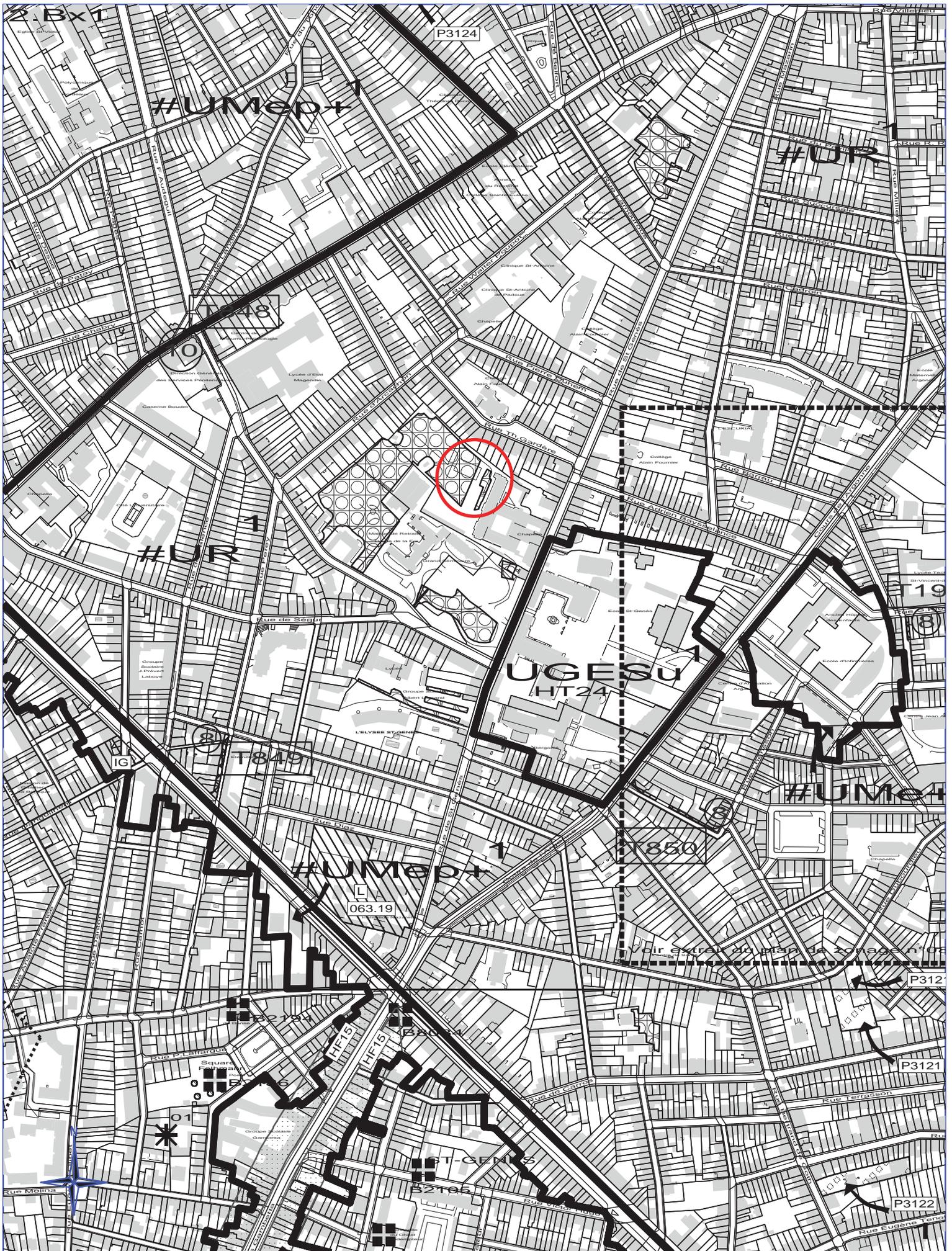


RS - Bordeaux - version en vigueur

Echelle : 1/5000

18/02/2013

version en vigueur



RS - Bordeaux - version révisée

Echelle : 1/5000

18/02/2013

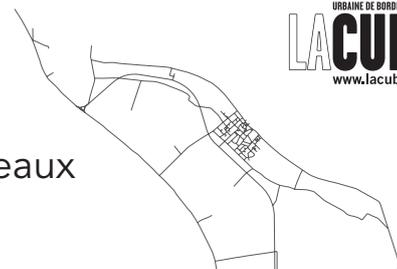
version révisée

plu.

plan local d'urbanisme

de la Communauté urbaine de Bordeaux

COMMUNAUTÉ
URBAINE DE BORDEAUX
LACUB
www.lacub.fr



Règlement documents graphiques



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

Révision Simplifiée N°38

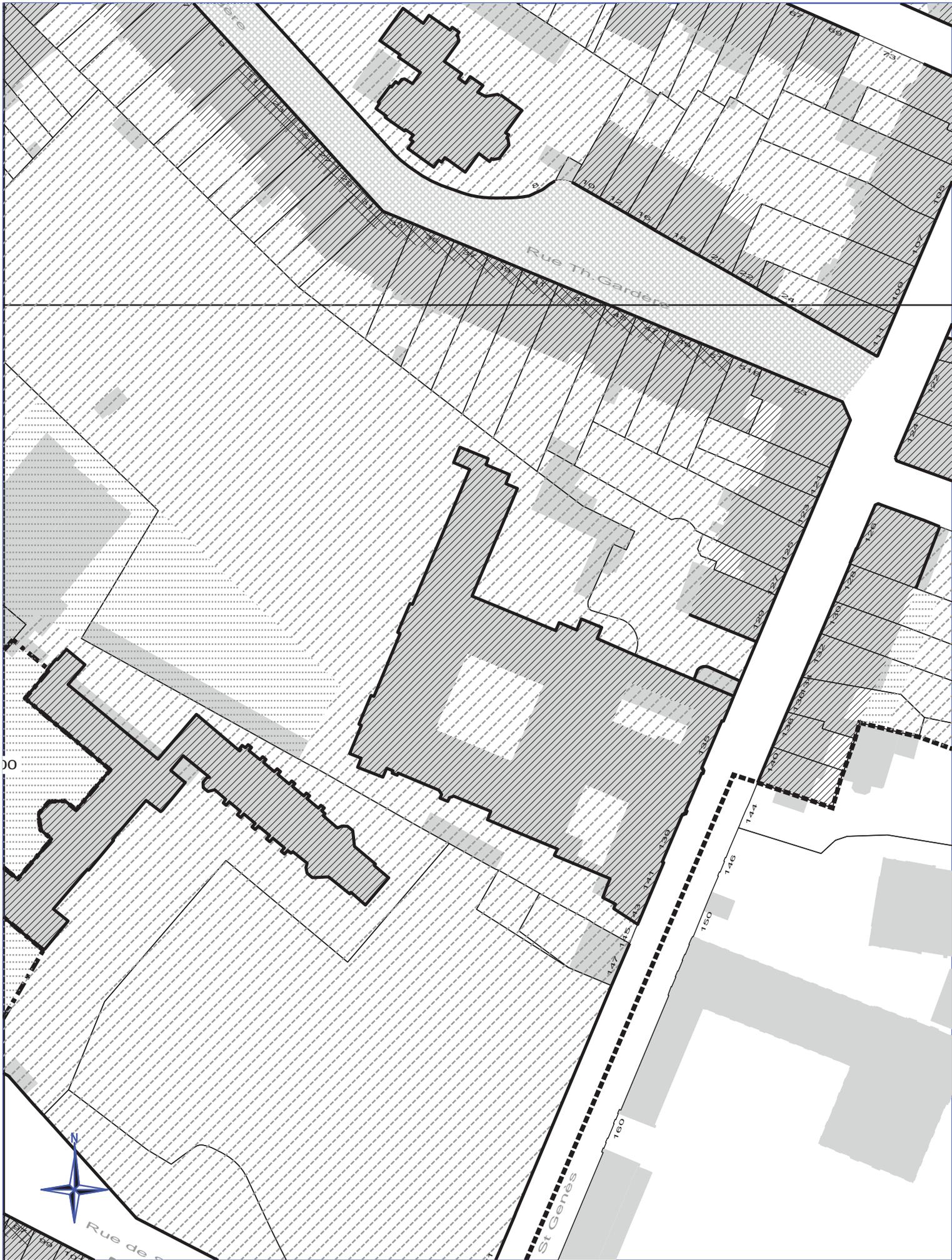
Bordeaux

Opération de restructuration du centre Louis Beaulieu

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

Planche Ville de Pierre de N°14 (partielle)

a'urba.
agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine



RS - Bordeaux - version en vigueur

Echelle : 1/1000

18/02/2013

version en vigueur



RS - Bordeaux - version r vis e

Echelle : 1/1000

18/02/2013

version révisée