

**DELEGATION DE Madame Elizabeth TOUTON**

## **Débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) 3.1 de la Communauté urbaine.**

**Madame TOUTON, Adjoint au Maire, présente la communication suivante :**

⇒ Par délibération du 24 septembre 2010, la Communauté Urbaine de Bordeaux a décidé d'engager la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU). Cette procédure s'appuie à la fois sur la prise en compte du contexte et des réflexions locales, ainsi que sur les évolutions législatives liées notamment à la loi Engagement National pour l'Environnement (dite Grenelle 2).

⇒ Le PLU est un document à la fois stratégique et règlementaire élaboré à l'initiative et sous l'autorité de la Communauté Urbaine de Bordeaux. Cet outil de planification porte sur la totalité du territoire communautaire, à savoir les vingt-sept communes membres. Il présente le projet urbain sous toutes ses composantes et organise les conditions de sa mise en œuvre.

⇒ A la lecture combinée des articles L123-9 et L123-18 du code de l'urbanisme, il convient qu'un débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables ait lieu au sein des vingt-sept conseils municipaux et du conseil communautaire. Ce débat permet de préfigurer les grands axes constituants du projet de PLU 3.1 qui se traduiront dans le PADD.

⇒ Afin de nourrir ce débat, il est procédé à une présentation visant à rappeler les grands objectifs et à proposer un certain nombre d'orientations pour la mise en œuvre de la métropole dite « des cinq sens » (solidaire, stimulante, sobre, sensible et singulière) et les moyens de construire la ville autrement pour y vivre durablement.

⇒ Les éléments de ce débat serviront non seulement à préciser les principales options concernant le développement de l'agglomération et des différents territoires qui la composent, mais également à guider les travaux des différents ateliers de coproduction du PLU 3.1.

Ce débat intervient pour le Conseil municipal dans le prolongement du débat sur le projet métropolitain du mois dernier et des différentes présentations du projet de territoire bordelais, contribution de la Ville au projet métropolitain.

Avec la révision du PLU, la Communauté urbaine s'est engagée depuis un an dans l'élaboration du principal outil de mise en œuvre du projet métropolitain et du document d'urbanisme le plus influent sur le développement de nos quartiers et le quotidien des Bordelais. La révision en cours va d'ailleurs accroître encore plus le rôle majeur de ce document, puisque conformément à la loi Grenelle II, le Plan de Déplacement Urbain (PDU) et le Programme Local de l'Habitat (PLH) sont également révisés et seront intégrés dans le Plan Local d'Urbanisme dans le souci d'une meilleure articulation des politiques urbaines, d'où le titre de PLU 3 en 1.

Après la tenue du débat d'orientations dans chaque commune la Communauté urbaine organisera le même débat lors du Conseil communautaire du 17 novembre prochain. Dans le cadre de cette révision du PLU, les prochains mois seront mis à profit pour l'écriture réglementaire du document et la poursuite en parallèle de la démarche de co-construction du PLU 3.1 entreprise par la Communauté urbaine auprès des communes membres et de l'ensemble des habitants.

Selon le calendrier communautaire, le projet de PLU devrait être finalisé pour l'été 2012 avant une approbation définitive de la révision prévue en décembre 2013 par délibération communautaire.

Avant cette délibération, le projet de PLU sera soumis à enquête publique et à l'avis des communes au cours de l'année 2013.

Il vous est proposé de débattre des orientations présentées dans le document ci-joint.

*(Intervention illustrée par la présentation d'images vidéo)*

**MME TOUTON. -**

Dans le prolongement du débat sur le projet métropolitain que nous avons eu le mois dernier je vais vous présenter un peu rapidement les orientations du projet d'aménagement et du développement durable du PLU 3.1.

Cette présentation est une obligation réglementaire qui doit avoir lieu au sein des 27 communes de la Communauté Urbaine et bien sûr en Conseil Communautaire.

Ces orientations constituent le volet stratégique du projet de PLU et sont le reflet de notre vision de l'évolution de toutes les composantes de notre métropole. Elles répondent à plusieurs objectifs, à savoir :

Affirmer la réalité de l'agglomération en marche vers la métropole millionnaire.

Conforter le rôle de la Communauté Urbaine au sein de l'aire métropolitaine bordelaise pour répondre à l'urgence environnementale, notamment la réduction des gaz à effets de serre.

Développer la solidarité avec les territoires extra-communautaires, notamment via le SCOT qui est en cours de révision lui aussi.

Lutter contre les inégalités sociales entre les territoires en offrant la possibilité à toutes les catégories de population de pouvoir s'installer.

Et enfin intégrer de manière transversale et plus stratégique les volets déplacement et habitat, conformément aux objectifs du Grenelle.

Le PLU est l'outil principal de mise en œuvre du projet métropolitain. Il reprendra à travers la trame de son PADD le concept de la métropole des 5 sens :

Une métropole accueillante et solidaire qui privilégie le vivre ensemble, avec le souci de placer l'habitant et le vivant au cœur des politiques urbaines.

Un territoire mieux connecté pour stimuler les forces métropolitaines en favorisant la mise en réseau de la métropole vers son extérieur, mais également par une meilleure connectivité interne.

Une métropole sensible fondée sur le lien ville-nature par l'organisation des espaces sur les continuités naturelles et paysagères.

Une métropole sobre et non prédatrice qui limitera sa consommation foncière et garantira un usage viable des espaces.

Et enfin une métropole singulière, accueillante pour les nouveaux habitants et préservant les caractères identitaires de notre agglomération.

Lors du précédent Conseil Municipal le débat sur le projet métropolitain nous a permis d'exprimer notre adhésion à cette vision à long terme de notre métropole. Et avec notre projet de territoire bordelais présenté ici même en mai et septembre dernier nous avons proposé notre propre traduction de ces grands principes portés par la défense du développement, vertueux des centralités bordelaises, économes en ressources foncières, en énergie et en déplacement.

C'est ce modèle que nous continuerons à promouvoir dans le cadre de révision du PLU au cours des prochains mois.

Au-delà des principes généraux nous serons attentifs aux orientations que le PLU proposera pour construire ou développer nos quartiers.

Nous rejoignons dans ce but les premières orientations formulées à ce stade d'avancement du projet de PLU, et nous veillerons particulièrement :

A la promotion d'une qualité architecturale et environnementale forte qui s'appuie sur les atouts existants sur nos territoires ;

A une urbanisation de nos quartiers modulée en fonction du niveau de l'offre de transport existante et à venir ;

A une recherche de formes urbaines qui rapprochent les habitants et qui privilégient ce que nous appelons la haute qualité d'usage ;

A l'aménagement d'espaces publics à vivre ;

Et enfin à l'encouragement aux projets durables, inventifs et négociés.

D'autre part nous partageons avec la Communauté Urbaine l'ambition que cette révision du PLU soit un acte véritable de co-construction entre les communes et la CUB, mais également avec les habitants.

Depuis début septembre des ateliers de coproduction urbaine réunissent élus et techniciens des communes autour des grands thèmes abordés par le projet de PLU.

En parallèle la révision du PLU intègre une procédure obligatoire de concertation qui sera conduite par la CUB sur une période resserrée entre octobre 2011 et le printemps 2011. Un premier forum d'ouverture de cette concertation s'est d'ailleurs tenu le 11 octobre dernier.

Au cours des prochaines semaines une première session de réunion dans chaque commune sera organisée pour permettre un débat public sur ces enjeux communaux de révision.

Une deuxième série de forums se tiendra vraisemblablement au printemps 2011 afin que les habitants soient impliqués à tous les stades d'avancement du projet.

Pour conclure, juste vous rappeler que le projet de PLU devrait être finalisé durant l'état 2012 avec une approbation définitive que nous espérons vers décembre 2013.

**M. LE MAIRE.** -

Merci. Nous avons déjà examiné dans une précédente séance les grandes orientations de ce projet. Il nous revient, conformément aux règles d'approbation du PLU.

Mme AJON

**MME AJON.** -

Monsieur le Maire, chers collègues, Mme TOUTON, quelques mots sur la révision de ce PLU 3.1 et sur deux des grandes orientations : la métropole des 5 sens et une ville durable qui mettent l'accent sur une recherche forte de solutions sur deux points noirs de notre tissu urbain actuel, à savoir :

La capacité pour tous et chacun de trouver des conditions d'habiter décentes et adaptées à ses ressources dans l'agglomération, ce qui demande une forte production de logements et une densification de notre tissu urbain ;

Et la capacité pour chacun de se déplacer de manière sobre en termes de dépense de temps comme d'énergie.

Nous ne pouvons en effet qu'approuver ces grandes orientations préalables, seulement aujourd'hui on ne peut que craindre que la politique de l'Etat dans un perpétuel désengagement dans le domaine de l'habitat social, entre-autres, ne nous permette de tenir cette politique ambitieuse et nécessaire, en particulier en matière de solidarité.

En effet, ces dernières années les positions en termes d'habitat social du gouvernement, amplifiées dernièrement par la loi Boutin, ont de multiples conséquences qui peuvent mettre en péril ce projet :

Le désengagement par l'Etat du financement du logement social de l'ANAH au profit de programmes de défiscalisation ;

Une pression à la ghettoïsation des logements des bailleurs sociaux ;

La perte du droit au maintien mettant en péril les mixités sociales ;

Une recherche de relâchement perpétuel autour de la loi SRU ;

Et l'attaque du financement du 1% logement.

En ce qui concerne une métropole sobre, nous le souhaitons de tous nos vœux afin que les investissements de prestige laissent la place à Bordeaux à des investissements nécessaires, solidaires, et mixés.

Ce vœu est aujourd'hui rejoint par les avancées du pont Ba-Ba pour lequel il y a de nombreuses reprises soulignant la problématique de l'arrivée d'un trafic démesuré par rapport aux capacités d'accueil du tissu urbain de La Bastide et qui aujourd'hui fait débat à quelques mois de la livraison de ce pont.

J'espère donc que ce PLU enrichi et ses grandes orientations seront dans leur sens profond suivis par la Ville de Bordeaux, en particulier dans le domaine de la sobriété et de la solidarité, et surtout que la politique nationale donnera les moyens à tous les Bordelais de vivre dans cette agglomération des 5 sens et que les coupes législatives et budgétaires n'amputeront pas définitivement l'agglomération millionnaire de son sens de solidarité en termes d'habitat.

#### **M. LE MAIRE.** -

Mme VICTOR-RETALI

#### **MME VICTOR-RETALI.** -

Ouvrir le débat sur la ville, la métropole de demain, dans le prolongement de ceux qui se sont tenus dans le cadre de la fabrique métropolitaine contribue à créer les conditions d'un projet collectif.

Lors de ces rencontres, l'emploi, le logement sont apparus les premières préoccupations.

Personne ne peut prédire ni imposer ce que sera la ville de demain, ni le déterminisme architectural, ni la modélisation fonctionnelle. Il convient donc de se préserver de la dérive technocratique au détriment des habitants, ce qui pose la question du citoyen acteur.

Une ville, un quartier, c'est une communauté de destins qui se forge, se façonne lentement à travers le temps, se renforce par l'action politique et la responsabilisation de toute la communauté sur le comment faire.

Certains parlent d'inventer de nouvelles gouvernances.

Au-delà du concept, si nous voulons que le projet métropolitain réussisse il convient de donner plus longuement la parole aux citoyens. Cela demande du temps et de la patience. Les orientations du PADD s'appuient sur ces valeurs.

Pour ma part, avant de donner mon point de vue sur la ville solidaire j'aborderai les rapports ville/ production et ville/ nature.

Parler de développement des territoires industriels revient à dire un certain nombre de choses.

Par exemple il existe de grands secteurs tels que l'aéronautique, le spatial dans la région, mais pour l'essentiel la désertification industrielle est à l'œuvre.

Or le maintien et le renouveau des activités de production industrielle ne doivent pas être exclus de notre réflexion.

A la manière dont les AMAP tendent à rapprocher producteurs agricoles et consommateurs, une re-liaison entre bassin de consommation et bassin de production devient nécessaire : aéronautique, réparation et construction navale, réinventer le fleuve.

L'avenir d'un secteur de pointe est fortement lié aux options prises plusieurs décennies en amont dans les centres de recherche.

Les entreprises de petite taille d'activité classique ou hyper-technologique constituent des structures qui donneront parfois des entreprises innovantes.

Cette place des entreprises industrielles dans le tissu urbain ne signifie pas multiplication des pollutions environnementales, mais doit entraîner une ville industrielle comme une ville durable dans une démarche d'anticipation, en s'appuyant sur le savoir-faire et le savoir innover permettant de conserver l'identité et le patrimoine de fabrication.

En résumé, la fabrique humaine de la ville d'aujourd'hui est indiscutablement liée à la conception de ses fonctions et de la place de ses habitants et salariés.

De la même façon la réintroduction d'espaces agricoles de production dans la trame urbaine est partie prenante d'un projet de ville durable complet. Production alimentaire, bien sûr, mais pas seulement, l'agriculture urbaine par le biais des jardins familiaux ou des jardins partagés.

En ce qui concerne la solidarité, améliorer le lien social, la solidarité intergénérationnelle, la lutte contre le mal logement sont des priorités. Se loger pas cher et dignement devient une mission presque impossible dans un pays où le monde du travail propose des contrats précaires et peu rémunérés, alors que le monde du logement réclame des comptes en banque fiables et bien garnis.

S'ajoute les lois Boutin avec notamment le surloyer. Pour certains c'est une augmentation de près de 100% du loyer.

L'objectif est de sortir du para-social les personnes un peu moins modestes que les autres. C'est un nouveau recul de la mixité sociale, l'accentuation de la concentration des plus pauvres.

Ainsi, favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle, c'est, comme le propose le document, diversifier les statuts des logements.

Pour notre part nous proposons dans chaque projet, comme il est cité ici, Euratlantique, Bassins à Flots, Berges du Lac, de construire 50% de logements sociaux et éventuellement quelques logements sociaux avec ateliers pour les artistes. Sinon cette qualité sociale et environnementale ne sera valable que pour une minorité.

Avec le scandaleux pillage du 1%, le pillage des caisses des organismes HLM, il convient d'affirmer que la solidarité ne pourra effectivement se réaliser que si l'Etat assume son rôle de garant de la solidarité.

Aux congrès HLM on dit toujours qu'il faut construire des logements mais qu'il n'y a pas d'argent, c'est la crise, il faut faire des efforts, etc. Avec la suppression des exonérations fiscales dont

bénéficient les investissements spéculatifs de Robien et Scellier il faut ne plus alléger les charges, ne plus alléger non plus les frais financiers et impôts des budgets HLM.

Lier ambition et projets nécessite des moyens financiers pour les collectivités territoriales par la ré-introduction de la TPU, et une réforme de la fiscalité locale et d'autres choix politiques résistants à la finance.

**M. LE MAIRE.** -

Mme NOËL

**MME NOËL.** -

Quelques mots, Monsieur le Maire. La révision du PLU à l'échelle de la Communauté Urbaine intervient à un moment où la réflexion sur le devenir de notre agglomération franchit un cap indéniable avec les ambitions portées par le projet métropolitain.

La loi Grenelle 2 nous impose d'élaborer un document réunissant, outre le plan local d'urbanisme, le plan de déplacement urbain et le programme local de l'habitat. Un « trois en un », comme il est dit en résumé parfois.

La loi Grenelle nous impose ainsi de répondre de manière plus transversale et plus cohérente aux questions d'aménagement, de logement, de mobilité et d'environnement.

A la lecture du document nous partageons globalement l'économie générale du projet et son ambition, en particulier celle d'un territoire urbain plus compact, plus qualitatif et plus équilibré.

Le document insiste sur l'importance de dégager de la mixité sociale et de la mixité générationnelle. Dans la déclinaison concrète de cet objectif il s'agira, à Bordeaux comme ailleurs, de prendre en compte les nouvelles réalités économiques et sociales, les phénomènes de dé-cohabitation et de vieillissement de la population et l'inadéquation entre l'offre de logement et les capacités financières des ménages qui repoussent toujours plus les jeunes familles en périphérie de l'agglomération.

Pour la réalisation de cet objectif nous ne pourrions pas faire l'impasse sur un outil foncier communautaire, je le redis une fois de plus dans cette instance.

Concernant la question des risques naturels et des inondations en particulier, cette question est évoquée à plusieurs reprises, mais présentée comme, je cite : « une contrainte à transformer en élément potentiel de projets. »

Outre que les zones humides sont pour nous non pas une contrainte mais une richesse écologique de notre territoire, au titre du risque inondation elles doivent être considérées comme un point de départ au cours duquel s'articule les projets, et non comme une réalité aménageable.

Concernant les espaces naturels nous partageons le souci de travailler sur les continuités écologiques, mais nous devons également travailler sur les îlots de biodiversité, en particulier à Bordeaux, et rompre avec un mode de faire encore trop souvent vecteur d'imperméabilisation et de minéralisation des sols.

Je reviendrai ultérieurement éventuellement sur des questions d'aménagement d'espaces publics, mais je crois que cet aspect de la nature en ville et de cette problématique de l'imperméabilisation est véritablement un sujet sur lequel il faut que nous travaillions plus à Bordeaux.

**M. LE MAIRE.** -

Merci.

Mme TOUTON

**MME TOUTON.** -

Juste quelques mots, Monsieur le Maire. Tout d'abord pour Marie-Claude NOËL, je crois que vous avez vu que c'était dans nos objectifs de travailler sur la nature dans la ville. Nous serons très vigilants dans le cadre du PLU à ce que ça se traduise de façon réglementaire.

Je voulais juste dire un mot sur le soi-disant manque de financement délégué par l'Etat. Moi ce que je remarque c'est que chaque année la Communauté Urbaine obtient les agréments qu'elle demande et les financements qui sont nécessaires à réaliser les objectifs du PLH, puisque nous les remplissons chaque année.

Certes, les collectivités investissent elles aussi. En ce qui concerne la Ville de Bordeaux elle fait un effort considérable sur la politique du logement avec un budget de l'habitat, je vous le rappelle, de 6 millions, 10% de son budget d'investissement.

Quoi qu'il en soit je crois que l'Etat, comme la Communauté Urbaine et comme la Ville, continuent à être très engagés dans cette politique du logement.

Juste un mot sur aussi le soi-disant relâchement autour de la loi SRU. Je crois que personne ne souhaite que cette loi soit contestée. Il faut que nos communes aient 20% de logements sociaux. Je pense que le gouvernement actuel est tout à fait dans cette optique-là.

**M. LE MAIRE.** -

Merci. C'est un débat sans vote. Il a été pris note des observations des uns et des autres.



# Débat d'Orientations pour l'élaboration du PADD du PLU 3.1

A la lecture combinée des articles L.123-9 et L.123-18 du Code de l'urbanisme, il convient qu'un débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables ait lieu, en séance publique, au sein du Conseil de Communauté mais également au sein des Conseils municipaux.

Le débat d'orientations permet de préfigurer les grands axes constituant le projet de PLU 3.1 qui se traduiront dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

# Rappel des grands objectifs

- Affirmer la réalité de l'agglomération en marche vers une métropole millionnaire sur la base d'un projet collectif et partagé.
- Conforter le rôle de la CUB au sein de l'aire métropolitaine bordelaise pour répondre à l'urgence environnementale, notamment la réduction des émissions de gaz à effet de serre.
- Développer la solidarité avec les territoires extra communautaires notamment via le SCoT.

# Rappel des grands objectifs

- Lutter contre les inégalités socio-spatiales et la précarisation des franges lointaines de l'agglomération, en offrant la possibilité de s'installer à toutes les catégories de population, y compris les plus modestes, au sein de l'aire urbaine.
- Donner un coup d'arrêt à l'étalement urbain périphérique.
- Intégrer de manière transversale et plus stratégique les volets Déplacements et Habitat en accord avec les objectifs du Grenelle de l'Environnement.
- C'est aussi l'ambition forte traduite dans le Projet Métropolitain, qui implique de revisiter le PADD du Plu initial pour lui donner une dimension et une dynamique nouvelles.

**I – La métropole des 5 sens :  
Solidaire, Stimulante, Sobre, Sensible, Singulière**

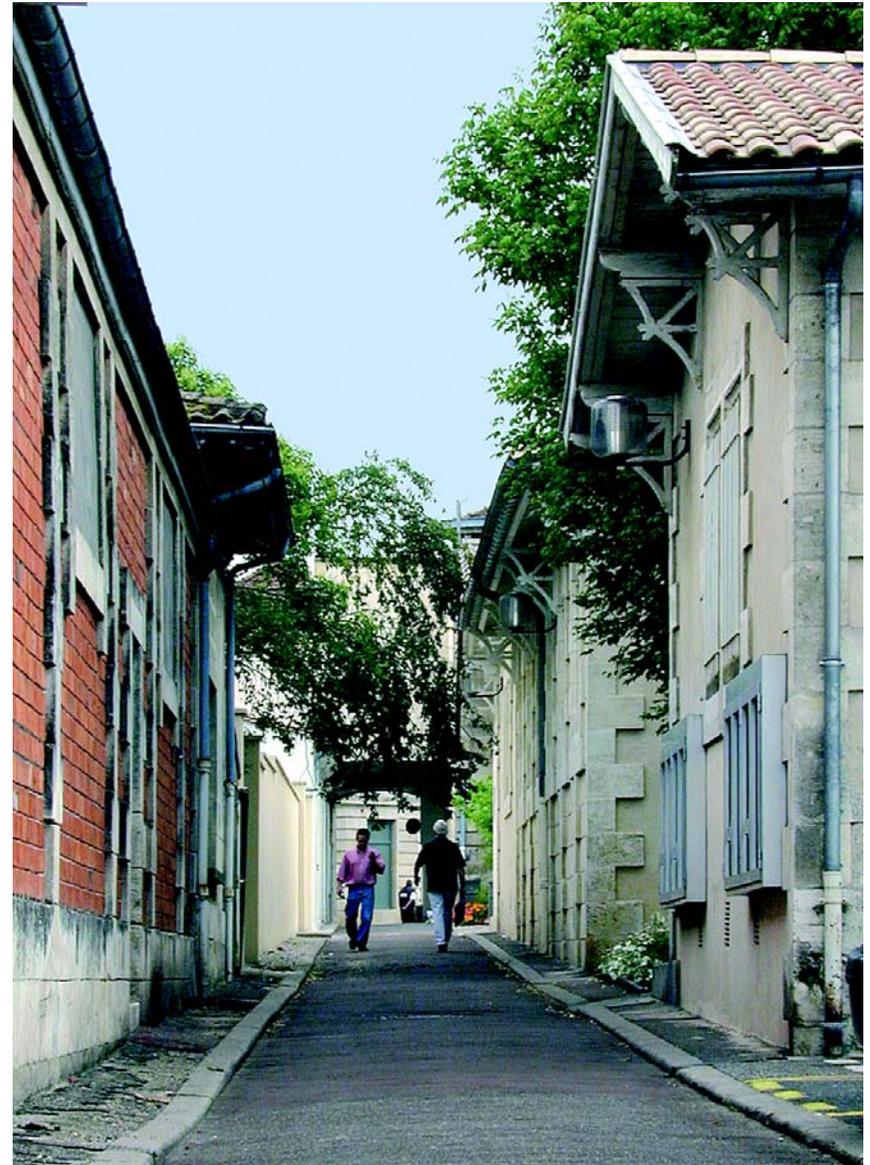
## **A – Une métropole accueillante et solidaire qui privilégie le vivre ensemble**

*Une idée force : un projet qui place l'habitant et le « vivant » au cœur des politiques urbaines*

# A1 – Fonder le projet d'agglomération sur la solidarité entre les groupes sociaux et les individus

Répondre aux besoins des habitants de la métropole millionnaire :

- En offrant les conditions d'habiter, de travailler, de consommer, de se distraire...
- En réduisant les déséquilibres sociaux (mixité sociale).
- En faisant une ville accessible pour tous.



# A2 – Construire une ville pour tous et pour tous les temps de la vie

## Privilégier la mixité sociale et générationnelle :

- En matière d'habitat, de travail, de déplacements, de loisirs...
- Pour faciliter la ville pour les familles, les enfants, les seniors et les personnes souffrant d'un handicap, en permettant l'innovation nécessaire à l'accompagnement de l'évolution des modes de vie.



## A3 – La solidarité au service de la santé publique

**Renforcer la solidarité territoriale face aux nuisances et aux risques :**

- Par l'acceptation et la gestion des zones subissant des contraintes naturelles, environnementales et technologiques.
- Par la protection des habitants contre les nuisances.
- Par l'aménagement des espaces publics et la sensibilisation des citoyens à la sécurité routière



## **B – Un territoire mieux connecté pour stimuler les forces métropolitaines**

*Une idée force : favoriser l'attractivité par la mise en réseau de la métropole vers son extérieur mais également par une meilleure connectivité interne*

# B1 – Connecter la métropole pour développer les échanges

## Organiser l'accessibilité à la métropole :

- Articuler le réseau ferroviaire à grande vitesse avec les réseaux locaux train / car / tram / bus
- Favoriser les échanges, rapprocher la recherche de l'entreprise, développer un véritable esprit campus.
- Offrir les conditions pour communiquer, développer la ville numérique.



## B2 – Faire émerger et relier les grandes centralités métropolitaines

- Conforter les grandes entités, les centralités majeures et les grands équipements d'intérêt métropolitain.
- Travailler les grands équilibres territoriaux en s'appuyant sur l'Arc de la ville active et l'avenue de la Connaissance.



## B3 – Décloisonner les fonctions productives de la ville

- Favoriser la mise en réseau des différentes filières économiques.
- Structurer l'armature commerciale, en stabilisant les grands pôles périphériques, en renforçant le pôle centre et en maîtrisant le nombre et le format des pôles intermédiaires.



## **C – Une métropole sensible fondée sur le lien ville-nature**

*Une idée force : fonder le projet urbain et l'organisation des espaces sur les continuités naturelles et paysagères du territoire*

# C1 – Considérer la nature comme valeur fondatrice et structurante des activités urbaines

- Travailler les lisières de la ville entre plateau landais et coteaux de l'entre-deux-mers en intégrant les continuités écologiques, la place de l'agriculture et de la forêt, et en traitant les interfaces ville-nature.
- Offrir les conditions de préservation et de restauration des continuités écologiques appréhendées à des échelles supra-communautaires.
- Révéler et renforcer la trame bleue du territoire pour en faire un support de projet.
- Transformer les contraintes naturelles en élément potentiel de projet notamment pour les zones inondables et les zones humides.



## C2 – La promenade et les activités de plein air comme art de vivre

- Permettre une bonne fonctionnalité des « espaces ouverts » : fonctions environnementales, écologiques, économiques, récréatives, définir les conditions de co-existence de ces usages, articuler avec la stratégie métropolitaine de développement des grands équipements et services urbains, des espaces de loisirs, des modes de déplacements doux.
- Favoriser la marche et plus généralement les déplacements doux, tant en termes d'accessibilité que de qualité du cadre environnant.



## **D – Une métropole sobre et non prédatrice**

*Une idée force : fonder le projet urbain sur une empreinte territoriale à enveloppe constante, en limitant la consommation du foncier et en garantissant un usage viable des espaces*

## D1 – Un projet économe et raisonné

Décliner l'ambition démographique d'accueillir un million d'habitants et répondre à leurs besoins en logements, emplois, transports... par :

- Un projet économe en foncier, fixant des objectifs de modération de la consommation des sols, économe en ressources naturelles et financièrement acceptable.
- Un projet équilibré sur le territoire communautaire entre espaces naturels et espaces urbains et entre renouvellement de l'existant et bonne maîtrise des sites de projet.
- Une densité raisonnée favorisant dans un même temps, l'intensité urbaine et la valorisation de trames vertes et bleues.



## D2 – Structurer le territoire en articulant urbanisme et déplacements

- Mettre en cohérence intensité urbaine / ambition des projets et réseau structurant des déplacements (existant et à constituer) dans un souci de limiter la consommation foncière et de développer l'usage des modes de transports alternatifs à la voiture.
- Développer un réseau de transport en adéquation avec les ambitions économiques : renouveler et densifier les zones d'activités existantes pour en assurer une desserte efficace par les transports en commun, offrir une desserte alternative à la voiture particulière, construire une organisation logistique cohérente et repenser la fonction et l'usage de la rocade.



- Développer une politique de stationnement qui agisse comme un outil de régulation de l'usage de la voiture particulière.
- Favoriser à travers les aménagements urbains de nouvelles formes de mobilité.



## D3 – La ville du quart d'heure : conforter l'échelle de la proximité des usages de la ville

- Renforcer l'offre urbaine du quotidien, promouvoir la mixité des usages et la multifonctionnalité des espaces afin de favoriser des déplacements plus courts en modes actifs (marche à pied, vélo).
- Passer de la route à la rue pour impulser de nouveaux comportements en matière de déplacements de proximité.



- Gérer la question du stationnement de proximité en étudiant des solutions pertinentes.
- Repenser l'approvisionnement des personnes, des activités et des commerces.



## E – Une métropole singulière

*Une idée force : fonder le projet d'accueil des nouveaux habitants sur la diversité des territoires, la persistance des caractères identitaires de notre agglomération, à la fois urbains et toujours proches de la nature, le patrimoine et les paysages, les éléments permanents*

# E1 – S'appuyer sur la complémentarité et la diversité des territoires

Promouvoir le développement des territoires en s'appuyant sur leurs identités :

- Renforcer l'identité des polarités principales.
- Trouver les leviers d'une nouvelles urbanité périphérique
- Équité plus qu'égalité : chaque territoire doit avoir son rôle dans la cohésion de l'agglomération, par modulation des intensités, et gradation des centralités.



- S'appuyer sur les singularités du territoire pour développer une offre de loisirs et de tourisme diversifiée et attractive.



## E2 – Valoriser le patrimoine d'hier et d'aujourd'hui et construire le patrimoine de demain

- Valoriser, enrichir, donner à voir le patrimoine urbain, agricole, industriel, paysager, actuel ou à construire.
- Revisiter et faire vivre le patrimoine pour des usages contemporains.



## **II – Les moyens de faire :**

# **Construire la ville autrement pour y vivre durablement**

# A – Fabriquer une nouvelle qualité urbaine et environnementale

- Favoriser le rapport à la nature, le vivre dehors, propres à l'agglomération, et renforcer la pratique de l'espace public et la mobilité douce.
- Conforter la qualité urbaine et affirmer la place du patrimoine végétal et construit, diversifier les ambiances, afin de conforter ou d'améliorer l'attractivité de tous les quartiers de l'agglomération, y compris les secteurs dédiés à l'activité.
- Profiter de la dynamique de projet pour faire évoluer les usages et les comportements : sur Euratlantique, Bassins à flots, Berge du lac, les nouveaux quartiers le long des axes de transports collectifs, notamment.
- Veiller à la qualité des entrées de ville.



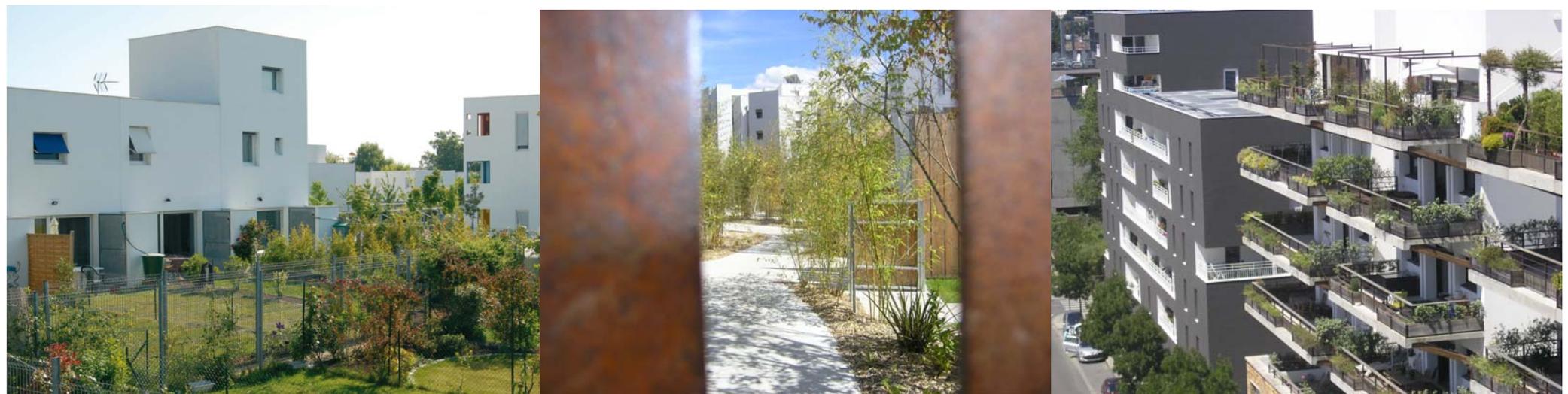
## B – Moduler et adapter l'intensité urbaine en fonction des situations

- Hiérarchiser les polarités existantes et projetées en fonction des niveaux de services nécessaires, adapter l'offre de commerces, services, équipements à leur degré d'attractivité.
- Envisager l'évolutivité des modes de transports collectifs en fonction des densités traversées et des équipements à desservir, encadrer la place de la voiture et développer les modes actifs (marche à pied et vélo).
- Mettre en œuvre des démarches innovantes pour développer les projets le long des axes de transports collectifs.



## C – Miser sur des formes urbaines qui rapprochent les habitants

- Mettre l'intensité urbaine au service de la mixité sociale et intergénérationnelle : varier les formes et les typologies, diversifier les statuts des logements pour permettre la mixité et la variété des populations.
- Promouvoir la densité au service du cadre de vie : articuler densité et flexibilité des logements, conjuguer densité et intimité, développer des espaces extérieurs de qualité, pour accompagner les évolutions de la vie des ménages.
- Intégrer les services urbains et les transports collectifs dans les aménagements, assurer l'accessibilité pour tous et notamment pour les personnes à mobilité réduite.



## D – Aménager des espaces publics à vivre

- Composer un cadre attrayant au travers d'espaces et d'équipements publics de qualité, sur tous les territoires, favoriser des aménagements en faveur de la mobilité mieux adaptés aux espaces traversés et plus respectueux de l'environnement.
- S'appuyer sur les espaces ouverts de référence pour développer la densité résidentielle, et favoriser leur accessibilité en transports en commun et en modes actifs, vélo et marche à pied.
- Retrouver la place et le rôle du végétal et de l'eau dans les espaces publics et au sein des opérations urbaines.



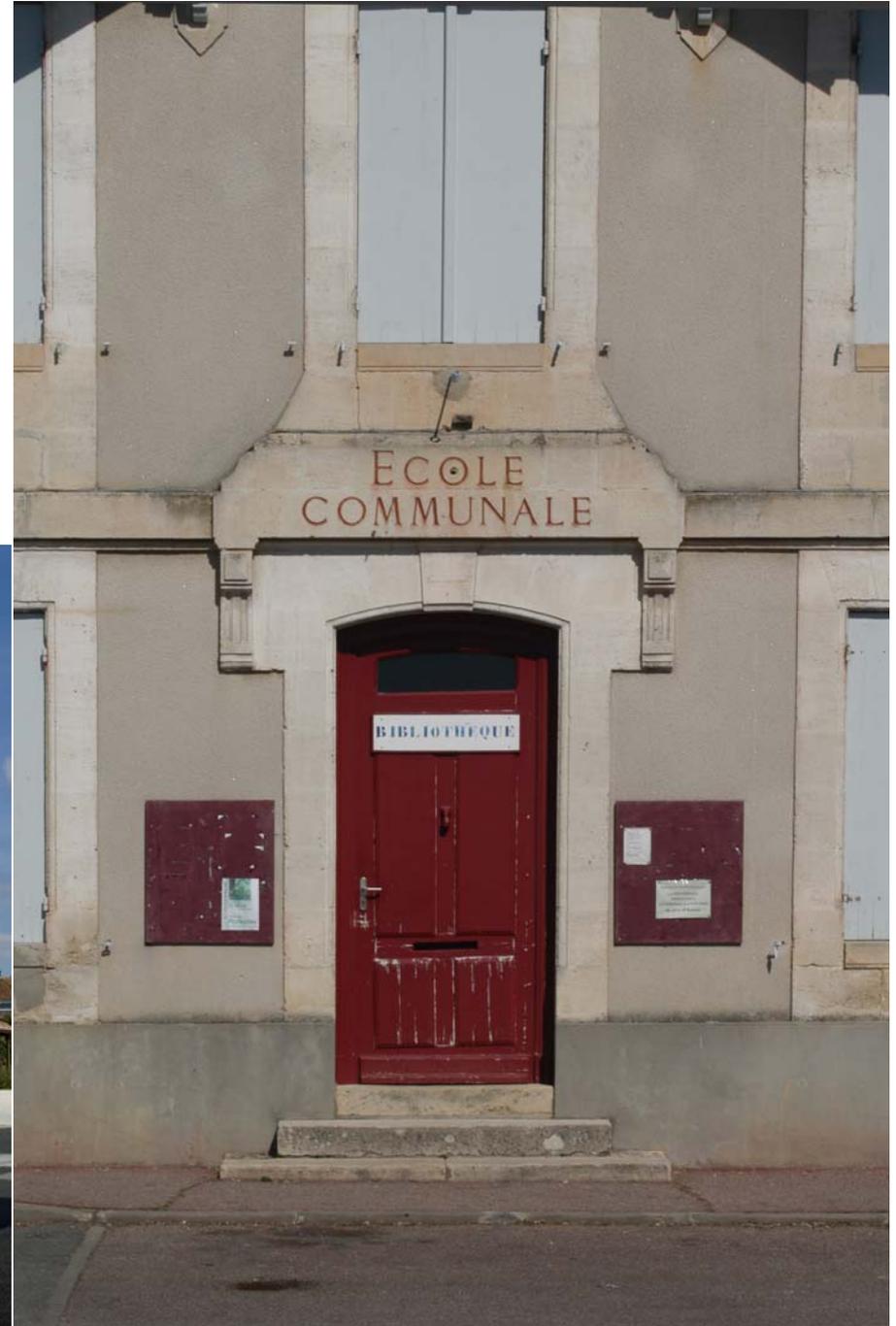
## E – Faciliter les usages partagés

- Réinventer la mixité des usages et des activités dans la ville, mutualiser les aménagements, les stationnements, les services...
- Favoriser les usages partagés et les pratiques spontanées sur les espaces ouverts, faciliter l'appropriation des espaces publics, y compris pour la vie nocturne.



## E – Faciliter les usages partagés

- Projeter des équipements « multi-usages », affirmer le rôle des équipements scolaires notamment comme pivots de la vie quotidienne.



## F – Encourager les projets durables, inventifs et négociés

- Développer les partenariats dans l'élaboration et le montage des projets, animer les différents réseaux d'acteurs notamment sur les politiques relatives à l'habitat et aux déplacements, sur les questions de mutualisation.
- Faciliter la mise en œuvre des projets avec des outils souples et lisibles, affirmer la notion de projet négocié.
- Engager des démarches durables : favoriser les dispositifs préservant l'environnement et les modes de transports « propres » limitant la consommation d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre, encourager l'émergence de quartiers durables.



**D-2011/581****Dispositif d'aide à l'accession à la propriété. Passeport 1er Logement. Aide de la Ville aux Acquéreurs. Autorisation. Décision.**

Madame Elizabeth TOUTON, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

Par délibération du 31 janvier 2011, vous avez décidé de la mise en œuvre d'un dispositif destiné à faciliter l'accession sociale à la propriété pour les ménages primo accédants de logements à Bordeaux, en partenariat avec le Crédit Foncier de France, la SACICAP de la Gironde et le CILSO, sous les conditions générales suivantes :

- l'acquisition est réalisée au moyen d'un PTZ +
- les revenus des ménages ne doivent pas dépasser les plafonds PSLA
- le ménage comporte au moins un adulte et un enfant né ou à naître
- le montant de l'aide de la Ville varie de 3 000 euros à 6 000 euros selon la composition de la famille

Il peut s'agir d'un logement neuf inclus dans une opération labellisée «Passeport 1<sup>er</sup> Logement » dont le prix de vente est inférieur à 2 500 euros TTC/m<sup>2</sup> de surface habitable (opérateur social/vente PSLA ou TVA à taux réduit), 3 000 euros TTC/m<sup>2</sup> de surface habitable (opérateur social/vente TVA non réduite) et 3 000 euros TTC/m<sup>2</sup> de surface habitable (opérateur privé).

Il peut également s'agir d'un logement ancien sur le territoire du PNRQAD si l'acquéreur réalise dans le délai d'un an après son acquisition des travaux permettant d'en améliorer la performance énergétique (passage d'un DPE à E, F, G avant travaux à A, B, C ou D après travaux).

Ces logements devront être conservés pendant une durée minimale de cinq ans à compter de la signature de l'acte d'acquisition sans pouvoir être cédés et quelle que soit la forme de la cession, sauf transmission par décès.

Ils devront également être occupés à titre de résidence principale par leur acquéreur pendant cinq ans à compter de la signature de l'acte d'acquisition, sauf cas de force majeure dûment établi.

En cas de non respect de ces clauses, l'acquéreur devra rembourser à la Ville la totalité de l'aide qui lui aura été accordée par celle-ci, dans les trois mois de la survenance de l'évènement.

**Au titre de ce dispositif, il est proposé d'accorder une aide de la Ville pour les 2 projets listés dans le tableau en annexe et qui représentent une aide totale de la Ville de 7 000 euros.**

L'aide de la Ville sera versée sur le compte du notaire chargé de la régularisation de l'acte de vente.

Pour les logements neufs, le versement de la subvention interviendra sur présentation d'un certificat de paiement établi par la Ville et de l'attestation notariée de signature de l'acte d'acquisition faisant apparaître le financement au moyen d'un PTZ + .

Pour les logements anciens, l'acquéreur remettra à la Ville en complément de l'attestation notariée d'acquisition un engagement formel de réaliser les travaux d'économie d'énergie décrits précédemment ainsi qu'un DPE avant travaux.

L'acquéreur justifiera auprès de la Ville de la réalisation des travaux d'économie d'énergie au plus tard dans le délai d'un an après la signature de son acte d'acquisition, au moyen des factures et des DPE après travaux. Dans le cas contraire il sera tenu de rembourser à la Ville la subvention perçue dans les trois mois qui suivent.

La dépense ci-dessus énumérée sera imputée sur la sous fonction 72, nature 2042 du budget de l'exercice en cours.

**ADOpte A L'UNANIMITE**

**MME TOUTON.** -

Cette délibération concerne notre dispositif appelé « Passeport 1<sup>er</sup> logement » qui est destiné à faciliter l'accèsion à la propriété pour les ménages primo-accédants.

Au titre de ce dispositif il vous est proposé d'accorder une aide à deux ménages avec enfants pour l'acquisition d'un T4 et d'un T3 à des prix particulièrement attractifs.

**M. LE MAIRE.** -

Pas de problèmes ?

M. RESPAUD

**M. RESPAUD.** -

Je vais aborder les 581 et 584.

**MME TOUTON.** -

Oui, qui sont sur le même sujet.

**M. RESPAUD.** -

Mme TOUTON, il y a quelques minutes vous insistiez sur le fait que le logement présentait une part importante de l'investissement de la commune. Moi j'ai dit ce que je pensais de l'investissement. Le Figaro Magazine a dit également ce qu'il en pensait. Après, à chacun de voir. En fait ça représente quand même très peu.

Moi je me félicite forcément qu'on puisse aider ceux qui sont dans le cadre de l'accèsion sociale à la propriété, je crois que c'est une très bonne chose, seulement il faut quand même se rendre compte de la limite de ce qu'on fait, Mme TOUTON. Nous n'avons que deux dossiers...

Et en plus dans la délibération 584 nous avons deux dossiers de personnes qui n'ont pas réussi à avoir l'ensemble des prêts et donc qui se désistent. C'est-à-dire qu'on avait déjà voté deux dossiers que maintenant on enlève.

Donc c'est finalement très peu. Je dirai que pour aujourd'hui c'est zéro. Plus deux moins deux ça fait zéro.

Ça montre, Mme TOUTON, l'impact négatif de la politique de M. Sarkozy depuis des années qui vise finalement à sabrer le logement social, à sabrer l'accèsion sociale à la propriété et à augmenter les inégalités ce qui fait que personne ne peut répondre.

Vous développez sur Bordeaux l'accèsion sociale à la propriété, mais nous ne trouvons pas suffisamment de personnes pour s'engager là-dedans. C'est regrettable. Merci.

**M. LE MAIRE.** -

M. MOGA a demandé la parole là-dessus ?

**M. MOGA.** -

Justement, M. RESPAUD, je voudrais souligner que dans notre quartier de Bordeaux Sud le passeport 1<sup>er</sup> logement a prouvé tout son intérêt. En effet, les deux dossiers concernés sont dans la résidence Belle Etoile, au sein de l'îlot Saint-Jean.

**M. RESPAUD.** -

(Hors micro)

**M. MOGA.** -

Je voulais souligner que ce dispositif est efficace car il répond au besoin des personnes désirant accéder à la propriété qui ne le pouvaient pas jusqu'à présent. Avec une simple mensualité de leur loyer ils peuvent acquérir un logement.

Donc je suis heureux que la Ville soit engagée dans ce sens. Merci.

**M. LE MAIRE.** -

Mme TOUTON

**MME TOUTON.** -

Juste pour dire quand même que nous avons aidé 148 primo-accédants depuis 2007.

Là nous avons deux désistements. C'est assez peu d'échecs. Il est évident qu'il y a quelques ménages qui n'arrivent pas au bout de leur projet.

**M. LE MAIRE.** -

En tout cas le développement de l'accession sociale est un de nos objectifs. Je suis heureux de voir qu'il est soutenu, notamment dans les pourcentages que nous avons retenus dans les nouvelles opérations.

Notre objectif est de 20%. C'est très ambitieux. Mais grâce aux dispositifs mis en place par la Ville je pense que nous avons quelques bonnes chances de soutenir cette accession sociale qui est une bonne chose.

Est-ce qu'il y a des votes contre la 581 ?

Des abstentions ? Non.

LISTE DOSSIERS PASSEPORT 1er LOGEMENT PRESENTES AU CONSEIL MUNICIPAL DU 24 OCTOBRE 2011

LOGEMENTS NEUFS SITUES DANS UNE OPERATION LABELISEE PASSEPORT 1er LOGEMENT

N° dossier	Nom acquéreurs	Composition de la famille	Opérateur	Adresse Immeuble	N° logement	Type logement	Surface habitable en m²	Prix TTC hors parking	Prix TTC/m² de S <sup>2</sup> hab	Montant PTZ +	Banque PTZ +	Prêt Sacicap Gironde	Subvention Ville
1	Mme Muriel DESGRAVES M. Benoit PORTETS	4 personnes dont 2 enfants	DOMCFRANCE	Résidence Belle Etoile 3 rue des Anciens Combattants d'Afrique	15	T4	80,60	173 400 €	2 151 €	41 668 €	CA	20 000 €	4 000 €
2	Mme Ghania DJADI	3 personnes dont 2 enfants	DOMCFRANCE	Résidence Belle Etoile 1 rue Malbec	11	T3	63,30	135 700 €	2 144 €	33 374 €	CFF	20 000 €	3 000 €
<b>TOTAL SUBVENTIONS VILLE</b>													7 000 €

**D-2011/582**

**Convention d'objectifs 2011 entre la ville de Bordeaux et le Pact Habitat et développement de la Gironde.  
Autorisation. Décision.**

Madame Elizabeth TOUTON, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

Le PACT HABITAT ET DÉVELOPPEMENT DE LA GIRONDE est une association "loi de 1901" qui participe au mouvement PACT (Protection, Amélioration, Conservation, Transformation) structuré à différents niveaux territoriaux par les Unions Régionales et la Fédération Nationale. Son champ territorial d'intervention est le département de la Gironde.

Créé en 1955, le PACT Habitat et Développement intervient dans le domaine du développement local et de l'habitat et priorise dans ses actions le droit du maintien à domicile et l'accès au logement pour tous.

Depuis la création de l'association, la Ville de Bordeaux apporte une participation financière annuelle au PAC HD basée sur ses activités principales, à savoir :

- La présence permanente de l'association sur le territoire communal à travers sa vocation d'utilité sociale.
- Une contribution au renouvellement urbain autour de cinq axes :

**1 – Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées et handicapées**

Pour atteindre cet objectif, le PACT Habitat et Développement de la Gironde développe une démarche de relation de proximité et de quotidienneté auprès des personnes concernées. Il favorise une logique de projet afin de rendre un service adapté aux personnes, et en particulier à celles en situation de dépendance.

Le PACT Habitat et Développement de la Gironde incite également à la réalisation de travaux d'accessibilité du logement.

**2 – Participer à l'animation du pôle ressources : habitat accessible en Gironde**

La demande accrue en matière de logements adaptés au handicap s'explique par une offre très faible et un phénomène de vieillissement de la population. Face à cette situation le PACT H&D et le Groupement pour l'Insertion des Handicapés Physiques ont pris l'initiative de créer un « Pôle Ressources : Habitat accessible en Gironde » en direction des personnes en situation de handicap et destiné à éclairer les partenaires institutionnels sur l'offre et la demande en Gironde.

Le PACT H&D s'engage à communiquer à la Ville de Bordeaux toutes les informations en sa possession susceptible d'orienter sa politique communale en direction des personnes âgées et des personnes handicapées.

**3 – Accompagner socialement des personnes en situation de péril/insalubrité liée au logement**

Le réseau PACT HD est spécialisé et dispose de référents nationaux en, matière d'accompagnement des personnes en situation de péril et / ou d'insalubrité liées au logement.

Le PACT HD de la Gironde, sur saisine de la Ville de Bordeaux, assurera le cas échéant :

- Des missions d'intermédiation et de conseil auprès du propriétaire, de la Ville et de ses services, et du ménage occupant ;
- Il accompagnera le ménage occupant dans le cadre de la recherche de solutions logement, en lien avec les référents sociaux habituels du ménage (visite de

logements, constitution des dossiers de demande, de dossiers FSL, Loca Pass, GRL, etc.).

- Il appuiera les demandes du ménage auprès des bailleurs sociaux et mobilisera dans la mesure du possible le parc de logements sociaux gérés par le Service Immobilier Rural et Social (SIRES) Aquitaine.
- Il rendra compte de ses démarches à la Ville de Bordeaux, qui validera les fins de mesure.

#### **4 - La contribution à une approche de la réhabilitation de l'habitat existant sous l'angle du développement durable :**

La Ville de Bordeaux est impliquée dans la promotion du développement durable sous toutes ses formes.

Pour appuyer la Ville dans sa volonté d'améliorer la performance énergétique des logements privés dans l'habitat ancien, et pour assister les ménages bordelais confrontés à la précarité énergétique, l'équipe du PACT HD 33 réalisera gratuitement, sur demande des propriétaires, des visites conseil permettant une analyse du logement et la préconisation de solutions techniques, assorties de l'établissement de fiches énergétiques (état des lieux et après projet) démontrant les gains énergétiques potentiels.

#### **5 - Le soutien à la Ville dans son action de réhabilitation des hôtels meublés hors PNRQAD:**

Le diagnostic engagé depuis 2008 sur les hôtels meublés bordelais a mis en évidence le rôle social joué par ce parc en accueillant souvent des publics fragiles en résidence principale.

Prenant en compte les atouts d'un tel parc social, voire très social, mais aussi leur disparition progressive, la Ville de Bordeaux souhaite le soutenir en accompagnant propriétaires et exploitants dans la requalification des établissements, le respect des normes d'hygiène et de salubrité et leur remise aux normes de sécurité incendie rendue obligatoire en 2011.

Deux catégories d'établissements sont concernées en fonction de leur localisation :

- ceux inclus dans le PNRQAD qui font l'objet d'un soutien dans le cadre d'une OPAH RUHM
- ceux localisés sur le reste du territoire communal, qu'il convient d'accompagner dans leur mise aux normes.

Tenant compte de la complexité de montage des dossiers et de la connaissance du parc, le PACT HD de la Gironde est désigné comme référent pour accompagner dans leurs démarches administratives les exploitants et/ou les propriétaires désireux de s'engager dans une mise aux normes de leur établissement et dans la sauvegarde de leur rôle social en proposant à des publics en difficulté un accueil en résidence principale, facile d'accès.

Le soutien du PACT HD Gironde aux propriétaires et/ou exploitants prendrait la forme :

- D'information sur les aides mobilisables
- D'analyse des devis pour en vérifier la compatibilité avec les injonctions de travaux établies par les services (Commission Communale de Sécurité et SCHS)
- De médiation entre lesdits services et les exploitants et/ou propriétaires afin de faciliter la concrétisation des mises aux normes

Le gisement potentiel représente 25 établissements pour un total de 305 chambres.

<i>Nature de l'opération</i>	<i>Participation de la Ville de Bordeaux</i>
L'assistance au maintien à domicile des personnes âgées et des personnes porteuses de handicap	55 000 €
Participation à l'animation du pôle ressources : habitat accessible en Gironde	10 000 €
L'accompagnement social lié au logement dans des cas particuliers (immeubles en situation de péril et ou d'insalubrité)	10 000 €
La contribution à une approche de la réhabilitation de l'habitat existant sous l'angle du développement durable	4 600 €
Le soutien à la Ville dans son action de réhabilitation des hôtels meublés hors PNRQAD	7 300 €
<b>TOTAL</b>	<b>86 900 €</b>

Une convention a été établie pour déterminer de manière précise les conditions de versement de la subvention 2011. Cette convention est conclue pour une durée d'un an, du 1er janvier au 31 décembre 2011.

L'utilisation de la subvention devra être conforme à l'objectif social de l'Association et plus particulièrement aux missions énoncées.

Le PACT H&D 33 établira un rapport annuel d'activité arrêté au 31 décembre 2011, au plus tard le 31 mai 2012.

En conséquence, nous vous demandons, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir,  
- Autoriser Monsieur le Maire à signer la Convention d'Objectifs entre la Ville de Bordeaux et le PACT de la Gironde.  
- Autoriser Monsieur le Maire à verser la subvention de fonctionnement de la Ville au PACT de la Gironde d'un montant de 86 900 Euros.

Cette dépense est inscrite au budget primitif de l'Exercice en cours, fonction 72 –compte 65-74.

**ADOpte A L'UNANIMITE**

**MME TOUTON.** -

Cette délibération concerne le PACT que nous soutenons depuis toujours par une participation financière annuelle. Celle-ci est de 86.900 euros. Elle est basée sur les objectifs qui font l'objet de la convention que je vous présente aujourd'hui.

5 axes essentiels :

Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées handicapées.

Participer à l'animation du pôle ressources.

Accompagner socialement les personnes dont le logement est en situation de péril ou d'insalubrité.

Et enfin soutenir la ville dans son action de réhabilitation des hôtels meublés hors centre historique.

En conséquence je vous demande de bien vouloir autoriser Monsieur le Maire à signer cette convention annuelle avec le PACT.

**M. LE MAIRE.** -

Pas d'oppositions ? Pas d'abstentions ?

(Aucune)

# **CONVENTION D'OBJECTIFS 2011**

Entre :

**La Ville de Bordeaux  
et  
Le PACT Habitat et Développement de la Gironde**

**ENTRE LES SOUSSIGNES :**

Monsieur le Maire de Bordeaux, Alain JUPPE, habilité par décision du Conseil Municipal de Bordeaux  
n°                                  en date du

D'une part,

Et,

Monsieur René ALLART, Président du P.A.C.T. HABITAT et DEVELOPPEMENT de la Gironde, association  
domiciliée 211, cours de la Somme à Bordeaux et déclarée à la Préfecture de la Gironde le 25 Février 1955,

D'autre part.

**IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :**

**EXPOSE DES MOTIFS:**

Membre de la Communauté Urbaine de Bordeaux, la Ville de Bordeaux conduit une politique de l'habitat en cohérence avec les orientations du Programme Local de l'Habitat communautaire (PLH) et à ce titre, en sa qualité de ville centre, s'est engagée dans une stratégie de renouvellement urbain.  
Pour mener ses actions, La ville s'appuie sur deux orientations majeures du PLH communautaire : la volonté de maîtriser l'étalement urbain et l'amélioration du cadre de vie des habitants.

Toutefois la crise majeure que traverse la situation du logement due en grande partie à la croissance des prix immobiliers, bloquant les ménages dans leur parcours résidentiel, provoque de fait l'augmentation significative de la demande en logements sociaux.

Dans ce contexte tendu le comité de pilotage du PLH a retenu trois axes prioritaires :

- Une programmation foncière en cohérence avec les objectifs de développement urbain définis dans les différents documents de planification et d'urbanisme de la CUB
- Une meilleure adaptation de l'offre et de la demande par l'inscription concrète des objectifs de la collectivité dans le Plan Local d'Urbanisme, les opérations d'aménagement à caractère public, y compris sur le parc privé ;
- Un accompagnement des ménages dans leur parcours résidentiel pour prendre en compte la réalité des coûts, la difficulté d'accès à un logement social et la dimension « relogement » tant dans les opérations de « construction-démolition » du parc public que sur le parc privé.

Compte tenu de la nature des actions relevant de la déclinaison de ces objectifs et de leur caractère souvent complexe, la Ville de Bordeaux entend soutenir les opérateurs œuvrant quotidiennement à leur réalisation et s'assurer de leur exécution avec professionnalisme.

Créée en 1955, le PACT Habitat et Développement est une association « loi 1901 » qui intervient dans le domaine du développement local et de l'habitat. Elle place au cœur de ses valeurs la dimension humaine dans le droit du maintien à domicile et de l'accès au logement pour tous. Ce point a été réaffirmé le 14 décembre 2004 par le Conseil d'administration auquel la Ville de Bordeaux appartient.

Plus particulièrement centrée sur la réhabilitation du parc existant dans le département de la Gironde, le PACT Habitat et Développement 33 intervient sur la totalité de la chaîne immobilière : du projet territorial à la gestion immobilière en assurant des missions diverses et complémentaires de conseil, montage d'opérations, maîtrise d'œuvre et accompagnement social des ménages.

Depuis la création de l'Association, la Ville de Bordeaux lui apporte un soutien annuel. Il apparaît opportun de définir les missions que la Ville de Bordeaux souhaite lui confier en 2011.

## **Article 1 : OBJET DE LA CONVENTION**

La présente convention a pour objet de définir les conditions et les modalités de la participation financière de la Ville de Bordeaux au fonctionnement du PACT HD de la Gironde.

La participation financière de la Ville de Bordeaux est basée directement sur les activités fondamentales du PACT HD de la Gironde, à savoir :

- La requalification des quartiers anciens, la réhabilitation du parc privé existant, la lutte contre l'insalubrité et l'adaptation des logements sont autant d'objectifs contributifs à une réponse aux enjeux d'un renouvellement urbain en lien avec une action qualitative sur l'environnement urbain et une valorisation du patrimoine.
- Le cadre social à mettre en place pour l'accompagnement des populations dans la transformation de leur cadre de vie et la conduite de leur parcours résidentiel.

Plus précisément la Ville de Bordeaux souhaite soutenir une action du PACT HD de la Gironde sur son territoire, par :

- Une présence permanente de l'association sur le territoire communal à travers sa vocation d'utilité sociale
  1. Par sa mobilisation pour de la production de logements adaptés et/ou sociaux dans le parc privé, prenant ainsi en compte le vieillissement de la population et le besoin en logements pour handicapés
  2. Par son action quotidienne dans l'accompagnement des populations les plus fragiles dans leur droit au logement
- Une contribution au renouvellement urbain autour de cinq axes :
  1. L'assistance au maintien à domicile des personnes âgées et des personnes porteuses de handicap ;
  2. Participation à l'animation du pôle ressources : habitat accessible en Gironde ;
  3. L'accompagnement social lié au logement dans des cas particuliers (immeubles en situation de péril et ou d'insalubrité) ;
  4. La contribution à une approche de la réhabilitation de l'habitat existant sous l'angle du développement durable ;
  5. Le soutien à la Ville dans son action de réhabilitation des hôtels meublés hors PNRQAD.

## **Article 2 : CONTENU DES MISSIONS**

### **2.1- Faire du maintien a domicile un choix de vie pour les personnes âgées et les personnes en situation de handicap :**

Agir sur l'adaptation, l'accessibilité d'un logement, en améliorer le confort contribue significativement à favoriser le maintien de la personne âgée ou handicapée à domicile. Ceci se vérifie tout particulièrement quand celle-ci est confrontée à une situation de dépendance parfois renforcée par un isolement familial et social fort.

Pour atteindre cet objectif, le PACT Habitat et Développement de la Gironde développe une démarche de relation de proximité, de quotidienneté auprès des personnes. Il favorise une logique de projet afin de rendre un service adapté aux personnes, et en particulier à celles en situation de dépendance.

Le PACT Habitat et Développement de la Gironde travaille avec le CLIC de Bordeaux et son action fait l'objet d'une communication en direction des seniors bordelais.

Toutefois ces efforts ne suffisent pas toujours, surtout dans les cas de dépendance accrue de la personne. Il est alors nécessaire de mettre en place une démarche d'intervention coordonnée qui prenne en compte – outre les aspects du logement - les services de soins à domicile, les services d'aides ménagères. Le PACT Habitat et Développement de la Gironde s'intègre dans les équipes d'intervention pluridisciplinaires où sont présents un ensemble de professionnels, représentant différents acteurs locaux, capables d'apporter une réponse cohérente et articulée.

Le PACT Habitat et Développement de la Gironde favorise et incite à la réalisation de travaux d'accessibilité du logement.

Pour répondre à cette demande d'adaptation des logements, le PACT assure un accueil permanent à son siège social, 211 cours de la Somme, à l'exception du lundi matin. L'association accueille et conseille les demandeurs en fonction des caractéristiques de leur projet.

L'aspect préventif entre également dans la mission confiée au PACT Habitat et Développement de la Gironde. Le service rendu doit prendre en compte la logique de prévention, notamment quand une action est effectuée pour améliorer le logement ou l'adapter légèrement. La prévention participe au respect et au renforcement de l'autonomie des personnes.

Les missions confiées au PACT Habitat et Développement se décomposent comme suit :

- a/ Accueil du demandeur, information, conseil personnalisé
- b/ Visite au domicile pour l'évaluation technique des besoins
- c/ Accord sur un programme de travaux
- d/ Demande de devis aux artisans
- e/ Réception et vérification des devis
- f/ Montage des dossiers financiers et dépôt aux organismes financeurs
- g/ Contrôle des travaux
- h/ Réception et paiement des factures
- i/ Assistance à maîtrise d'ouvrage technique et/ou sociale (selon besoin)
- j/ Assistance à maîtrise d'ouvrage technique et sociale renforcée (selon besoin)

Clause de publicité : mention par le PACT HD dans les courriers aux bénéficiaires du soutien accordé par la ville de Bordeaux. Présence du logotype de la Ville de Bordeaux et d'un lien informatique sur le site internet du PACT HD 33. Mention du soutien de la Ville de Bordeaux dans les locaux d'accueil du PACT HD 33, 211 Cours de la Somme à Bordeaux.

## **2.2- Participation à l'animation du pôle ressources : habitat accessible en Gironde**

Compte tenu de la tendance au vieillissement de la population bordelaise et à la demande de logements adaptés, le maintien à domicile des personnes âgées et des personnes handicapées est un objectif fort de la politique de l'habitat bordelaise.

Il s'agit de fédérer les initiatives pour accroître l'offre en logements adaptés au handicap physique et sensoriel. La demande accrue en matière de logements adaptés au handicap s'explique par une offre très faible et un phénomène de vieillissement de la population.

Face à cette situation le PACT H&D 33 et le Groupement pour l'Insertion des Handicapés Physiques (GIHP) ont pris l'initiative de créer un « Pôle Ressources : Habitat accessible en Gironde » en direction des personnes en situation de handicap et destiné à éclairer les partenaires institutionnels sur l'offre et la demande en Gironde.

L'accroissement de l'offre et la mise en relation de l'offre et la demande constituent les deux enjeux prioritaires. Dans ce contexte la Ville de Bordeaux soutiendra le PACT H&D :

- dans une fonction d'animation nécessaire à l'enrichissement du pôle ressources et de fédération des partenaires autour d'une politique cohérente en faveur du logement adapté au handicap
- dans sa démarche de recensement de l'offre et en particulier sur son action incitative auprès des bailleurs sociaux pour engager un inventaire des logements adaptés dans le parc public
- dans la mise en place d'un service de bourse aux logements adaptés. Cette bourse dispose d'ores et déjà du label « Adalogis® » décerné par la FNC PACT ARIM. Cette bourse au logement est animée à partir d'un site Internet qui comportera des liens vers le site de la Ville de Bordeaux.

Le PACT H&D 33 s'engage à communiquer à la Ville de Bordeaux toutes les informations en sa possession susceptible d'orienter sa politique communale en direction des personnes âgées et des personnes handicapées.

En conséquence, suite à la création du site « Adalogis® » en 2010, la base de données des logements adaptés sera renseignée par les éléments à disposition des deux partenaires ainsi qu'au fur et à mesure des contacts et échanges de travail avec les bailleurs sociaux entrant dans le dispositif.

De même, de nombreux contacts permettront de diffuser l'information auprès de l'ensemble des partenaires sociaux afin de les sensibiliser et de favoriser la montée en charge du pôle ressources.

Clause de publicité : mention par le PACT HD dans les courriers aux bénéficiaires du soutien accordé par la ville de Bordeaux. Présence du logotype de la Ville de Bordeaux et d'un lien informatique sur le site internet du Pole Ressources habitat accessible en Gironde. Mention du soutien de la Ville de Bordeaux dans les locaux d'accueil du PACT HD 33, 211 Cours de la Somme à Bordeaux.

## **2.3- L'accompagnement social lié au logement dans des cas particuliers (immeubles en situation de péril et ou d'insalubrité):**

Le réseau PACT HD est spécialisé et dispose de référents nationaux en, matière d'accompagnement des personnes en situation de péril et/ou d'insalubrité liées au logement.

Les services de la Ville de Bordeaux rencontrent parfois des difficultés lorsque le traitement d'un immeuble insalubre et/ou frappé d'un arrêté de péril se trouve compromis par la présence au sein de cet immeuble de ménages qu'il apparaît difficile de reloger ou refusant le relogement.

Le PACT HD de la Gironde, sur saisine de la Ville de Bordeaux, assurera le cas échéant :

- Des missions d'intermédiation et de conseil auprès du propriétaire, de la Ville et de ses services, et du ménage occupant ;
- Il accompagnera le ménage occupant dans le cadre de la recherche de solutions logement, en lien avec les référents sociaux habituels du ménage (visite de logements, constitution des dossiers de demande, de dossiers FSL, Loca Pass, GRL, etc.).
- Il appuiera les demandes du ménage auprès des bailleurs sociaux et mobilisera dans la mesure du possible le parc de logements sociaux gérés par le Service Immobilier Rural et Social (SIRES) Aquitaine.
- Il rendra compte de ses démarches à la Ville de Bordeaux, qui validera les fins de mesure.

#### **2.4 - La contribution à une approche de la réhabilitation de l'habitat existant sous l'angle du développement durable :**

La Ville de Bordeaux est impliquée dans la promotion du développement durable sous toutes ses formes. L'efficacité énergétique dans l'habitat existant est un des enjeux majeurs du développement durable, avec des impacts à la fois sur les émissions de gaz à effet de serre, mais également en matière de charges liées au logement (enjeu social).

L'équipe du PACT apporte quotidiennement son conseil et son expertise dans le développement d'un habitat économe et durable, afin de lutter contre la précarité énergétique et de façon générale pour maîtriser au mieux les charges applicables aux logements. Les techniciens du PACT sont en effet formés dans le domaine de l'énergie et du développement d'un habitat respectueux de l'environnement et bénéficient de mises à jour régulières de leurs connaissances afin de suivre l'évolution des réglementations et des techniques.

Pour appuyer la Ville dans sa volonté d'améliorer la performance énergétique des logements privés dans l'habitat ancien, et pour assister les ménages bordelais confrontés à la précarité énergétique, l'équipe du PACT HD 33 réalisera gratuitement, sur demande des propriétaires, des visites conseil permettant une analyse du logement et la préconisation de solutions techniques, assorties de l'établissement de fiches énergétiques (état des lieux et après projet) démontrant les gains énergétiques potentiels.

Clause de publicité : mention par le PACT HD dans les courriers aux bénéficiaires du soutien accordé par la ville de Bordeaux. Présence du logotype de la Ville de Bordeaux et d'un lien informatique sur le site internet du PACT HD 33. Mention du soutien de la Ville de Bordeaux dans les locaux d'accueil du PACT HD 33, 211 Cours de la Somme à Bordeaux.

#### **2.5 - Le soutien à la Ville dans son action de réhabilitation des hôtels meublés hors PNRQAD:**

Le diagnostic engagé depuis 2008 sur les hôtels meublés bordelais a mis en évidence le rôle social joué par ce parc en accueillant souvent des publics fragiles en résidence principale.

Leur statut d'Etablissement Recevant du Public (ERP) et souvent l'existence d'un bail commercial entre un propriétaire et un exploitant complexifient l'action en matière de respect des normes de sécurité (ERP de 5<sup>ème</sup> catégorie) et de salubrité (non décence et Règlement Sanitaire Départemental).

Prenant en compte les atouts d'un tel parc social, voire très social, mais aussi leur disparition progressive, la Ville de Bordeaux souhaite le soutenir en accompagnant propriétaires et exploitants dans la requalification des établissements, le respect des normes d'hygiène et de salubrité et leur remise aux normes de sécurité incendie rendue obligatoire en 2011.

Deux catégories d'établissements sont concernées en fonction de leur localisation :

- ceux inclus dans le PNRQAD qui font l'objet d'un soutien dans le cadre d'une OPAH RUHM
- ceux localisés sur le reste du territoire communal, qu'il convient d'accompagner dans leur mise aux normes.

Pour cette deuxième catégorie la Ville et la CUB ont inscrit dans leur contrat de co-développement le souhait de soutenir un parc hôtelier à vocation sociale, considérant leur éligibilité aux aides de l'ANAH (droit commun : instruction de 2007).

Tenant compte de la complexité de montage des dossiers et de la connaissance du parc, le PACT HD de la Gironde est désigné comme référent pour accompagner dans leurs démarches administratives les exploitants et/ou les propriétaires désireux de s'engager dans une mise aux normes de leur établissement et dans la sauvegarde de leur rôle social en proposant à des publics en difficulté un accueil en résidence principale, facile d'accès.

Le soutien du PACT HD Gironde aux propriétaires et/ou exploitants prendrait la forme :

- D'information sur les aides mobilisables
- D'analyse des devis pour en vérifier la compatibilité avec les injonctions de travaux établies par les services (Commission Communale de Sécurité et SCHS)
- De médiation entre lesdits services et les exploitants et/ou propriétaires afin de faciliter la concrétisation des mises aux normes

Le gisement potentiel représente 25 établissements pour un total de 305 chambres.

### **Article 3 : DUREE**

La présente convention est conclue pour une durée d'un an, du 1er janvier au 31 décembre 2011.

### **Article 4 : MONTANT DE LA PARTICIPATION**

La participation maximale de la Ville de Bordeaux est fixée pour l'année 2011 à 86 900 €

L'utilisation de la subvention devra être conforme à l'objectif social de l'Association et plus particulièrement aux missions récapitulées ci-après :

<i><b>Nature de l'opération</b></i>	<i><b>Participation de la Ville de Bordeaux</b></i>
L'assistance au maintien à domicile des personnes âgées et des personnes porteuses de handicap	55 000 €
Participation à l'animation du pôle ressources : habitat accessible en Gironde	10 000 €
L'accompagnement social lié au logement dans des cas particuliers (immeubles en situation de péril et ou d'insalubrité)	10 000 €
La contribution à une approche de la réhabilitation de l'habitat existant sous l'angle du développement durable	4 600 €
Le soutien à la Ville dans son action de réhabilitation des hôtels meublés hors PNRQAD	7 300 €
<b>TOTAL</b>	<b>86 900 €</b>

La Ville de Bordeaux pourra à tout moment demander les pièces justifiant la destination de l'aide financière qu'elle aura versée.

## **Article 5 : RESILIATION**

La Ville de Bordeaux, se réserve le droit de résilier la présente convention en cas de non exécution, par l'autre partie, des objectifs spécifiés à l'article 4.

Elle pourra également être résiliée, à tout moment, de part et d'autre, en cas d'inexécution par l'une des parties, des dispositions de la présente convention, ou pour toute autre raison légitime, à charge par celle qui demande la résiliation d'en informer les autres avec préavis d'un mois par lettre recommandée avec accusé de réception.

## **Article 6 : PROCEDURE DE VERSEMENT DES FONDS**

La Ville de Bordeaux s'acquittera de sa contribution selon l'échéancier suivant :

- 80 % à la signature de la convention.
- 20 % à la remise du rapport annuel d'activité

Le PACT H&D 33 établira un rapport d'activité arrêté au 31 décembre 2011 au plus tard le 30 avril 2012. Ce compte-rendu présentera les différentes opérations aidées détaillées comme suit : nombre de dossiers ouverts, nombre de dossiers clôturés, montant des travaux réalisés, répartition des financements mobilisés, nombre de logements occupés ou vacants, localisation (une carte de localisation des logements ou immeubles réhabilités sera jointe au bilan.

L'association PACT Habitat et Développement de la Gironde devra fournir à la Ville de Bordeaux, le bilan financier de l'année écoulée, le budget prévisionnel pour l'année en cours, un compte rendu d'activité annuel. Aucun fonds ne sera débloqué par la Ville de Bordeaux en l'absence de ces documents.

L'Association devra s'assurer les services d'un commissaire aux comptes qui aura une mission de contrôle et de certification des comptes. Ainsi, les comptes produits à la Ville de Bordeaux par le PACT HD 33 devront être arrêtés par son Conseil d'Administration et certifié par le Commissaire aux Comptes. Cette dernière clause représente une condition sine qua non au versement de la subvention.

La contribution de la Ville de Bordeaux sera créditée au nom de l'association PACT Habitat et Développement de la Gironde au compte n° 42559 00041 21025671307 63 ouvert au Crédit Coopératif de Bordeaux Meriadeck.

Fait à Bordeaux, en 4 exemplaires, le

2011

Pour la Ville de BORDEAUX  
Le Maire

Pour le PACT H&D de la Gironde  
Le Président

Monsieur  
Alain JUPPÉ

Monsieur  
René ALLART

**D-2011/583**

**Aliénation par la SA D'HLM Atlantique - Groupe ICF de parcelles de terrain situées rue Antoine Jourde et Impasse de Trégey à Bordeaux. Accord de la commune. Décision.**

Madame Elizabeth TOUTON, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

L'article L.443-14 du Code de la Construction et de l'Habitation autorise un organisme HLM à vendre les éléments de son patrimoine immobilier autres que les logements.

La décision d'aliéner est prise par l'organisme propriétaire. Celle-ci est transmise au représentant de l'Etat dans le département. Lorsque le prix de cession est supérieur à un montant fixé par arrêté ministériel, la décision d'aliéner est soumise à la procédure de l'article L. 443-7 du CCH. Le représentant de l'Etat doit alors consulter la commune d'implantation ainsi que les collectivités publiques ayant accordé des garanties d'emprunt pour l'opération.

L'accord de la Ville est donc nécessaire pour permettre la cession par la SA D'HLM ATLANTIQUE au profit de la Communauté Urbaine de Bordeaux des parcelles section BO n° 49, 50, 52, 55 d'une surface cadastrale de 11 255 m<sup>2</sup> situées rue Antoine Jourde et Impasse de Trégey, libres de toute occupation.

Cette emprise foncière permettra la relocalisation de la caserne des pompiers de la Benauge qui ne répond plus aux besoins du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS). Il s'agit donc d'un projet d'intérêt général s'inscrivant dans une démarche partenariale entre la Ville de Bordeaux, le Conseil Général, la Communauté Urbaine et le SDIS.

En considération de ces éléments, je vous propose donc de donner un avis favorable à la demande de cession sollicitée par la SA D'HLM ATLANTIQUE.

**ADOpte A L'UNANIMITE**

**MME TOUTON.** -

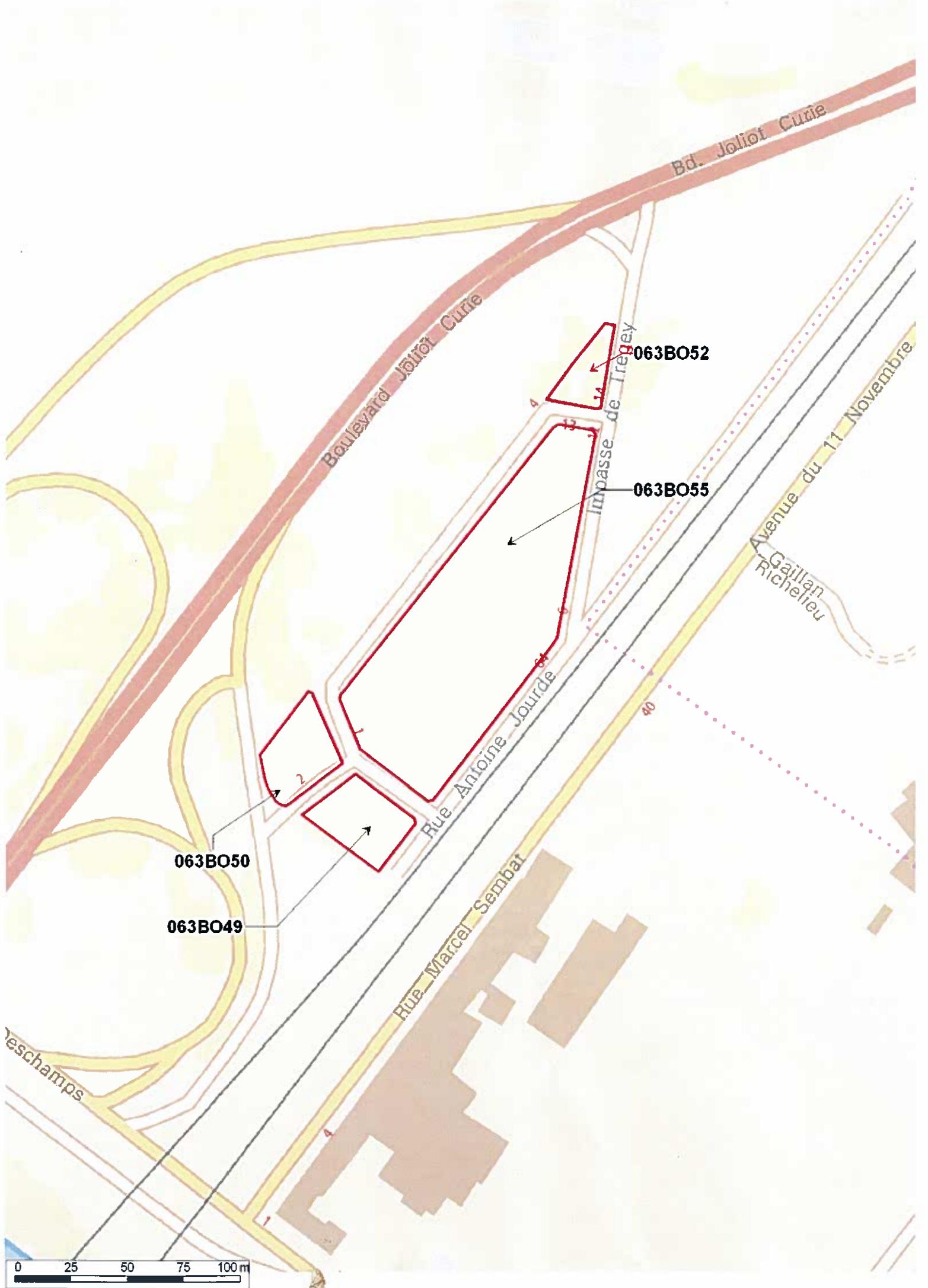
Il vous est proposé de donner un avis favorable à la demande de cession par la SA d'HLM Atlantique au profit de la Communauté Urbaine d'un terrain situé rue Antoine Jourde et Impasse Trégey.

Cette emprise servira à la construction de la nouvelle caserne des pompiers de La Benaugue.

**M. LE MAIRE.** -

Pas de difficultés ?

(Aucune)



Bd. Joliot Curie

Boulevard Joliot Curie

063BO52

063BO55

063BO50

063BO49

Rue Antoine Jourde

Rue Marcel Sembat

Avenue du 11 Novembre  
Gaëtan Richelieu

40



**D-2011/584****Accession sociale à la propriété au moyen d'un PTZ majoré ou d'un Pass Foncier. Aide de la ville aux acquéreurs. Annulation. Décision.**

Madame Elizabeth TOUTON, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

Par délibération du 31 janvier 2011, vous avez décidé de la mise en œuvre d'un nouveau système d'aide de la Ville en faveur de l'accession à la propriété, venant se substituer à celui décidé par délibération du 24 septembre 2007, ceci pour tenir compte des nouvelles modalités d'intervention de l'Etat dans ce domaine.

De 2007 à 2010, ces aides, représentant un total de 502 000 euros de subventions pour 148 primo-accédants à la propriété, ont été accordées. Cependant, deux bénéficiaires n'ont pu mener à bonne fin leur acquisition et il convient donc d'annuler ces demandes pour 6 000 euros de subvention.

<b>Noms</b>	<b>Date décisions</b>	<b>Montant</b>
Mme Susana AVILA BALESTRINI	25.10.2010	3 000 €
Mlle Sarah DOUMERC	28.02.2011	3 000 €

En conséquence, je vous demande de bien vouloir autoriser le Maire à annuler les participations de la Ville pour les bénéficiaires ci-dessus mentionnés.

**ADOpte A L'UNANIMITE**

**MME TOUTON.** -

On a déjà évoqué cette délibération en même temps que la 581.

**M. LE MAIRE.** -

Oui. Même vote là-dessus ? Pas d'oppositions ? Pas d'abstentions ?

(Aucune)

**D-2011/585**

**PNRQAD - Bordeaux [Re]Centres convention de gestion entre la Communauté Urbaine de Bordeaux et la Ville Bordeaux. Pour le versement des aides à la réalisation d'équipements résidentiels dans le cadre de l'OPAH RU et hôtels meublés. Signature de la convention. Autorisation.**

Madame Elizabeth TOUTON, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

Les actions menées depuis 2002 dans le cadre de la Convention Publique d'Aménagement confiant à la SEM InCité une mission d'amélioration de l'habitat sur le centre historique (au travers notamment d'une première OPAH RU de 2002 à 2008) ont donné de premiers résultats très encourageants.

Afin d'élargir et de repenser le projet dans une perspective plus globale, la Ville a lancé un marché pour l'élaboration et la mise en œuvre d'un nouveau projet urbain sur le centre ancien de Bordeaux, à travers un nouveau cadre d'intervention, le Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD – Bordeaux [Re]Centres). La convention partenariale pluriannuelle (2011-2018) a été signée le 21 janvier 2011.

Une équipe pluridisciplinaire a été chargée en octobre 2010 de définir le projet urbain Bordeaux [Re]Centres et par là même une vision prospective pour le centre ancien qui s'intègre dans le projet Bordeaux 2030.

Le PACT HD, un des bureaux d'études de l'équipe projet urbain, était plus particulièrement en charge de la réalisation des deux études pré-opérationnelles d'OPAH :

- une étude pré-opérationnelle d'OPAH complémentaire à celle réalisée par la SEM InCité en 2008, afin d'adapter les objectifs qualitatifs et quantitatifs aux nouvelles priorités de l'Anah et d'intégrer des objectifs en matière de lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique ;
- une étude pré-opérationnelle d'OPAH Hôtels meublés dans l'optique de mettre en œuvre un projet de soutien de ce secteur hôtelier menacé de disparition progressive.

Ainsi, plusieurs objectifs stratégiques ont été définis, notamment :

- Lutter contre l'habitat indigne et le mal logement,
- Endiguer le processus de fermeture progressive des hôtels meublés,
- Favoriser la diversification du parc immobilier,
- Lutter contre la précarité énergétique et améliorer la performance énergétique des logements,
- Favoriser la mise en place d'équipements résidentiels (locaux communs, places de stationnement).

Les objectifs quantitatifs globaux sont estimés à :

- La réhabilitation de 235 logements occupés par leur propriétaire,
- La réhabilitation de 300 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés,
- Le traitement d'un potentiel de 13 hôtels meublés en activité, ainsi que de 2 hôtels meublés fermés par voie administrative,
- La création ou l'amélioration de 79 équipements résidentiels (locaux poubelles, vélos, poussettes, places de stationnement).
- La remise sur le marché de 50 logements vacants.
- Le relogement temporaire ou définitif de 50 ménages.
- Le maintien de 15 logements temporaires sur la durée de la convention d'OPAH.

Sur la base de ces éléments, une convention d'OPAH RU et Hôtels meublés a été établie entre l'Etat, l'Anah, la Communauté Urbaine de Bordeaux (CUB), le Conseil Général de la Gironde, la Caisse d'Allocations Familiales (CAF), l'UESL, le CILSO, la SACICAP de la Gironde, la SACICAP les Prévoyants et la Ville de Bordeaux. C'est InCité, suite à un appel d'offre, qui est chargé d'assurer la mise en œuvre de la convention d'OPAH.

La CUB participe à plusieurs niveaux dans le cadre de l'OPAH RU et Hôtels Meublés :

1. L'aide à l'ingénierie,
2. L'aide aux propriétaires bailleurs,
3. L'aide aux propriétaires occupants,
4. L'aide aux propriétaires/exploitants d'hôtels meublés,
5. L'aide à la réalisation d'équipements résidentiels dans les immeubles.

**Les crédits affectés aux quatre premières interventions, hormis les études pré-opérationnelles gérées directement par la CUB, sont gérés par les services de l'Anah pour le compte de la CUB.**

**Pendant, l'intervention financière de la CUB relative à l'aide à la réalisation d'équipements résidentiels nécessite la mise en place d'une convention annexe entre la CUB et la Ville de Bordeaux.**

Au travers de cette convention de gestion, la CUB confie à la Ville de Bordeaux la mission de gérer, à titre gratuit, sa participation annuelle et de mandater les subventions accordées. La Ville versera intégralement les subventions dues aux particuliers y compris la participation de la CUB après achèvement complet des travaux. La CUB procèdera au remboursement annuel de sa part sur la base de l'état récapitulatif élaboré par la Ville.

Conformément au règlement d'intervention communautaire, la CUB intervient aux côtés de la Ville selon les règles suivantes :

- Création de places de stationnement : 15 % dans la limite d'un plafond de dépenses subventionnables par place de 12 000 euros TTC, la Ville intervenant selon la même règle.
- Amélioration de places de stationnement : 20 % dans la limite d'un plafond de dépenses subventionnables par place de 4 000 euros TTC, la Ville intervenant selon la même règle.
- Amélioration et création de locaux communs (poubelles, tri sélectif, vélos, poussettes) dans les immeubles collectifs : prime fixe de 1 000 euros, la Ville intervenant selon la même règle.

Pour un prévisionnel de 79 équipements résidentiels, l'estimation budgétaire de la **part CUB est de 86 200 euros maximum** pour les cinq années de suivi-animation.

**En conséquence, afin de mener à bien la convention d'OPAH RU et Hôtels Meublés, nous vous demandons, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir autoriser Monsieur le Maire :**

- à signer la convention de gestion avec la CUB en vue de l'avance par la Ville de la participation de la CUB aux propriétaires privés dans le cadre de l'OPAH RU et Hôtel meublés qui s'élève à 86 200 euros maximum,
- à recouvrer auprès de la CUB la somme correspondante.

**ADOpte A L'UNANIMITE**

**MME TOUTON.** -

Je ne vais pas revenir sur le détail de la convention pluriannuelle du PNRQAD que nous avons votée en janvier 2011. Et j'ai eu l'occasion au dernier Conseil lors de la délibération sur l'OPAH de vous rappeler nos objectifs qualitatifs et quantitatifs en matière de logement sur ce secteur.

La Communauté Urbaine qui est un de nos partenaires dans cette opération participe financièrement à plusieurs niveaux, entre-autres pour les aides à la réalisation d'équipements résidentiels.

Pour un prévisionnel de 79 équipements elle nous accorde un montant de 86.200 euros euros sur 5 ans.

Cependant le versement de cette aide nécessite la mise en place d'une convention dans laquelle la CUB confie à la Ville la mission de gérer sa participation et autorise la Ville à mandater les subventions accordées aux propriétaires.

Je vous demande de nous autoriser à signer cette convention.

**M. LE MAIRE.** -

Pas de difficultés ?

(Aucune)



**Programme National de Requalification  
des Quartiers Anciens Dégradés - « PNRQAD »**

**Convention de gestion entre la Communauté  
Urbaine de Bordeaux et la Ville de Bordeaux**

**Pour le versement des aides à la réalisation  
d'équipements résidentiels dans le cadre de  
l'OPAH RU et Hôtels meublés**

**2011 – 2016**



## ***La présente convention est établie entre :***

### **La VILLE de BORDEAUX**

Maître d'ouvrage de l'opération programmée,  
Représentée par son Maire, Monsieur Alain JUPPÉ.

ET

### **La COMMUNAUTE URBAINE de BORDEAUX**

Dénommée ci-après « CUB »,  
Délégitaire des Aides à la Pierre en application de la convention de délégation signée le 19 juillet 2010,  
Représentée par son Président, Monsieur Vincent FELTESSE.

## ***Visas***

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu la convention partenariale pour la mise en œuvre du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés de la Ville de Bordeaux (2011-2018) signée le 21 janvier 2011,

Vu la délibération du Conseil Municipal sur la Convention Publique d'Aménagement (CPA) entre la Ville de Bordeaux et la SEM InCité en date du 8 juillet 2002, et ses avenants successifs,

Vu la délibération du Conseil Municipal de la Ville de Bordeaux, en date du 26 septembre 2011, autorisant la signature de la convention d'OPAH RU et Hôtels meublés,

Vu le Programme Local de l'Habitat, adopté par la CUB par délibération communautaire n°2001.1186 du 14 décembre 2001 puis actualisé et modifié par délibérations n°2003.0133 du 28 février 2003 et n°2007.0545 du 13 juillet 2007, et en cours de révision depuis la délibération n°15540 du 9 mars 2010,

Vu la convention de délégation de compétence des aides à la pierre du 19 juillet 2010 conclue entre la CUB, délégitaire des aides à la pierre, et l'État, en application de l'article L. 301-5-1 (L. 301-5-2), et ses avenants successifs,

Vu la délibération du Conseil Communautaire relative au règlement d'intervention habitat et politique de la Ville réactualisé le 25 juin 2010 et en cours d'évaluation,

Vu la délibération communautaire de la CUB, en date du 23 septembre 2011 autorisant la signature de la convention d'OPAH RU et Hôtels meublés, et de la présente convention de gestion.

## ***Il a été exposé ce qui suit :***

Le Conseil Municipal de la Ville de Bordeaux, a adopté, le 8 juillet 2002, un projet global de renouvellement de son centre historique, et a décidé de confier la mise en œuvre de son volet résidentiel à la SEM InCité par convention publique d'aménagement. Cette convention a été prorogée jusqu'au 30 juin 2014.

Le 21 janvier 2011, une convention partenariale pour la mise en œuvre du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) a été signée entre l'Etat, l'ANRU, l'Anah, la Ville de Bordeaux, la Communauté Urbaine, la Caisse des Dépôts, Action Logement, la SACICAP de la Gironde et InCité, pour une durée de sept ans (2011-2018).

**Le .....**, l'Etat, l'Anah, la Communauté Urbaine de Bordeaux, le Conseil Général de la Gironde, la Caisse d'Allocations Familiales, l'UESL, le CILSO, la SACICAP de la Gironde, la SACICAP les Prévoyants et la Ville de Bordeaux ont signé la convention d'Opération Programmée de Renouvellement Urbain et Hôtels meublés (OPAH RU HM).

La convention entre la CUB et la Ville de Bordeaux se base sur le règlement d'intervention de la CUB en vigueur ainsi que sur les adaptations nécessaires au vu des engagements et des objectifs du PNRQAD et de sa mise en œuvre opérationnelle dans le cadre de l'OPAH RU HM.

**A ce titre, conformément à la délibération communautaire du 23 septembre 2011, la participation prévisionnelle de la CUB pour la mise en œuvre de l'OPAH RU et Hôtels meublés, inscrite dans la convention PNRQAD, s'élève au maximum à 1 600 000 € pour les travaux et l'ingénierie sur les 5 ans de la convention (2011-2016).**

1. Aide à l'ingénierie : 280 000 € au titre du suivi-animation,
2. Aide aux propriétaires bailleurs (production de logements conventionnés sociaux et très sociaux) : 1 117 900 €,
3. Aide aux propriétaires occupants sous les plafonds de ressources de l'Anah : 37 500 €,
4. Aide aux propriétaires/exploitants d'hôtels meublés : 55 400 €,
5. Aide à la réalisation d'équipements résidentiels dans les immeubles : 86 200 €.

**Les crédits affectés aux quatre premières interventions, hormis les études pré-opérationnelles gérées directement par la CUB, sont gérés par les services de l'Anah pour le compte de la CUB.**

**Quant aux modalités d'intervention financière de la CUB relatives aux aides à la réalisation d'équipements résidentiels, elles sont régies par les dispositions de la présente convention signée entre la CUB et la Ville de Bordeaux et selon la fiche n°13 du règlement d'intervention communautaire (annexe 2). Le budget global pour la période 2011-2016 est fixé à 86 200 € maximum.**

***Ceci ayant été exposé, il est convenu et arrêté ce qui suit :***

## **ARTICLE 1 : OBJET DE LA PRESENTE CONVENTION**

La présente convention a pour objet de définir,

D'une part :

- le périmètre d'intervention,
- les engagements financiers,
- les modalités de règlement,
- les modalités de gestion et de contrôle,
- les dispositions fonctionnelles,

D'autre part :

- d'assurer le versement par la Ville de Bordeaux aux particuliers de la participation de la CUB qui leur est attribuée pour les aides à la réalisation d'équipements résidentiels dans le cadre de l'OPAH RU HM et de définir les modalités de remboursement correspondantes de la CUB à la Ville.

## **ARTICLE 2 : PERIMETRE D'INTERVENTION**

L'intervention de la CUB vient conforter l'action de la Ville au sein du centre ancien bordelais défini dans la convention d'OPAH RU et Hôtels meublés, délimité par les quartiers Saint-Eloi, Saint-Michel, Sainte-Croix, Marne-Yser et une partie de Sainte-Eulalie, inclus dans le périmètre du « PNRQAD – Bordeaux [Re]Centres ».

En limite de périmètre, sont concernés les logements situés sur les deux côtés pair et impair de chaque rue.

Le plan du périmètre est annexé à la présente convention (annexe 1).

## **ARTICLE 3 : ENGAGEMENTS FINANCIERS**

Sur la base des éléments issus des études pré-opérationnelles d'OPAH et de la convention d'OPAH RU HM, les objectifs ainsi que les enveloppes de crédits correspondantes pour la CUB et la Ville sont les suivants.

Pour les équipements résidentiels des immeubles, conformément à la fiche n°13 du règlement d'intervention intercommunal, la CUB s'engage à intervenir aux côtés de la Ville selon les règles suivantes :

- Création de places de stationnement : 15 % dans la limite d'un plafond de dépenses subventionnables par place de 12 000 € TTC, la Ville intervenant selon la même règle.
- Amélioration de places de stationnement : 20 % dans la limite d'un plafond de dépenses subventionnables par place de 4 000 € TTC, la Ville intervenant selon la même règle.
- Amélioration et création de locaux communs (poubelles, tri sélectif, vélos, poussettes) dans les immeubles collectifs : prime fixe de 1 000 €, la Ville intervenant selon la même règle.

Pour un prévisionnel de 79 équipements résidentiels, l'estimation budgétaire de la part CUB est de 86 200 € maximum.

## **ARTICLE 4 : MODALITES DE GESTION ET DE CONTROLE**

### **4.1 Modalités de gestion**

Les demandes de subventions des propriétaires sont adressées par la SEM InCité mandatée par la convention d'OPAH pour les déposer auprès des différents financeurs (Anah, CUB, Ville, Conseil Général de la Gironde...).

Le comité de suivi des financeurs, en tant qu'instance technique, sera en charge d'examiner et de valider les dossiers à présenter à la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat (CLAH), conformément aux règlements d'interventions respectifs de chaque financeur.

Composé des techniciens représentants de la Ville, de la Communauté Urbaine de Bordeaux, de l'Anah, de l'Etat, du Conseil Général, de la SACICAP de la Gironde et des Prévoyants, de la CAF, du CILSO, de l'UESL et de tout partenaire utile en fonction de l'ordre du jour, il se réunira une fois par mois.

Après avis favorable du Comité technique des financeurs, les dossiers relevant de subventions Anah-Ville-CUB seront présentés en CLAH consultative ou décisionnaire pour être proposés à l'agrément par le Président de la Communauté Urbaine de Bordeaux, déléataire des Aides à la Pierre.

Il est à noter que le dépôt de dossier de demande de subvention ne vaut pas acceptation du dossier. Pour s'assurer du paiement de la subvention, il sera nécessaire d'attendre l'agrément écrit de la CLAH correspondant à l'accord officiel d'octroi de subventions. Tous travaux préalables à cet agrément seront à la charge du demandeur si le dossier de demande de subvention est rejeté.

Pour les dossiers relevant de subventions Ville-CUB, le Comité technique des financeurs émettra un avis ; un avis favorable permettra une autorisation préalable de démarrage de travaux dans l'attente de l'approbation du Conseil Municipal.

### **4.2 Contrôle, vérifications, suspension de paiement et éventuel reversement**

Le contrôle sera effectué sur la base de pièces fournies par la Ville (cf. art 5 modalités de règlement). La Ville de Bordeaux s'engage à faciliter tout contrôle que Monsieur le Président de la CUB souhaiterait exercer dans le cadre de l'exécution de la présente convention.

La CUB se réserve le droit de suspendre le paiement, voire d'exiger le reversement partiel ou total des sommes reçues s'il s'avérait que l'opération n'ait pas été réalisée conformément aux documents présentés à l'appui de la demande de subvention ou bien que tout ou partie de la subvention n'ait pas été utilisé pour l'objet de la présente convention.

### **4.3 Quitus**

La CUB donne quitus à la Ville de Bordeaux pour permettre le mandatement des sommes visées à l'article 3, dues à la Ville de Bordeaux dans le cadre du dispositif quinquennal 2011-2016 d'OPAH RU HM, validé par délibération communautaire du 23 septembre 2011.

## **ARTICLE 5 : MODALITES DE REGLEMENT**

La CUB confie à la Ville de Bordeaux la mission de gérer, à titre gratuit, sa participation annuelle et de mandater les subventions accordées.

La Ville de Bordeaux verse intégralement les subventions dues aux particuliers y compris la participation de la CUB après achèvement complet des travaux sur la base des éléments contenus dans la fiche de calcul définitive de la subvention payée par l'Anah ou par la Ville, et après agrément des dossiers en CLAH ou avis du Comité technique des financeurs.

Chaque année, la Ville de Bordeaux présentera la liste des dossiers de particuliers auxquels il aura été mandaté une participation avec un état récapitulatif technique et financier (nom et adresse du propriétaire, catégories de ressource, nombre, type de logements et équipements, montant de travaux subventionnables, montant de primes communales et communautaires attribuées dans l'exercice budgétaire).

La CUB remboursera à la Ville le montant de sa participation sur demande annuelle de la Ville, accompagné :

- d'un état annuel de la dépense certifié par son trésorier,
- de la liste des dossiers de particuliers auxquels elle aura mandaté une participation,
- du récapitulatif technique et financier.

Ces éléments seront transmis début janvier de chaque année. Le règlement des sommes dues par la CUB interviendra dans un délai de 3 mois à compter de la réception de la demande de la Ville.

Le comptable assignataire des paiements est le receveur des finances de la CUB.

Les versements interviendront par virement bancaire sur le compte ouvert au nom du receveur des finances de la Ville de Bordeaux, dont les coordonnées sont :

Code banque 30001

Code guichet 00215

N° compte 0000P050001 clé RIB 77

Titulaire : recette des finances de Bordeaux Municipale

## **ARTICLE 6 : MODALITES FONCTIONNELLES**

### **6.1 Mention de partenariat**

La Ville de Bordeaux devra informer le demandeur de la participation de la CUB et apposer le logo de la CUB dans tous les documents produits dans le cadre des opérations subventionnées.

### **6.2 Modalités de résiliation**

Il sera possible de procéder à une résiliation unilatérale, soit pour motif d'intérêt général, par lettre recommandée avec préavis de trois mois, soit pour mauvaise exécution de la convention, par lettre recommandée avec préavis d'un mois.

## **ARTICLE 7 : DUREE, ENTREE EN VIGUEUR**

### **7.1 Durée de la convention**

La présente convention est conclue pour la période 2011-2016. Elle pourra être renouvelée par voie d'avenant.

### **7.2 Date d'effet de la convention**

La présente convention prendra effet à la date de signature des parties.

## **ARTICLE 8 : COMPETENCE JURIDICTIONNELLE**

Tous litiges relatifs à l'interprétation ou à l'exécution des présentes seront soumis en tant que de besoin, aux juridictions compétentes en vigueur siégeant à Bordeaux.

## **ARTICLE 9 : ELECTION DE DOMICILE**

Par l'exécution des présentes, il est fait l'élection de domicile, à savoir :

Par la Communauté Urbaine de Bordeaux, Esplanade Charles de Gaulle, 33076 Bordeaux Cedex

Pour la Ville de Bordeaux, en Hôtel de Ville, Place Pey Berland, 33077 Bordeaux Cedex

Fait à Bordeaux, le ...

<p><b>Le porteur de projet</b> <b>La Ville de Bordeaux</b> représentée par son Maire</p> <p>Alain JUPPE</p>	<p><b>La Communauté Urbaine de Bordeaux</b> représentée par son Président Délégué des aides à la Pierre</p> <p>Vincent FELTESSE</p>
---	---

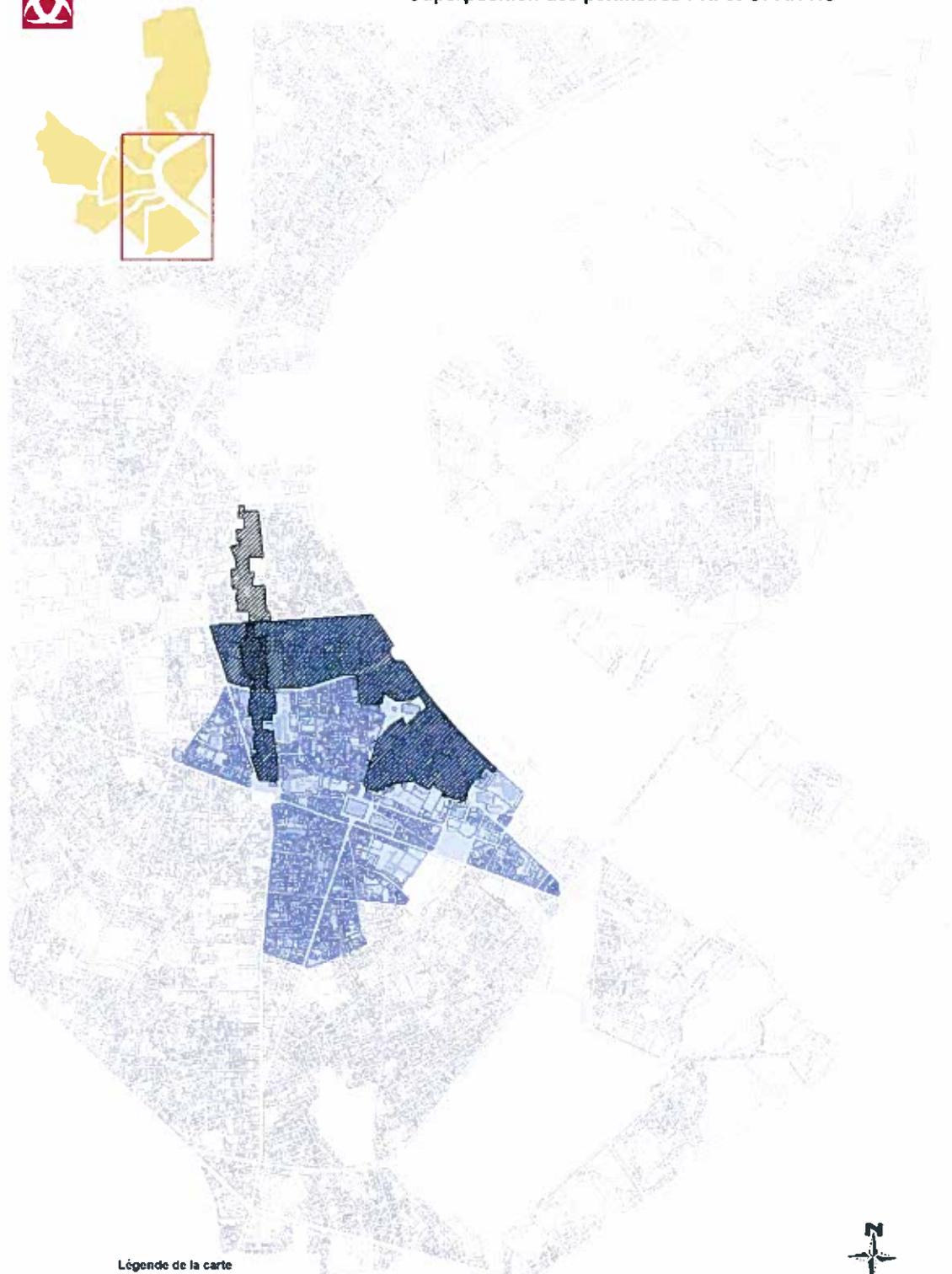
# ANNEXES

## Annexe 1 : Périmètre de l'OPAH RU HM



COMMUNE DE BORDEAUX

Superposition des périmètres PRI et OPAH RU



Légende de la carte

-  Périmètre proposé pour une 2<sup>e</sup> OPAH RU
-  Programme de Restauration Immobilière



0 600 m

Sources : Mairie de Bordeaux, CUB, IGN

## Annexe 2 : RIHPV de la CUB, fiche n°13



FICHE N° 13 (actions n° 1.4.4 de la délibération 2000/1010 du 20/10/2000)

### PARTICIPATION A LA RESTRUCTURATION IMMOBILIERE EN SECTEUR SAUVEGARDE/CENTRE HISTORIQUE

#### Champ d'application géographique

Secteur sauvegardé et périmètre du projet Centre Historique

#### Contenu des actions ou opérations éligibles :

Sont considérées comme éligibles au financement communautaire les opérations localisées en Secteur Sauvegardé/ Centre Historique en opération de Renouveau Urbain et relevant d'une procédure d'OPAH, ou de restauration immobilière, ou de sortie d'insalubrité, et répondant aux critères suivants :

- Portant sur les travaux de réhabilitation, y compris Travaux d'Intérêt Architectural et déplaçonnements pour sortie d'insalubrité, de logements à loyers maîtrisés (Logement locatif Conventionné au titre de l'art. L. 302-5 du CCH, dont PLS, PST) et de logements de propriétaires occupants dont les revenus ne dépassent pas 140% des plafonds définis par l'ANAH
- Portant sur des travaux d'équipements résidentiels des immeubles : création ou amélioration de places de stationnement –travaux de traitement de sol, d'accès (dans un souci d'intégration architecturale), d'aération, d'insonorisation- (à l'exception des places créées en application de l'article US 12 du règlement du Secteur Sauvegardé ou U11 du Plan Local d'Urbanisme et des places susceptibles de porter atteinte à la fonction commerciale de proximité), amélioration et création de locaux communs -poubelles, tri sélectif- (hors obligation réglementaire) dans les immeubles collectifs
- Portant sur des travaux de restructuration immobilière liés à la mise en œuvre en Secteur Sauvegardé du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur et permettant la création de grands logements par regroupement d'immeubles.

#### Taux de participation :

- Pour les travaux en Centre Historique de réhabilitation de logements à loyers maîtrisés, la CUB interviendra aux côtés de l'ANAH et de la Commune selon la règle de définition des taux de subvention de l'ANAH du « x + x » à savoir :
  - ✓ complément ANAH à sa subvention de base, 20% de la dépense HT subventionnée ;
  - ✓ complément CUB à l'ANAH, 10% de la dépense HT subventionnée ANAH dans la limite de 7 622 € par logement ;
  - ✓ complément Communal à l'ANAH, 10% de la dépense HT subventionnée ANAH.
- Pour les travaux en Centre Historique de réhabilitation de logements de propriétaires occupants, la CUB interviendra aux côtés de l'ANAH et de la Commune selon la réglementation en vigueur de l'ANAH, à parité avec la Commune : subvention de 15 à 25% d'un plafond de travaux de 13 000 € HT (26 000 € HT en cas de sorties d'insalubrité)
- Pour les travaux d'équipements résidentiels des immeubles : la CUB interviendra aux côtés de la Commune selon les règles suivantes :
  - ✓ création de places de stationnement : 15% dans la limite d'un plafond de dépenses subventionnables par place de 12 000 € TTC, la Commune intervenant selon la même règle
  - ✓ amélioration de places de stationnement : 20% dans la limite d'un plafond de dépenses subventionnables par place de 4000 € TTC, la Commune intervenant selon la même règle
  - ✓ amélioration et création de locaux communs (poubelles, tri sélectif) dans les immeubles collectifs : prime fixe de 1000 €, la Commune intervenant selon la même règle

- Pour les travaux de restructuration immobilière liés à la mise en œuvre du Projet Global de Requalification du Centre Historique ou à celle du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur et permettant la création de grands logements par regroupement d'immeubles, la CUB interviendra à hauteur de 30% des travaux de restructuration immobilière (travaux de liaisonnement d'immeubles : percement de murs, traitement des ouvertures et des espaces de passage, ...), à parité avec la Commune.

**Bénéficiaires :**

- Pour les travaux de réhabilitation de logements à loyers maîtrisés,

- ✓ les propriétaires bailleurs privés, personnes physiques ou morales
  - ✓ les propriétaires occupants dont les revenus ne dépassent pas 140% des plafonds définis par l'ANAH
  - ✓ les associations agréées en application de l'article 6 de la Loi 90-449 du 31/05/1990 visant à la mise en œuvre du Droit au Logement et modifiée par l'article 84 de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain
- Dans le cas où l'ANAH avancerait les subventions pour le compte des Collectivités Locales, les aides de la Communauté seraient à verser à l'ANAH.*

- Pour les travaux d'équipements résidentiels des immeubles : la Commune ou son mandataire, les propriétaires, les Syndics de copropriété et les Bailleurs sociaux

- Pour les travaux de restructuration immobilière, la Commune ou son mandataire.

**Pièces exigées :**

Pour les travaux de réhabilitation de logements à loyer maîtrisé :

- Pièce administrative d'engagement de la subvention ANAH et pièce de calcul de la subvention communautaire selon les règles ANAH fournies par l'animateur de l'OPAH.

Pour les travaux d'équipements résidentiels des immeubles :

- Dossiers (fiche de calcul des subventions CUB et Commune) instruits par la Commune ou son mandataire, présentation d'un bilan annuel.

Pour les travaux de restructuration immobilière :

- Devis et factures des Travaux de restructuration immobilière fournies par la Commune ou son opérateur.

**Formalisation de la décision communautaire :**

- une délibération annuelle d'engagement qui peut-être groupée et concerner plusieurs dossiers pour les travaux de réhabilitation de logements à loyers maîtrisés ou pour les travaux d'équipements résidentiels des immeubles
- une délibération par opération pour les travaux de restructuration immobilière

**D-2011/586**

**Révision simplifiée n°19 du Plan Local d'Urbanisme de la Communauté Urbaine de Bordeaux - Bordeaux  
Restructuration îlot Paul Louis Lande. Avis de la commune en application de l'article L 5215-20-1 du CGCT.**

Madame Elizabeth TOUTON, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

Le Plan Local d'Urbanisme de la Communauté Urbaine de Bordeaux a été approuvé le 21 juillet 2006. Par la suite il a fait l'objet de modifications, d'une modification simplifiée ainsi que de plusieurs révisions simplifiées.

L'article L 123-13 du code de l'urbanisme stipule qu'une révision simplifiée du PLU peut être engagée afin de 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. Ces dispositions sont également applicables à un projet d'extension des 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 nuisance.

Par délibération du 28 mai 2010, le Conseil de Communauté a prescrit ce type de procédure afin d'adapter les règles du PLU pour permettre la restructuration de l'îlot Paul Louis Lande situé dans la ville de pierre de Bordeaux.

La révision simplifiée du PLU pour la restructuration de cet îlot respecte les grandes orientations édictées par le PADD notamment :

- pour une « Ville de proximité » en confortant l'implantation au sein d'un quartier de centre ville d'un foyer d'accueil des jeunes travailleurs, d'un équipement scolaire et en permettant la réalisation d'une structure hôtelière.
- pour une « Qualité urbaine et patrimoniale affirmée » dans un secteur de la ville de pierre recensée qui fait l'objet d'une protection patrimoniale spécifique, en assurant la réhabilitation d'un patrimoine architectural exceptionnel tel que l'hôtel Montesquieu.

Ce projet de restructuration répond à un besoin d'intérêt général. En effet, il favorise l'évolution future d'un équipement public, il participe à une meilleure mixité sociale en centre ville ainsi qu'à la valorisation d'un patrimoine historique.

L'objet de la procédure de révision simplifiée du PLU engagée consiste à donner de la constructibilité à ces parcelles par :

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

Cette procédure est menée par la Communauté Urbaine, compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme, en concertation avec la commune de Bordeaux concernée.

La concertation avec le public s'est déroulée du 18 juin au 23 juillet 2010.

Le 28 mars 2011 s'est tenue une réunion d'examen conjoint avec les personnes publiques associées (Etat, Sysdau, commune, conseil général, conseil régional, chambres consulaires). Aucune remarque particulière n'a été soulevée à cette occasion.

Par arrêté de Monsieur le Président de la CUB, le projet de révision simplifiée du PLU a été soumis à enquête publique, en mairie de Bordeaux et à la CUB, du 6 juin 2011 au 7 juillet 2011 inclus, à l'issue de laquelle le commissaire enquêteur a émis l'avis reproduit ci-après :

*« **AVIS FAVORABLE** sur le projet de révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de la Communauté Urbaine de Bordeaux visant à donner aux parcelles situées dans la zone urbaine recensée la constructibilité nécessaire, afin de réaliser le projet de restructuration de l'îlot Paul Louis Lande à Bordeaux ;*

***Sous réserve** que les modifications techniques demandées en ce qui concerne l'installation du projet hôtelier, qui ont pour finalité de permettre que la future construction en retour d'équerre puisse être parfaitement perpendiculaire à l'ensemble des bâtiments existants, dans la mesure où elles s'avèrent indispensables à la réalisation de ce projet, soient prises en compte. »*

Les rectifications demandées au cours de l'enquête publique, nécessaires à la réalisation du projet hôtelier, ont été intégrées dans le document graphique du règlement, chapitre 7 (plan VP1) du dossier de révisions simplifiée du PLU et seront présentées à l'approbation du conseil de communauté.

En application de l'article L 5215-20-1 du code général des collectivités territoriales (CGCT), le dossier de révision simplifiée du PLU pour la restructuration de l'îlot Paul Louis Lande à Bordeaux est maintenant soumis pour avis aux conseils municipaux des 27 communes membres de la Communauté Urbaine.

En conséquence, il vous est demandé, Mesdames, Messieurs, si tel est votre avis, de bien vouloir :

- émettre un **AVIS FAVORABLE** à la révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de la Communauté Urbaine de Bordeaux dans le cadre du projet de restructuration de l'îlot Paul Louis Lande à Bordeaux.

**ADOpte A L'UNANIMITE**

**MME TOUTON.** -

Nous avons une série de révisions simplifiées du PLU dont 5 concernent qui concernent Bordeaux, 2 Bouliac et 1 Villenave d'Ornon.

Toutes ces révisions doivent être présentées à l'ensemble des 27 communes de la CUB.

La première, 586, a pour objet de permettre la restructuration d'un cœur d'îlot qui est situé rue Paul Louis Lande. Cette opération va permettre de donner de la constructibilité à la partie nord de l'îlot tout en préservant le patrimoine historique et architectural et en valorisant la qualité paysagère des lieux.

Cette révision permettra au foyer de jeunes travailleurs Le Levain d'augmenter sa capacité d'accueil, au collège Goya de pouvoir potentiellement évoluer et à l'hôtel Montesquieu qui est actuellement la propriété de l'IMP Saint Joseph d'être réhabilité et transformé en structure hôtelière. L'IMP Saint Joseph va construire un nouveau bâtiment à Ravesies ses locaux actuels étant inadaptes et hors normes. Il met donc en vente ce site de la rue Paul Louis Lande.

Ces projets à caractère public ou privé présentent un intérêt général qui justifie la révision du PLU. Elle a été soumise à une enquête publique.

Le commissaire enquêteur a émis un avis favorable avec une réserve d'ordre technique qui sera appliquée.

Je vous demande donc de bien vouloir émettre un avis favorable à cette révision.

**M. LE MAIRE.** -

Pas d'observations ? Pas d'oppositions ?

(Aucune)

**plu.**

plan local d'urbanisme

de la Communauté urbaine de Bordeaux

COMMUNAUTÉ  
URBAINE DE BORDEAUX  
**LA CUB**



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

**Révision Simplifiée N°19**

**Bordeaux**

Restructuration îlot Paul Louis Lande

Version soumise à l'avis des communes au titre de l'article  
L 5215 - 20 - 1 du C.G.C.T

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

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

# Sommaire du rapport de présentation de la révision simplifiée

## Introduction

- 1 - Principes et méthodes de la révision simplifiée
- 2 – Le contenu de la révision simplifiée
- 3 – L'exposé des motifs des changements apportés

## **Introduction**

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

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

## 1. Principes et méthodes de la révision simplifiée

► Rappel du champ d'application légal de la révision simplifiée du PLU communautaire approuvé le 21 juillet 2006 et modifié le 27 novembre 2009.

Le cadre de la révision simplifiée a été fixé dans le respect de l'article L 123-13 du code de l'urbanisme, à savoir que la procédure porte sur :

«- la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou toute autre collectivité

- l'extension de zones constructibles qui ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable et ne comporte pas de graves risques de nuisances».

► Rappel du déroulé de la procédure de révision simplifiée.

Le projet de révision simplifiée, en application de l'article L 300-2 du code de l'urbanisme, a fait l'objet d'une concertation associant les habitants, les associations locales et les personnes concernées. Les modalités de cette concertation, qui s'est déroulée du 18 juin au 23 juillet 2011, ont été fixées dans la délibération du Conseil de Communauté du 28 mai 2010.

A l'issue de la concertation, un bilan a été établi. Celui-ci sera présenté pour approbation par le Conseil de Communauté en fin de procédure.

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 est présenté pour avis aux conseils municipaux des 27 communes membres de la CUB.

Par la suite, le bilan de la concertation et le dossier de révision simplifiée seront soumis au Conseil de Communauté pour approbation.

► La révision simplifiée pour la restructuration d'un îlot situé rue Paul Louis Lande à Bordeaux respecte les grandes orientations édictées par le PADD notamment

- pour une **Ville de proximité** :

▪ **Assurer une plus grande diversité des fonctions urbaines dans les quartiers – Encourager une mixité des usages dans les espaces urbains du quotidien -**

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

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

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

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

▪ **Valoriser le patrimoine et le paysage urbain – Préserver l'identité et la qualité de vie des quartiers.**

Le projet de restructuration d'un îlot situé rue Paul Louis Lande est inclus dans la « Ville de Pierre Recensée » de Bordeaux qui fait l'objet d'une protection spécifique du patrimoine bâti et de l'identité urbaine.

Il respecte la spécificité des lieux tout en permettant l'évolution du bâti afin de répondre à l'évolution des fonctions urbaines.

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

## 2. Le contenu de la révision simplifiée

Le contenu de la révision simplifiée respecte les critères fixés par l'article L 123-13 du code de l'urbanisme issu de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains.

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

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

#### ▪ Le rapport de présentation

- le rapport de présentation du PLU approuvé est complété avec le rapport de présentation de la révision simplifiée relative à la restructuration d'un îlot situé rue Paul Louis Lande à Bordeaux qui explique les choix effectués et les modifications introduites dans le cadre de cette procédure.
- le chapitre B4 qui retrace les évolutions du PLU approuvé le 21 juillet 2006 est complété afin d'apporter les éléments relatifs à la procédure de révision simplifiée.

#### ▪ Le règlement – pièces graphiques annexées au chapitre 7

- la planche ville de pierre VP1 est modifiée : modification des emprises 0, 50 et 100 ; suppression d'un filet de protection et mise en place d'autres filets ; délimitation d'un périmètre d'application de la hauteur de façade.

### 3 – L'exposé des motifs des changements apportés

#### ► Objet de la révision simplifiée :

La révision simplifiée engagée par la Communauté Urbaine de Bordeaux a pour objet de permettre la restructuration d'un cœur d'îlot situé rue Paul Louis Lande à Bordeaux.

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

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

Les objectifs du projet sont avant tout de :

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

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

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

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

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

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

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

L'objet de la procédure de révision simplifiée du PLU engagée consiste à donner à ces parcelles la constructibilité nécessaire à la réalisation du projet de restructuration de l'îlot.

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

Les évolutions du PLU pour permettre la restructuration d'un îlot situé rue Paul Louis Lande à Bordeaux, portent sur les éléments exposés ci-après :

▪ **actualisation du rapport de présentation**

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

▪ **modification du document graphique VP 1 annexé au chapitre 7 du règlement**

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

## 9 – Les évolutions du Plan Local d’Urbanisme approuvé le 21 juillet 2006

Le chapitre B4 du rapport de présentation du PLU approuvé le 21 juillet 2006 est complété par le point ci-dessous.

### 9-X - La Révision Simplifiée du PLU n° 19

#### ► Contexte

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

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

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

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

#### ► Contenu

Cette révision simplifiée concerne la réalisation d’un équipement privé mais d’intérêt général pour la collectivité.

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

- le rapport de présentation de la révision simplifiée qui en expose les motifs
- le chapitre B4 du rapport de présentation qui retrace ses évolutions
- le règlement – pièces graphiques annexées au chapitre 7 :
  - . la planche VP 1 est modifiée pour remplacer une emprise 50 par en emprise 100, une partie de l’emprise 0 en emprise 100, pour supprimer un trait de protection et mettre en en place d’autres traits de protection, pour instaurer un périmètre d’application de hauteur à 17 mètres.

*Rapport de présentation de la révision simplifiée du PLU- Ilot Paul Louis Lande à Bordeaux-  
Pour avis des communes*

## Règlement documents graphiques



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

**Révision Simplifiée N°19**

**Bordeaux**

**Restructuration îlot Paul Louis Lande**

**Version soumise à l'avis des communes au titre de l'article  
L 5215 - 20 - 1 du C.G.C.T**

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



RS Bordeaux - Ilot 670 Paul Louis Lande - Version Approuvée

Echelle : 1/1000

04/05/2011



RS Bordeaux - Ilot 671 Paul Louis Lande - Version Modifiée

Echelle : 1/1000

16/09/2011

**D-2011/587**

**Révision simplifiée n°20 du Plan Local d'Urbanisme de la Communauté Urbaine de Bordeaux - Bordeaux Projet de Cité Municipale. Avis de la commune en application de l'article L 5215-20-1 du CGCT.**

Madame Elizabeth TOUTON, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

Le Plan Local d'Urbanisme de la Communauté Urbaine de Bordeaux a été approuvé le 21 juillet 2006. Par la suite il a fait l'objet de modifications, d'une modification simplifiée ainsi que de plusieurs révisions simplifiées.

L'article L 123-13 du code de l'urbanisme stipule qu'une révision simplifiée du PLU peut être engagée afin de 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. Ces dispositions sont également applicables à un projet d'extension des 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 nuisance.

Par délibération du 26 novembre 2010, le Conseil de Communauté a prescrit ce type de procédure afin d'adapter les règles du PLU pour permettre la réalisation du projet de construction d'une Cité municipale par la Ville de Bordeaux.

La révision simplifiée du PLU, pour la construction d'une Cité municipale respecte les grandes orientations édictées par le PADD notamment :

- pour une « Ville de proximité » en favorisant la qualité de l'offre en équipements et services à destination des administrés.
- pour une « Qualité urbaine et patrimoniale affirmée » dans un secteur classé par l'Unesco en assurant la lisibilité du quartier.
- pour une « Ville plus verte et plus viable » par la mise en relation et le renforcement des continuités paysagères.

Ce projet de construction répond à un besoin d'intérêt général. En effet, il concerne la réalisation d'un équipement public et vise à assurer un meilleur service aux administrés.

L'objet de la procédure de révision simplifiée du PLU engagée consiste à

- adapter l'article 10 du règlement écrit de la zone UCm afin de permettre une hauteur HT de 43 mètres NGF sur l'îlot 10
- délimiter la protection paysagère P2114 relative à l'esplanade Charles de Gaulle pour exclure le square Lhote.

Cette procédure est menée par la Communauté Urbaine, compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme, en concertation avec la commune de Bordeaux concernée.

La concertation avec le public s'est déroulée du 10 janvier 2011 au 11 février 2011. Le 28 mars 2011 s'est tenue une réunion d'examen conjoint avec les personnes publiques associées (Etat, Sysdau, commune, conseil général, conseil régional, chambres consulaires). Aucune remarque particulière n'a été soulevée à cette occasion.

Par arrêté de Monsieur le Président de la CUB, le projet de révision simplifiée du PLU a été soumis à enquête publique, en mairie de Bordeaux et à la CUB, du 6 juin 2011 au 7 juillet 2011 inclus, à l'issue de laquelle le commissaire enquêteur a émis l'avis reproduit ci-après :

*« **AVIS FAVORABLE** sur le projet de révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de la Communauté Urbaine de Bordeaux visant à modifier la règle de hauteur maximale autorisée et à modifier la protection instaurée au titre de l'article L 123-1-7° sur le square André Lhote, afin de réaliser le projet de cité municipale à Bordeaux ;*

***Sous réserve**, que les engagements pris par la municipalité à l'issue de la phase de concertation soient respectés, à savoir :*

- *que le projet définitif prenne correctement en compte les perspectives et alignements, paysagers et bâtis, et valorise le nouvel axe paysager ;*
- *que l'insertion paysagère du projet définitif, tant en terme d'épannelage que de traitement architectural des façades, tende à préserver l'harmonie d'ensemble du site Mériadeck ;*
- *que la construction ne relève en aucun cas de la catégorie « Immeuble Grande Hauteur », étant entendu que l'écart entre le dernier plancher à 37,50 m NGF et les 43 m demandés sera exclusivement consacré au traitement des éléments techniques en toiture indispensables à la réalisation d'un immeuble exemplaire en terme de développement durable ;*
- *que les engagements pris en ce qui concerne les arbres de qualité présents sur le site, notamment la transplantation des magnolias, soient effectivement respectés ; et que la compensation promise, par l'aménagement d'une véritable place arborée devant la galerie des Beaux-Arts en remplacement de la suppression d'une partie du square André Lhote, soit effectivement réalisée en veillant à ce que le même type d'écosystème soit recréé et à ce que l'économie générale des espaces verts du secteur soit maintenue ;*

***Recommande**, par ailleurs, que dans toute la mesure du possible la règle architecturale des 30x2m, qui caractérise le quartier de Mériadeck, soit respectée par le projet retenu. »*

Les réserves émises par le commissaire enquêteur ne remettent pas en cause le contenu des évolutions du PLU objet de la procédure de révision simplifiée mais portent plus particulièrement sur la conception du futur bâtiment notamment en terme d'insertion ainsi que sur le respect des engagements de la ville en ce qui concerne les espaces verts du secteur.

En application de l'article L 5215-20-1 du code général des collectivités territoriales (CGCT), le dossier de révision simplifiée du PLU pour la construction d'une Cité municipale dans le quartier Mériadeck à Bordeaux est maintenant soumis pour avis aux conseils municipaux des 27 communes membres de la Communauté Urbaine.

En conséquence, il vous est demandé, Mesdames, Messieurs, si tel est votre avis, de bien vouloir :

- émettre un **AVIS FAVORABLE** à la révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de la Communauté Urbaine de Bordeaux dans le cadre du projet de construction de la Cité municipale de la Ville de Bordeaux dans le quartier Mériadeck.

## **ADOpte A LA MAJORITE**

VOTE CONTRE DU GROUPE SOCIALISTE

ABSTENTION DU GROUPE COMMUNISTE

ABSTENTION DU GROUPE DES VERTS

*(Intervention illustrée par la présentation d'images vidéo)*

**MME TOUTON.** -

Cette révision concerne la construction de la Cité Municipale de Bordeaux.

Vous savez qu'actuellement les services de la Ville sont répartis sur une quinzaine de sites, que cet éclatement des services et le manque de fonctionnalité nuisent à l'efficacité collective et rendent les services municipaux difficilement accessibles aux citoyens.

La Ville a donc souhaité regrouper ses 600 agents dans une Cité Municipale et la doter aussi d'une restauration collective qui fait aujourd'hui défaut.

Le choix pour son implantation s'est porté sur le site de la 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 de la Croix du Mail d'un immeuble de grande qualité permettra une jonction harmonieuse entre ville ancienne et quartier récent, et participera ainsi à la mise en valeur du quartier Mériadeck.

Pour réaliser ce bâtiment des adaptations du PLU sont indispensables. Elles sont de deux ordres.

Tout d'abord la modification de la règle de hauteur maximale. Elle est actuellement de 33,50 m, alors que la Croix du Mail est de 39,20. Nous demandons une hauteur à 43 m, sachant que l'immeuble mitoyen, celui d'Allianz, est à 41 m.

L'autre modification concerne la levée partielle de la protection paysagère sur le square Lhote. Cette protection paysagère couvre les 2,5 ha de Mériadeck et nous demandons le déclassement des 2000 m<sup>2</sup> du square qui seront compensés par un aménagement paysager de la place du Colonel Raynal qui sera entièrement restructurée.

Une concertation avec le public s'est déroulée de janvier à février 2011.

Ce projet de révision a été soumis à une enquête publique à l'issue de laquelle le commissaire enquêteur a émis un avis favorable sous réserve :

que le projet définitif prenne bien en compte les perspectives et alignements,

que l'épannelage et le traitement des façades tendent à préserver l'harmonie d'ensemble de Mériadeck,

que l'immeuble ne soit en aucun cas un immeuble de grande hauteur,

et enfin que les engagements pris par la Ville en ce qui concerne les arbres de qualité, notamment la transplantation des magnolias, soient respectés.

Je crois que le projet de M. Paul Andreu que vous venez de voir en image répond à l'ensemble de ces prescriptions du commissaire enquêteur.

**M. LE MAIRE.** -

Mme NOËL

**MME NOËL.** -

Un mot sur cette délibération. La révision, comme cela vient d'être rappelé, porte sur deux points : l'augmentation de la hauteur maximale de la construction et la modification de la protection paysagère pour en exclure le square André Lhote.

Sur ce second point il est prévu d'une part que les magnolias seront transplantés, et d'autre part que la suppression du square sera compensée par une véritable place arborée, est-il dit, devant l'annexe des Beaux-Arts. Mais il est également dit que ce nouvel espace vert sera réalisé « en veillant à ce que l'économie générale des espaces verts du secteur soit maintenue ».

Nous souhaitons que l'économie générale des espaces verts ne fasse pas référence au mode d'aménagement qui a été retenu pour l'îlot Bonnac. Je sais Monsieur le Maire, que cette référence à ces mini-collines vertes vous agace un peu, mais nous considérons que ce ne sont pas des espaces verts à proprement parler, qu'ils ne présentent pas de fonction de poumon vert, ni de détente des citoyens, donc nous souhaiterions avoir des garanties sur ce point.

Nous nous abstiendrons sur cette délibération dans la droite ligne des abstentions que nous avons prononcées sur ce dossier relatif à la Cité Municipale, tant au regard de son montage PPP, nous aurons certainement l'occasion d'y revenir, mais également de sa localisation en lieu et place de l'immeuble de la Croix du Mail ; nous sommes également intervenus sur cette question.

En dernier lieu nous regrettons que la collégialité n'ait pas prévalu quant à la prise de décision sur le choix du projet architectural.

Effectivement, la commission qui avait été mise en place au point de départ avait pour seul objet de dresser la liste des entreprises et des groupements d'entreprises pouvant être admis à participer au dialogue compétitif. Nous aurions souhaité que cette commission soit également élargie à la prise de décision sur le choix d'un projet architectural qui touche tous les Bordelais puisqu'il s'agit de leur maison. Donc c'est regrettable, nous semble-t-il au regard de l'ampleur du projet.

Par ailleurs, personnellement j'ai pour l'heure quelques réserves sur ce projet architectural, mais peut-être aurons-nous l'occasion d'en parler plus avant.

**M. LE MAIRE.** -

M. ROUYEYRE

**M. ROUYEYRE.** -

Monsieur le Maire, mes chers collègues, avec le déménagement de l'entreprise Fly(?) vous aviez un terrain en or cours du Maréchal Juin. Vous avez laissé se construire cet ensemble qui ressemble à un vilain pain d'épice. Un manque d'anticipation pour la ville qui a abouti à une double peine.

Cette modification du PLU doit nous permettre de réaliser le projet de Cité Municipale. Si nous sommes favorables à un bâtiment administratif nous pensons que la localisation que vous avez choisie et le projet comme il nous est jusqu'ici présenté sont inappropriés.

Encore une fois vous avez oublié de faire de la concertation en amont, et pour ce qui est de la concertation en aval le commissaire enquêteur a émis un certain nombre de réserves qui sont d'ores et déjà ignorées par le projet actuel.

Dans ces conditions, même si nous y reviendrons plus précisément quand une délibération nous sera présentée sur la question du PPP et du projet dans sa globalité, nous voterons contre cette révision simplifiée du PLU.

**M. LE MAIRE.** -

Nous aurons l'occasion de reparler du projet de Cité Municipale.

Je considère d'abord que la localisation à cet endroit est idéale, à proximité de l'Hôtel de Ville, dans le centre administratif de la capitale régionale, tout proche du siège de la Région, de la Communauté Urbaine, du Département, de la Préfecture. On a là un ensemble qui est parfaitement cohérent.

La procédure a fait que c'est une commission qui a examiné ce projet. Ce n'était pas un jury à proprement parler, mais c'est ainsi qu'en disposent les textes.

Plusieurs projets ont été examinés. Nous nous sommes beaucoup appuyés sur l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France qui a estimé que la volumétrie générale de ce projet s'intégrait dans la perspective de Mériadeck.

Nous allons continuer à travailler avec Paul Andreu qui est un grand architecte, Bordelais de surcroît, pas tant sur l'immeuble bas qui, lui, est aujourd'hui, je crois, bien cerné, qui rappellera l'immeuble Bonnac dû à l'architecte Buffi à la fois par sa hauteur et par le revêtement de pierre qu'il portera ; il faut qu'on retravaille sur la partie haute, qui, d'après les souhaits que nous avons exprimés auprès de l'architecte, devrait être sans doute allégée et rendue plus transparente. Voilà sur ce projet.

Déjà de nombreuses concertations ont eu lieu avec les riverains.

Comme Mme NOËL l'a dit, notre objectif c'est de reconstituer autant, sinon plus, d'espaces verts que ce qui sera pris pour la réalisation du bâtiment. Ça ne ressemblera pas, effectivement, à ce qui est sur le square des Commandos de France - même si on peut en discuter à l'infini, finalement maintenant que c'est terminé ce n'est pas si mal - mais les plantations d'arbres seront très nettement supérieures à ce qui sera transplanté du square André Lhote actuel.

Voilà comment se présente ce projet qui est absolument indispensable pour offrir aux Bordelais d'abord de meilleures conditions d'accueil, pour faire des économies aussi sur les installations des services municipaux qui sont très dispersés dans la ville, enfin et peut-être surtout pour donner à notre personnel des conditions de travail meilleures, en particulier les conditions de restauration qu'ils attendent depuis longtemps.

Cela étant dit j'enregistre donc le vote hostile du groupe socialiste.

Y a-t-il d'autres votes hostiles, ou abstentions ?

Abstention des Verts.

Merci.

Le groupe communiste, abstention aussi ?

Donc abstention du groupe communiste et des Verts et vote contre du groupe socialiste.

**M. LE MAIRE.** -

Je suis obligé de m'absenter quelques instants. Je vais demander à Mme FAYET de bien vouloir assurer la présidence du Conseil.

*(Monsieur le Maire quitte la séance à 18 h 58. Mme FAYET en assure la présidence)*

**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

Version soumise à l'avis des communes au titre de l'article  
L 5215 - 20 - 1 du C.G.C.T

**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.

A l'issue de la concertation, un bilan a été établi. Celui-ci sera présenté pour approbation par le Conseil de Communauté en fin de procédure.

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 est présenté pour avis aux conseils municipaux des 27 communes membres de la CUB.

Par la suite, le bilan de la concertation et le dossier de révision simplifiée seront 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.

## Règlement documents graphiques



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

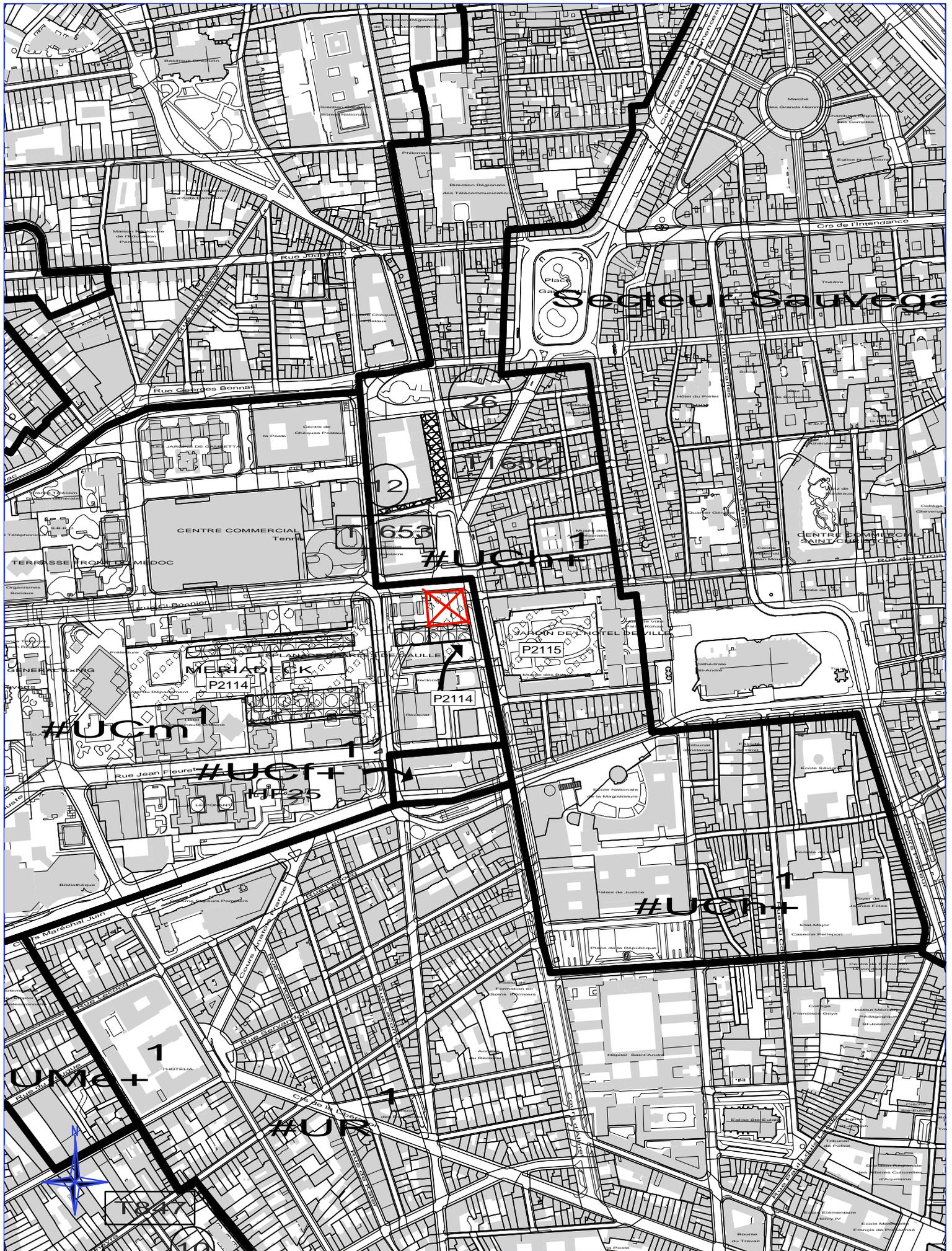
**Révision Simplifiée N°20**

**Bordeaux**

**Projet de Cité Municipale**

**Version soumise à l'avis des communes au titre de l'article  
L 5215 - 20 - 1 du C.G.C.T**

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



## 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

Version soumise à l'avis des communes au titre de l'article  
L 5215 - 20 - 1 du C.G.C.T

**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

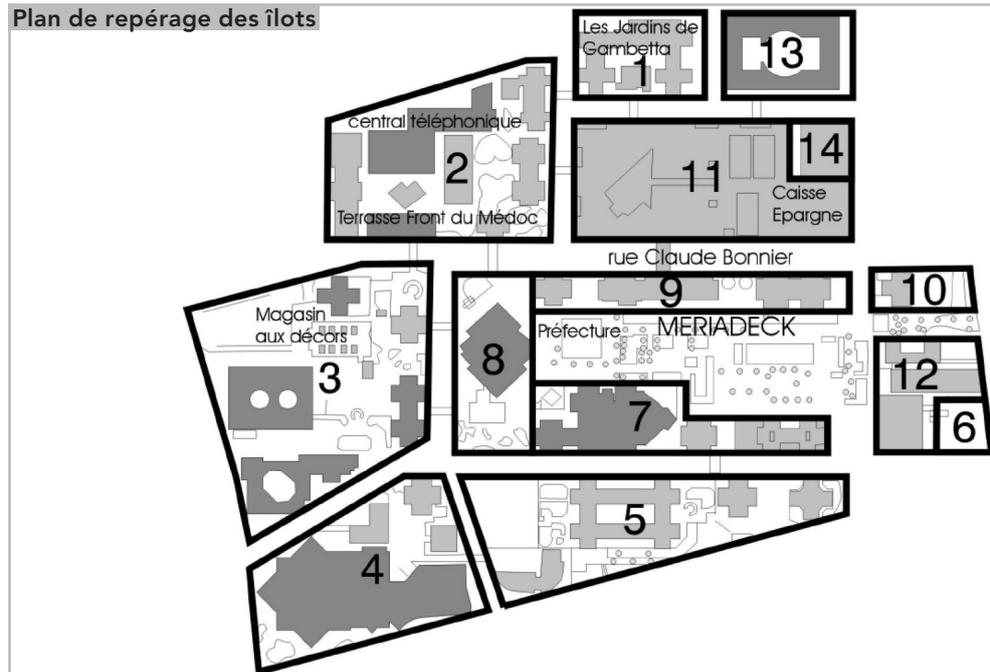
Les constructions doivent respecter une hauteur totale  $H_T$ .

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	33,50
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.

## 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

Version soumise à l'avis des communes au titre de l'article  
L 5215 - 20 - 1 du C.G.C.T

**Règlement écrit chapitre 7 – Fiche P2114**

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>

**D-2011/588**

**Révision simplifiée n°21 du Plan Local d'Urbanisme  
de la Communauté Urbaine de Bordeaux -Bordeaux -  
Restructuration central téléphonique rue Louis Liard. Avis  
de la commune en application de l'article L 5215-20-1 du  
CGCT.**

Madame Elizabeth TOUTON, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

Le Plan Local d'Urbanisme de la Communauté Urbaine de Bordeaux a été approuvé le 21 juillet 2006. Par la suite il a fait l'objet de modifications, d'une modification simplifiée ainsi que de plusieurs révisions simplifiées.

L'article L 123-13 du code de l'urbanisme stipule qu'une révision simplifiée du PLU peut être engagée afin de 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. Ces dispositions sont également applicables à un projet d'extension des 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 nuisance.

Par délibération du 26 novembre 2010, le Conseil de Communauté a prescrit ce type de procédure afin d'adapter les règles du PLU pour permettre la restructuration d'un central téléphonique de France Télécom situé rue Louis Liard à Bordeaux.

La révision simplifiée du PLU, pour la restructuration d'un central téléphonique, respecte les grandes orientations édictées par le PADD notamment :

- pour une « Ville de proximité » en favorisant la mixité des fonctions au coeur du quartier de la Victoire.
- pour une « Qualité urbaine et patrimoniale affirmée » : la recomposition du bâtiment permettra également la restauration de ce patrimoine.

Ce projet de restructuration répond à un besoin d'intérêt général. En effet, il va favoriser la poursuite et l'amélioration des services rendus aux abonnés du téléphone et d'internet.

L'objet de la procédure de révision simplifiée du PLU engagée consiste à donner de la constructibilité. Ainsi une partie de l'emprise 0 et de l'emprise 50 est diminuée pour être remplacée par une emprise 100 sur laquelle est positionnée un périmètre d'application de hauteur à 17 mètres.

Cette procédure est menée par la Communauté Urbaine, compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme, en concertation avec la commune de Bordeaux concernée.

La concertation avec le public s'est déroulée du 10 janvier 2011 au 11 février 2011.

Le 28 mars 2011 s'est tenue une réunion d'examen conjoint avec les personnes publiques associées (Etat, Sysdau, commune, conseil général, conseil régional, chambres consulaires). Aucune remarque particulière n'a été soulevée à cette occasion.

Par arrêté de Monsieur le Président de la CUB, le projet de révision simplifiée du PLU a été soumis à enquête publique, en mairie de Bordeaux et à la CUB, du 6 juin 2011 au 7 juillet 2011 inclus, à l'issue de laquelle le commissaire enquêteur a émis un avis favorable.

En application de l'article L 5215-20-1 du code général des collectivités territoriales (CGCT), le dossier de révision simplifiée du PLU pour la restructuration du central téléphonique France Télécom rue Louis Liard à Bordeaux est maintenant soumis pour avis aux conseils municipaux des 27 communes membres de la Communauté Urbaine.

En conséquence, il vous est demandé, Mesdames, Messieurs, si tel est votre avis, de bien vouloir :

- émettre un **AVIS FAVORABLE** à la révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de la Communauté Urbaine de Bordeaux dans le cadre du projet de restructuration du central téléphonique de France Télécom rue Louis Liard à Bordeaux.

**ADOpte A L'UNANIMITE**

**MME TOUTON.** -

Cette délibération qui est encore une révision simplifiée a pour objet de donner de la constructibilité en cœur d'îlot avec une hauteur autorisée de 17 m à un bâtiment qui est une centrale téléphonique de France Télécom située rue Louis Liard.

Ils souhaitent créer des bureaux et installer un ascenseur.

**MME FAYET.** -

Pas de remarques ?

Tout le monde vote pour ?

**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°21**

**Bordeaux**

Restructuration central téléphonique rue Louis Liard

Version soumise à l'avis des communes au titre de l'article  
L 5215 - 20 - 1 du C.G.C.T

**Rapport de présentation  
de la Révision simplifiée N°21**

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

# Sommaire du rapport de présentation de la révision simplifiée

## Introduction

- 1 - Principes et méthodes de la révision simplifiée
- 2 – Le contenu de la révision simplifiée
- 3 – L'exposé des motifs des changements apportés

## **Introduction**

La révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme rue Louis Liard à Bordeaux a été engagée par la décision du Conseil de Communauté du 26 novembre 2010 afin de permettre la réalisation du projet de restructuration d'un central téléphonique de France Télécom.

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 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 durables 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.

A l'issue de la concertation, un bilan a été établi. Celui-ci sera présenté pour approbation par le Conseil de Communauté en fin de procédure.

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 est présenté pour avis aux conseils municipaux des 27 communes membres de la CUB.

Par la suite, le bilan de la concertation et le dossier de révision simplifiée seront soumis au Conseil de Communauté pour approbation.

► La révision simplifiée pour la restructuration du central téléphonique de France télécom, rue Louis Liard à Bordeaux respecte les grandes orientations édictées par le PADD notamment

- pour une **Ville de proximité** :

▪ **Assurer une plus grande diversité des fonctions urbaines dans les quartiers**

Le PADD préconise la mixité des fonctions par l'installation dans les quartiers d'activités économiques dès lors qu'elles ne sont pas nuisantes pour les habitants. Les activités d'opérateur téléphonique de l'entreprise France Télécom répondent à cet objectif au cœur du quartier de la Victoire.

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

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

Le projet de restructuration du central téléphonique de France Télécom porte sur des locaux situés dans la ville de pierre recensée de Bordeaux qui fait l'objet de prescriptions particulières pour assurer la protection de sa qualité architecturale. La recomposition du bâtiment concerné participe à la restauration de ce patrimoine.

► La révision simplifiée du PLU pour la restructuration du central téléphonique de France Télécom rue Louis Liard à Bordeaux n'a pas d'incidence sur l'environnement du secteur et ne comporte pas de graves risques de nuisance.

En effet le projet permet de mettre en valeur et de réhabiliter un immeuble typique de l'architecture des Postes et Télécommunication.

Les activités d'opérateur téléphonique de France Télécom dans le bâtiment du central téléphonique de la rue Louis Liard, constitué de locaux techniques et de bureaux, ne créent pas de nuisance.

## 2. Le contenu de la révision simplifiée

Le contenu de la révision simplifiée respecte les critères fixés par l'article L 123-13 du code de l'urbanisme issu de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains.

Cette procédure vise à permettre la restructuration d'un équipement qui présente un intérêt général pour la collectivité en favorisant les conditions du service public rendu aux abonnés du téléphone et d'internet.

### ► 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 central téléphonique France Télécom, rue Louis Liard à Bordeaux, qui explique les choix effectués et les modifications introduites dans le cadre de cette procédure.
- le chapitre B4 qui retrace les évolutions du PLU approuvé le 21 juillet 2006 est complété afin d'apporter les éléments relatifs à la procédure de révision simplifiée.

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

- la planche graphique Ville de Pierre n°1 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 restructuration du central téléphonique France Télécom implanté rue Louis Liard à Bordeaux.

Cet équipement qui dessert 30 000 abonnés, dont notamment des structures hospitalières, répond à un besoin d'intérêt général pour la collectivité.

Le Central Téléphonique Bordeaux Aquitaine est constitué de deux corps de bâtiments perpendiculaires. Une partie des constructions est occupée par les locaux techniques.

Le premier bâtiment, donnant sur la rue Liard, est un immeuble typique de l'architecture des Postes et Télécommunication de la première moitié du 20ème siècle. Le second est implanté perpendiculairement au premier à l'arrière.

Pour assurer le maintien et le développement de son activité d'opérateur téléphonique, France Télécom projette la recomposition et la mise aux normes de ses bâtiments avec notamment la création de bureaux et l'installation d'un ascenseur.

Compte tenu de la présence des éléments techniques indispensables aux activités de France Télécom, la réhabilitation des bâtiments et l'aménagement des bureaux rendent nécessaire la construction d'une circulation verticale à l'articulation des deux bâtiments.

L'objet de la procédure de révision simplifiée du PLU engagée consiste à donner de la constructibilité à ces parcelles situées en zone urbaine recensée (zone UR).

Pour autant, le projet de cette extension n'a pas d'impact sur la qualité patrimoniale de la construction protégée et permet au contraire de la mettre en valeur en favorisant son réinvestissement par l'aménagement de nouveaux bureaux.

Ce projet contribue ainsi aux objectifs de la ville de Bordeaux pour la préservation de son patrimoine et son intégration dans le projet urbain. Il améliore la mixité fonctionnelle du quartier, rapproche l'habitat de l'emploi et participe à l'entretien et la restauration du patrimoine bâti.

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

Les évolutions du PLU pour permettre la restructuration du central téléphonique France Télécom rue Louis Liard à Bordeaux près de la place de la Victoire, 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 la planche graphique Ville de Pierre n°1**

- une partie de l'emprise 0 et de l'emprise 50 est diminuée pour être remplacée par une emprise 100% sur laquelle est positionné un périmètre d'application de hauteur à 17mètres.

## **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° 21**

#### **► Contexte**

L’opérateur France Télécom souhaite restructurer le central téléphonique implanté rue Louis Liard à Bordeaux qui dessert 30 0000 abonnés dont notamment des structures hospitalières.

Cette restructuration, qui porte sur la création de nouveaux bureaux et l’installation d’un ascenseur dans le cadre de la mise aux normes du bâtiment existant, est nécessaire au développement de l’entreprise.

Le projet assure la préservation des qualités architecturales de la construction.

Il s’avère donc nécessaire d’adapter le document d’urbanisme pour permettre la restructuration du bâtiment dans lequel est situé le central téléphonique France Télécom.

#### **► Contenu**

Cette révision simplifiée concerne la réalisation d’un équipement qui, par sa nature, présente un 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 – document graphique du chapitre 7 :  
la planche ville de pierre VP1 est modifiée pour augmenter la constructibilité du cœur d’îlot.

## Règlement documents graphiques



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

**Révision Simplifiée N°21**

**Bordeaux**

**Restructuration central téléphonique rue Louis Liard**

**Version soumise à l'avis des communes au titre de l'article  
L 5215 - 20 - 1 du C.G.C.T**

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





**D-2011/589**

**Révision simplifiée n°22 du Plan Local d'Urbanisme de la  
Communauté Urbaine de Bordeaux - Synagogue de Bordeaux  
- Construction de locaux pédagogiques. Avis de la commune  
en application de l'article L 5215-20-1 du CGCT.**

Madame Elizabeth TOUTON, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

Le Plan Local d'Urbanisme de la Communauté Urbaine de Bordeaux a été approuvé le 21 juillet 2006. Par la suite il a fait l'objet de modifications, d'une modification simplifiée ainsi que de plusieurs révisions simplifiées.

L'article L 123-13 du code de l'urbanisme stipule qu'une révision simplifiée du PLU peut être engagée afin de 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. Ces dispositions sont également applicables à un projet d'extension des 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 nuisance.

Par délibération du 26 novembre 2010, le Conseil de Communauté a prescrit ce type de procédure afin d'adapter les règles du PLU pour permettre la construction de locaux pédagogiques près de la grande synagogue de Bordeaux.

La révision simplifiée du PLU, pour la construction de locaux pédagogiques près de la synagogue, respecte les grandes orientations édictées par le PADD notamment :

- pour une « Ville de proximité » en favorisant la mixité des fonctions et l'offre de services dans les quartiers.
- pour une « Qualité urbaine et patrimoniale affirmée » en améliorant la qualité du paysage urbain par la suppression de bâtiments préfabriqués.

Ce projet de construction répond à un besoin d'intérêt général. En effet, il va favoriser la poursuite des activités d'une association et améliorer la qualité architecturale des lieux.

L'objet de la procédure de révision simplifiée du PLU engagée consiste à donner de la constructibilité :

- la délimitation de l'emprise constructible est adaptée : l'emprise 0 est transformée en emprise 50 pour permettre une nouvelle construction tout en préservant des espaces libres ;
- le trait de protection sur le mur de clôture est supprimé pour qu'il soit rehaussé ;
- les traits de protection autour des préfabriqués sont supprimés pour qu'ils soient démolis ;
- un filet de hauteur est placé devant le mur pour gérer la volumétrie des prochaines constructions.

Cette procédure est menée par la Communauté Urbaine, compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme, en concertation avec la commune de Bordeaux concernée.

La concertation avec le public s'est déroulée du 10 janvier 2011 au 11 février 2011. Le 28 mars 2011 s'est tenue une réunion d'examen conjoint avec les personnes publiques associées (Etat, Sysdau, commune, conseil général, conseil régional, chambres consulaires). Aucune remarque particulière n'a été soulevée à cette occasion.

Par arrêté de Monsieur le Président de la CUB, le projet de révision simplifiée du PLU a été soumis à enquête publique, en mairie de Bordeaux et à la CUB, du 6 juin 2011 au 7 juillet 2011 inclus, à l'issue de laquelle le commissaire enquêteur a émis un avis favorable.

En application de l'article L 5215-20-1 du code général des collectivités territoriales (CGCT), le dossier de révision simplifiée du PLU pour la construction de locaux pédagogiques près de la grande synagogue de Bordeaux est maintenant soumis pour avis aux conseils municipaux des 27 communes membres de la Communauté Urbaine.

En conséquence, il vous est demandé, Mesdames, Messieurs, si tel est votre avis, de bien vouloir :

- émettre un **AVIS FAVORABLE** à la révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de la Communauté Urbaine de Bordeaux dans le cadre du projet de construction de locaux pédagogiques près de la grande synagogue de Bordeaux.

**ADOpte A L'UNANIMITE**

**MME TOUTON.** -

Il s'agit d'une révision concernant les bâtiments de la Grande Synagogue de Bordeaux rue Grand Rabin Joseph Cohen.

Leur projet consiste à remplacer de vieux locaux en préfabriqué par une construction en rez-de-chaussée de même volumétrie et implantation.

Pour cela il faut que nous leur autorisions le droit à construire car en cas de démolition ils ne pourraient pas reconstruire puisqu'ils sont en zone UR.

Je vous demande donc de les autoriser à reconstruire : même implantation et même volumétrie.

**MME FAYET.** -

Soyez attentifs aux explications de Mme TOUTON, s'il vous plaît. Et ne me déconcentrez pas, ça ne marchera pas...

(Rires)

**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°22**

**Bordeaux**

Projet de locaux pédagogiques synagogue

Version soumise à l'avis des communes au titre de l'article  
L 5215 - 20 - 1 du C.G.C.T

**Rapport de présentation  
de la Révision simplifiée N° 22**

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

# Sommaire du rapport de présentation de la révision simplifiée

## Introduction

- 1 - Principes et méthodes de la révision simplifiée
- 2 – Le contenu de la révision simplifiée
- 3 – L'exposé des motifs des changements apportés

## **Introduction**

La révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme rue du Grand Rabin Cohen à Bordeaux a été engagée par la décision du Conseil de Communauté du 26 novembre 2010 afin de permettre la construction de locaux pédagogiques près de la Grande Synagogue 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.

## 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.

A l'issue de la concertation, un bilan a été établi. Celui-ci sera présenté pour approbation par le Conseil de Communauté en fin de procédure.

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 est présenté pour avis aux conseils municipaux des 27 communes membres de la CUB.

Par la suite, le bilan de la concertation et le dossier de révision simplifiée seront soumis au Conseil de Communauté pour approbation.

► La révision simplifiée pour la construction de locaux pédagogiques près de la Grande Synagogue à Bordeaux respecte les grandes orientations édictées par le PADD notamment

- pour une **Ville de proximité** :

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

Les activités pédagogiques exercées par l'Association Culturelle Israélite de la Gironde, près de la grande synagogue, au cœur d'un quartier central de la ville de Bordeaux, participent à l'équilibre et la diversité des fonctions. Cela favorise la mixité et l'offre de services.

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

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

Les nouveaux locaux pédagogiques situés sur un terrain proche de la grande synagogue vont remplacer des bâtiments préfabriqués. Par cette évolution, la qualité du paysage dans ce secteur recensé de la Ville de Pierre sera améliorée.

► La révision simplifiée du PLU pour la construction de locaux pédagogiques à proximité de la grande synagogue de Bordeaux n'a pas d'incidence sur l'environnement du secteur et ne comporte pas de graves risques de nuisance.

La construction aura la même volumétrie que les locaux en préfabriqués actuels, le mur de pierre de clôture sera rehaussé et des arbres de moyen développement seront plantés. L'impact visuel depuis la rue sera ainsi minimisé.

## 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 pédagogique qui présente un double intérêt pour la collectivité. En effet, la construction de ce nouvel équipement va favoriser la poursuite de ses activités par une association et va contribuer à une meilleure qualité architecturale.

### ► 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 construction de locaux pédagogiques rue du Grand Rabin Joseph Jacob à Bordeaux qui explique les choix effectués et les modifications introduites dans le cadre de cette procédure.
- le chapitre B4 qui retrace les évolutions du PLU approuvé le 21 juillet 2006 est complété afin d'apporter les éléments relatifs à la procédure de révision simplifiée.

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

- la planche graphique Ville de Pierre n°1 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 locaux pédagogiques près de la grande synagogue de Bordeaux, rue du Grand Rabin Joseph Cohen.

L'Association Culturelle Israélite de la Gironde a utilisé pour ses activités pédagogiques des préfabriqués, construits il y a plus de trente ans. Actuellement ils ne répondent plus aux normes de sécurité et ne peuvent plus être employés.

Les activités pédagogiques exercées par cette association et l'enseignement de ses valeurs répondent à un intérêt général pour la collectivité, la ville de Bordeaux est donc favorable à ce projet de construction de modeste ampleur qui contribue également à améliorer la qualité architecturale du site.

Celui-ci consiste à remplacer les vieux locaux en préfabriqués par une construction en rez-de-chaussée de même volumétrie et implantation. Ils occuperont une surface au sol d'environ 130 m<sup>2</sup> et abriteront deux salles de classes ainsi que quelques locaux complémentaires.

Le projet prévoit également de rehausser le mur de pierre de clôture et de planter des arbres de moyen développement afin de minimiser la vision du nouveau bâtiment depuis le cours Pasteur.

L'objet de la procédure de révision simplifiée du PLU engagée consiste à donner de la constructibilité à cette parcelle située en zone urbaine recensée (zone UR) qui actuellement ne permet pas de nouvelle construction, ni la démolition d'un bâtiment existant.

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

Les évolutions du PLU pour permettre la réalisation de locaux pédagogiques près de la grande synagogue de Bordeaux, rue du Grand Rabin Joseph Cohen, 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 Ville de Pierre VP1**

- la délimitation de l'emprise constructible est adaptée : l'emprise 0 est transformée en emprise 50 pour permettre une nouvelle construction tout en préservant des espaces libres ;
- le trait de protection sur le mur de clôture est supprimé pour qu'il soit rehaussé ;
- les traits de protection autour des préfabriqués sont supprimés pour qu'ils soient démolis ;
- un filet de hauteur est placé devant le mur pour gérer la volumétrie des prochaines constructions.

## 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° 22

#### ► Contexte

La poursuite de ses activités pédagogiques par l’Association Cultuelle Israélite de la Gironde nécessite la construction de nouveaux locaux sur le terrain situé rue du Grand Rabin Joseph Cohen, à proximité de la grande synagogue de Bordeaux, en remplacement des préfabriqués devenus obsolètes.

Ce projet favorise également la qualité architecturale du site.

Cependant, le Plan Local d’Urbanisme de la Communauté Urbaine de Bordeaux en vigueur ne permet pas la réalisation de ce projet. Il s’avère donc nécessaire d’adapter le document d’urbanisme pour permettre la construction des locaux pédagogiques.

#### ► Contenu

Cette révision simplifiée concerne la réalisation d’un équipement privé mais d’intérêt général pour la collectivité.

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

- le rapport de présentation de la révision simplifiée qui en expose les motifs
- le chapitre B4 du rapport de présentation qui retrace ses évolutions
- le règlement – document graphique du chapitre 7 :
  - . la planche ville de pierre VP1 est modifiée pour transformer une emprise 0 en emprise 50, supprimer des traits de protection et positionner un filet de hauteur.

## Règlement documents graphiques



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

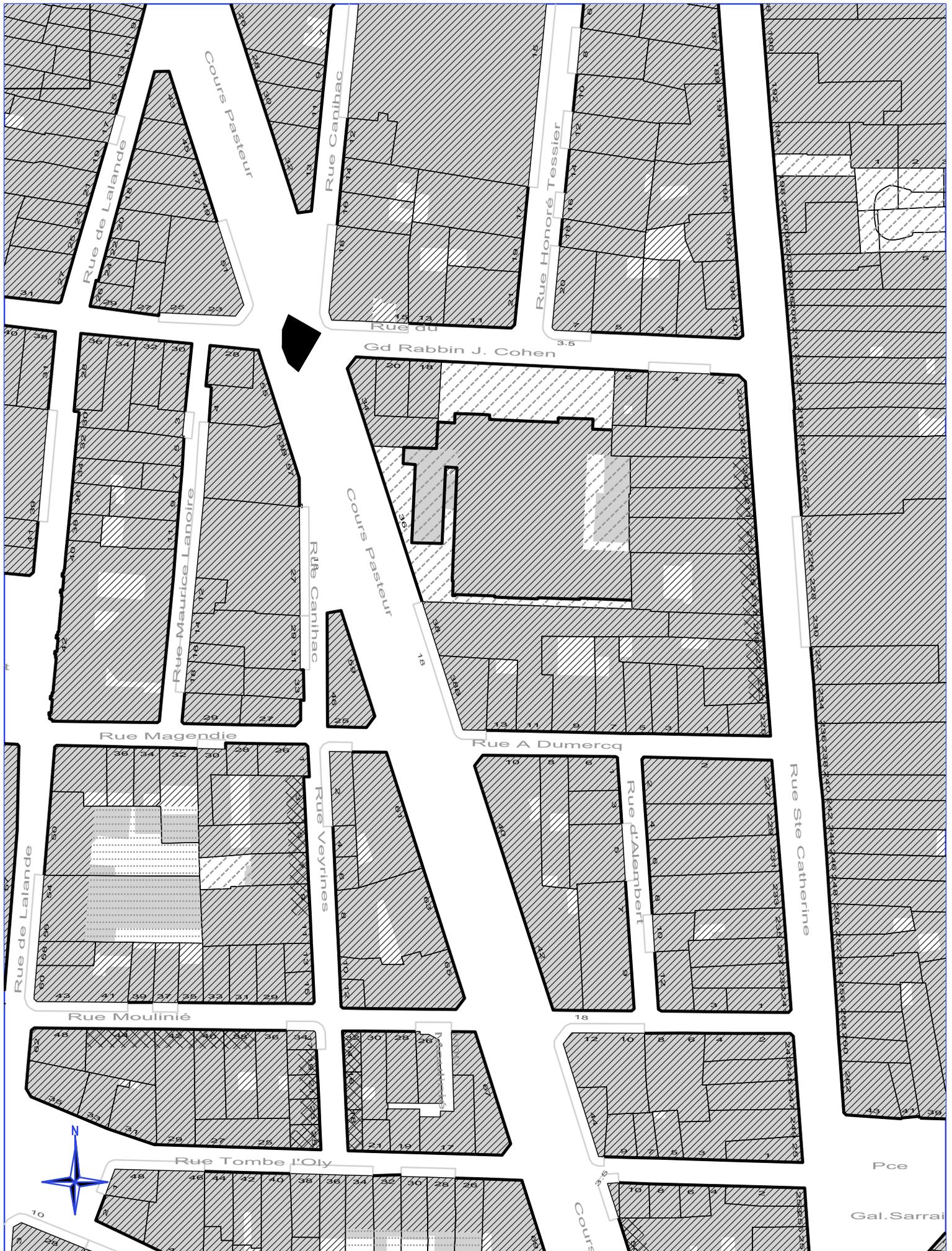
**Révision Simplifiée N°22**

**Bordeaux**

**Projet de locaux pédagogiques synagogue**

**Version soumise à l'avis des communes au titre de l'article  
L 5215 - 20 - 1 du C.G.C.T**

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





**D-2011/590**

**Révision simplifiée n°23 du Plan Local d'Urbanisme de la Communauté Urbaine de Bordeaux - Bordeaux - EHPAD Villa Pia. Avis de la commune en application de l'article L 5215-20-1 du CGCT.**

Madame Elizabeth TOUTON, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

Le Plan Local d'Urbanisme de la Communauté Urbaine de Bordeaux a été approuvé le 21 juillet 2006. Par la suite il a fait l'objet de modifications, d'une modification simplifiée ainsi que de plusieurs révisions simplifiées.

L'article L 123-13 du code de l'urbanisme stipule qu'une révision simplifiée du PLU peut être engagée afin de 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. Ces dispositions sont également applicables à un projet d'extension des 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 nuisance.

Par délibération du 26 novembre 2010, le Conseil de Communauté a prescrit ce type de procédure afin d'adapter les règles du PLU pour permettre la réalisation du projet d'extension de l'EHPAD (Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes) Villa Pia à Bordeaux.

La révision simplifiée du PLU, pour l'extension de l'EHPAD Villa Pia, respecte les grandes orientations édictées par le PADD notamment :

- pour une « Ville de proximité » en développant une offre de logement au sein des quartiers adaptée au vieillissement de la population et notamment à celle devenue dépendante.
- pour une « Qualité urbaine et patrimoniale affirmée » : l'extension projetée respecte la spécificité des lieux et conserve l'équilibre du paysage urbain.

Ce projet d'extension répond à un besoin d'intérêt général. En effet, il va concourir à accroître l'offre d'hébergement pour les personnes âgées dans un contexte de besoin grandissant de ce type de structure.

L'objet de la procédure de révision simplifiée du PLU engagée consiste à réorganiser le potentiel de constructibilité. Elle porte sur les points suivants :

- la suppression de l'Espace Boisé Classé à Conserver (EBC) situé sur l'avant du site de l'EHPAD Villa Pia, 52 rue des Treuils à Bordeaux
- l'emprise constructible côté est du bâtiment est transformée en emprise 0
- l'emprise 0 côté ouest et sud du bâtiment est transformée en emprise 50
- le trait « constructions ou éléments (clôtures, portails ...) protégés » est supprimé sur une partie du parc
- un filet de hauteur à 9 mètres est positionné à ce niveau
- 2 périmètres d'application de hauteur de façade (12 et 20 mètres) sont positionnés sur les espaces libres mis en emprise 50.

Cette procédure est menée par la Communauté Urbaine, compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme, en concertation avec la commune de Bordeaux concernée.

La concertation avec le public s'est déroulée du 10 janvier 2011 au 11 février 2011.

Le 28 mars 2011 s'est tenue une réunion d'examen conjoint avec les personnes publiques associées (Etat, Sysdau, commune, conseil général, conseil régional, chambres consulaires). Aucune remarque particulière n'a été soulevée à cette occasion.

Par arrêté de Monsieur le Président de la CUB, le projet de révision simplifiée du PLU a été soumis à enquête publique, en mairie de Bordeaux et à la CUB, du 6 juin 2011 au 7 juillet 2011 inclus, à l'issue de laquelle le commissaire enquêteur a émis un avis favorable.

En application de l'article L 5215-20-1 du code général des collectivités territoriales (CGCT), le dossier de révision simplifiée du PLU pour l'extension de l'EHPAD Villa Pia à Bordeaux est maintenant soumis pour avis aux conseils municipaux des 27 communes membres de la Communauté Urbaine.

En conséquence, il vous est demandé, Mesdames, Messieurs, si tel est votre avis, de bien vouloir :

- émettre un **AVIS FAVORABLE** à la révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de la Communauté Urbaine de Bordeaux relative au projet d'extension de l'EHPAD Villa Pia à Bordeaux.

**ADOpte A L'UNANIMITE**

**MME TOUTON.** -

Cette révision a pour objet de permettre l'extension de l'EHPAD Villa Pia situé 52 rue des Treuils à Bordeaux.

Aujourd'hui l'EHPAD souhaite développer un projet de restructuration de la maison de retraite existante et créer une résidence adaptée à l'accueil des personnes âgées autonomes.

La Ville souhaite aussi accompagner ce projet d'intérêt général.

Après échange avec les différents partenaires nous souhaitons pouvoir faire évoluer l'ensemble de la réglementation, en particulier sur l'emprise constructible qui se situe au sud-est du bâtiment pour pouvoir la transformer en emprise 0 pour préserver les espaces (?)(mot inaudible), et une emprise 50% constructible au sud et à l'ouest du bâtiment remplacerait une partie de l'emprise 0.

Ils ont en projet un bâtiment qui devrait bientôt voir le jour puisque leur permis de construire est prêt à être déposé.

Je peux répondre à vos questions sur ce projet si vous le souhaitez.

**MME FAYET.** -

Pas de questions ? Pas de votes contre ni d'abstentions ?

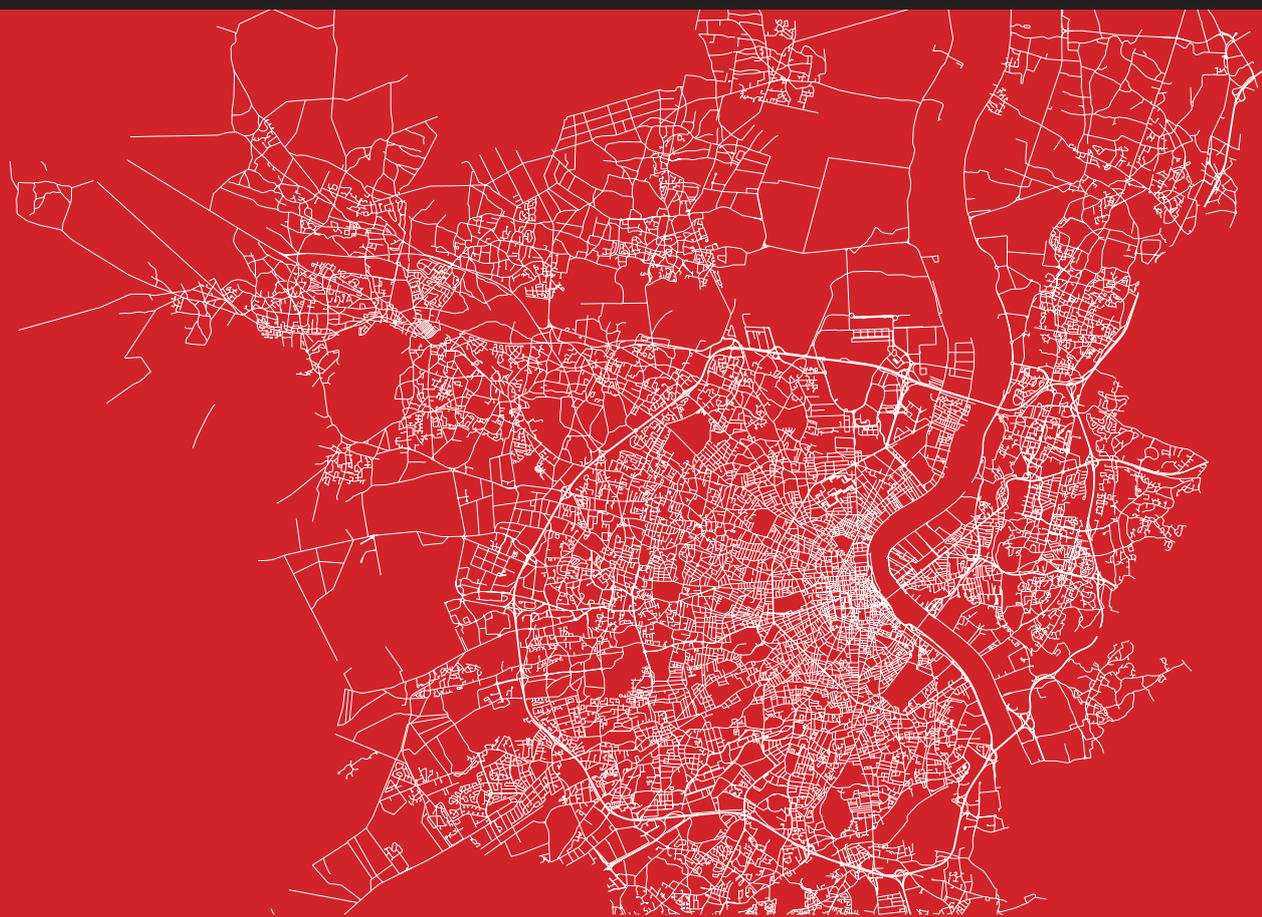
Cette délibération est adoptée à l'unanimité.

**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°23**

**Bordeaux**

Projet EHPAD Villa Pia

Version soumise à l'avis des communes au titre de l'article  
L 5215 - 20 - 1 du C.G.C.T

**Rapport de présentation  
de la Révision simplifiée N°23**

**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 26 novembre 2010 afin de permettre la réalisation du projet d'extension de l'EHPAD (Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes) Villa Pia.

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

## 1. Principes et méthodes de la révision simplifiée

► Rappel du champ d'application légal de la révision simplifiée du PLU communautaire approuvé le 21 juillet 2006 et modifié le 27 novembre 2009.

Le cadre de la révision simplifiée a été fixé dans le respect de l'article L 123-13 du code de l'urbanisme, à savoir que la procédure porte sur :

«- la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou toute autre collectivité

- l'extension de zones constructibles qui ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable et ne comporte pas de graves risques de nuisances».

► Rappel du déroulé de la procédure de révision simplifiée.

Le projet de révision simplifiée, en application de l'article L 300-2 du code de l'urbanisme, a fait l'objet d'une concertation associant les habitants, les associations locales et les personnes concernées. Les modalités de cette concertation, qui s'est déroulée du 10 janvier au 11 février 2011, ont été fixées dans la délibération du Conseil de Communauté du 26 novembre 2010.

A l'issue de la concertation, un bilan a été établi. Celui-ci sera présenté pour approbation par le Conseil de Communauté en fin de procédure.

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 est présenté pour avis aux conseils municipaux des 27 communes membres de la CUB.

Par la suite, le bilan de la concertation et le dossier de révision simplifiée seront soumis au Conseil de Communauté pour approbation.

► La révision simplifiée pour l'extension de l'EHPAD Villa Pia à Bordeaux respecte les grandes orientations édictées par le PADD notamment

- pour une **Ville de proximité** :

▪ **Diversifier l'offre en logement pour répondre aux besoins de tous les habitants – Compléter l'offre banalisée par des réponses spécifiques.**

Le projet de révision simplifiée relatif à l'extension de l'EHPAD Villa Pia à Bordeaux vise à développer une offre d'habitat adaptée au vieillissement de la population et à l'accroissement de la dépendance. Il comporte à la fois des logements autonomes et une structure d'accueil collectif.

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

▪ **Valoriser le patrimoine et le paysage urbain – Préserver l'identité et la qualité de vie des quartiers.**

Le projet d'extension de l'établissement Villa Pia est inclus dans la « Ville de Pierre Recensée » qui fait l'objet d'une protection spécifique du patrimoine bâti et de l'identité urbaine.

Il respecte la spécificité des lieux tout en permettant l'évolution du bâti afin de répondre aux besoins des habitants. La présence significative du végétal permet de conserver l'équilibre du paysage urbain.

► La révision simplifiée du PLU pour l'extension de l'EHPAD Villa Pia à Bordeaux n'a pas d'incidence sur l'environnement du secteur. En effet, bien que s'agissant de la suppression d'une servitude d'Espace Boisé Classé à Conserver (EBC) inscrite dans le document d'urbanisme, celle-ci n'est en fait constituée que d'un seul arbre implanté près du mur de clôture. Par contre l'environnement de l'établissement reste globalement vert avec la présence d'un vaste parc arboré protégé par un EBC ainsi que le square de la Visitation aménagé en jardin public.

## 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 hospitalier destiné à l'accueil des personnes âgées au sein d'un quartier de la ville de Bordeaux. Bien que de statut privé, cette réalisation présente un intérêt pour la collectivité en raison du besoin toujours plus important de ce type de structure.

### ► 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 l'extension de l'EHPAD Villa Pia à Bordeaux qui explique les choix effectués et les modifications introduites dans le cadre de cette procédure.
- le chapitre B4 qui retrace les évolutions du PLU approuvé le 21 juillet 2006 est complété afin d'apporter les éléments relatifs à la procédure de révision simplifiée.

#### ▪ Le règlement – pièces graphiques

- la planche de zonage n° 34 est modifiée

#### ▪ Le règlement – pièces graphiques annexées au chapitre 7

- la planche ville de pierre VP13 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 l'extension de l'EHPAD (Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes) Villa Pia situé 52 rue des Treuils à Bordeaux.

Cet équipement d'accueil pour les personnes âgées, notamment celles qui sont dépendantes, répond à un besoin d'intérêt général pour la collectivité. En effet, pour anticiper et répondre au problème du vieillissement de la population, il est de l'intérêt collectif de favoriser le développement de ce type de service.

Aujourd'hui, l'EHPAD Villa Pia souhaite développer un projet de restructuration de la maison de retraite existante et créer une résidence adaptée à l'accueil des personnes âgées autonomes.

L'enjeu est de constituer un lieu de vie quotidien de la personne âgée qui nécessite la mise en conformité du bâtiment et la diversification de l'offre d'accueil.

La ville de Bordeaux a l'ambition d'accompagner ce projet d'intérêt général dans le respect et la valorisation des qualités architecturales, urbaines et paysagères du site. Celui-ci est en effet inscrit sur la liste du patrimoine mondial de l'humanité et également soumis aux prescriptions patrimoniales spécifiques à la ville de pierre recensée.

Les échanges entre les différents partenaires ont abouti à la proposition de modification de deux emprises constructibles permettant de restructurer le bâtiment existant, développer le nouveau programme et préserver une évolution future de l'ensemble bâti :

- l'emprise constructible au sud-est du bâtiment est transformée en emprise 0 pour préserver ces espaces libres ;
- une emprise 50% constructible au sud et à l'ouest du bâtiment remplace une partie de l'emprise 0.

Cette nouvelle emprise pourra accueillir 3 types de volumétrie : une partie devra s'intégrer à la volumétrie générale de la rue, une autre pourra atteindre 20 mètres et une dernière 12 mètres.

- l'une attenante au bâtiment principal amenant à la création d'un patio intérieur et à un épaississement des ailes au niveau du rez-de-chaussée sur l'emprise des extensions existantes,
- la seconde le long de la rue des Treuils dans une volumétrie équivalente aux bâtiments protégés de l'autre côté de la voie et reliée au bâtiment principal par une coursive.

Cependant le règlement de la zone UR (zone urbaine recensée) du PLU en vigueur ne permet pas la réalisation de ce projet d'extension en raison de la présence d'une emprise 0 et d'un espace boisé classé à conserver (EBC) qui dans les faits se limite à un seul arbre.

L'objet de la procédure de révision simplifiée du PLU engagée consiste à donner à ces parcelles la constructibilité nécessaire à la réalisation du projet de restructuration et d'extension de l'EHPAD Villa Pia. Pour cela, la possibilité d'emprise constructible, actuellement nulle, évoluera, une bande d'EBC devra être déclassée, la protection d'une partie de la clôture du parc sera enlevée, des périmètres d'application de la hauteur et un filet de hauteur seront mis en place.

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

Les évolutions du PLU pour permettre la réalisation de l'extension de l'EHPAD Villa Pia, situé 52 rue des Treuils, dans le quartier Saint Genès 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**

- suppression de l'Espace Boisé Classé à Conserver (EBC) situé sur l'avant du site de l'EHPAD Villa Pia, 52 rue des Treuils à Bordeaux.

▪ **modification du document graphique VP 13 annexé au chapitre 7 du règlement**

- l'emprise constructible côté est du bâtiment est transformée en emprise 0 ;
  - l'emprise 0 côté ouest et sud du bâtiment est transformée en emprise 50 ;
- le trait « constructions ou éléments (clôtures, portails ...) protégés » est supprimé sur une partie du parc ;
- un filet de hauteur à 9 mètres est positionné à ce niveau ;
  - 2 périmètres d'application de hauteur de façade (12 et 20 mètres) sont positionnés sur les espaces libres mis en emprise 50.

## 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° 23

#### ► Contexte

Le Plan Local d’Urbanisme de la Communauté Urbaine de Bordeaux, tel qu’approuvé le 21 juillet 2006, avait institué dans le quartier Saint Genès à Bordeaux, au 52 rue des Treuils, une servitude d’Espace Boisé Classé à Conserver (EBC) sur le site de la Congrégation des Dames de la Foi qui accueille l’EHPAD Villa Pia. Cette servitude assurait en fait la protection d’un spécimen situé en limite de clôture, à l’avant du bâtiment principal.

Par ailleurs, suite au recensement des secteurs Ville de Pierre effectué par la ville de Bordeaux, cette propriété a été incluse dans la zone UR.

L’EHPAD Villa Pia souhaite développer un projet de restructuration et d’extension des équipements existants (maison de retraite et résidence pour personnes âgées autonomes).

Cependant, le PLU en vigueur, par la présence de l’EBC et par l’absence d’une emprise constructible au titre de la zone UR, ne permet pas la réalisation du projet envisagé. Il s’avère donc nécessaire d’adapter le PLU pour permettre l’implantation des nouveaux bâtiments.

#### ► Contenu

Cette révision simplifiée concerne la réalisation d’un équipement privé mais d’intérêt général pour la collectivité.

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

- le rapport de présentation de la révision simplifiée qui en expose les motifs
- le chapitre B4 du rapport de présentation qui retrace ses évolutions
- le règlement – pièce graphique :
  - . la planche de zonage n° 34 est modifiée avec la suppression d’une servitude d’Espace Boisé Classé à Conserver (EBC).
- le règlement – pièces graphiques annexées au chapitre 7 :
  - . la planche VP 13 est modifiée pour le remplacement d’emprises, la mise en place de périmètres d’application de hauteur, d’un filet de hauteur, et la suppression d’un trait de protection.

## Règlement documents graphiques



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

**Révision Simplifiée N°23**

**Bordeaux**

**Projet EHPAD Villa Pia**

**Version soumise à l'avis des communes au titre de l'article  
L 5215 - 20 - 1 du C.G.C.T**

**Planche Ville de Pierre N°13 (partielle)**



RS Bordeaux - Villa 743a - Version Approuvée

Echelle : 1/1000

04/05/2011



## Règlement documents graphiques



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

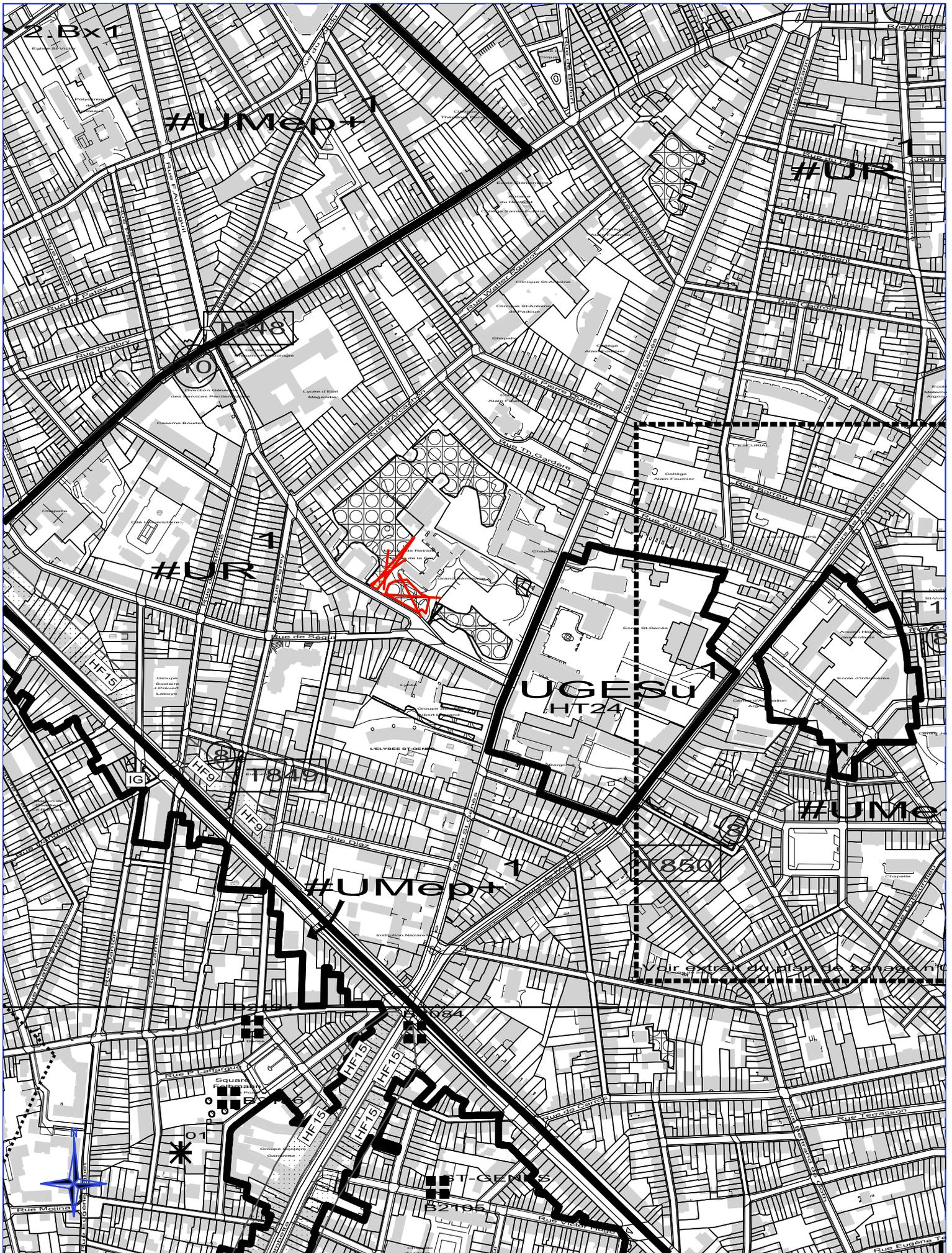
**Révision Simplifiée N°23**

**Bordeaux**

**Projet EHPAD Villa Pia**

**Version soumise à l'avis des communes au titre de l'article  
L 5215 - 20 - 1 du C.G.C.T**

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



RS Bordeaux - Villa 746a - Version Modifiée

Echelle : 1/5000

11/05/2011

**D-2011/591**

**Révision simplifiée n° 24 du Plan Local d'Urbanisme de la Communauté Urbaine de Bordeaux - Bouliac : Opération d'habitat secteur Belle Etoile. Avis de la commune en application de l'article L 5215-20-1 du CGCT.**

Madame Elizabeth TOUTON, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

Le Plan Local d'Urbanisme de la Communauté Urbaine de Bordeaux a été approuvé le 21 juillet 2006. Par la suite il a fait l'objet de modifications, d'une modification simplifiée ainsi que de plusieurs révisions simplifiées.

L'article L 123-13 du code de l'urbanisme stipule qu'une révision simplifiée du PLU peut être engagée afin de 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. Ces dispositions sont également applicables à un projet d'extension des 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 nuisance.

Par délibération du 26 novembre 2010, le Conseil de Communauté a prescrit ce type de procédure afin d'adapter les règles du PLU pour permettre la réalisation d'une opération d'habitat dans le secteur Belle Etoile à Bouliac.

La révision simplifiée du PLU, pour la réalisation d'une opération d'habitat dans le secteur Belle Etoile à Bouliac, respecte les grandes orientations édictées par le PADD notamment :

- pour une « Ville de proximité » en développant une offre diversifiée de logements.

Ce projet d'opération d'habitat répond à un besoin d'intérêt général. En effet, il va concourir à atteindre les objectifs du PLH (Programme Local de l'Habitat) en terme de production de logements sociaux.

L'objet de la procédure de révision simplifiée du PLU engagée consiste à changer le zonage 2AU du secteur en zonage 1AU/UPm en indiquant une emprise au sol de 30 % maximum et à l'intégrer dans l'orientation d'aménagement G22

Cette procédure est menée par la Communauté Urbaine, compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme, en concertation avec la commune de Bouliac concernée.

La concertation avec le public s'est déroulée du 10 janvier 2011 au 11 février 2011.

Le 28 mars 2011 s'est tenue une réunion d'examen conjoint avec les personnes publiques associées (Etat, Sysdau, commune, conseil général, conseil régional, chambres consulaires). Aucune remarque particulière n'a été soulevée à cette occasion.

Par arrêté de Monsieur le Président de la CUB, le projet de révision simplifiée du PLU a été soumis à enquête publique, en mairie de Bouliac et à la CUB, du 6 juin 2011 au 7 juillet 2011 inclus, à l'issue de laquelle le commissaire enquêteur a émis l'avis favorable reproduit ci-après :

*« **AVIS FAVORABLE** sur le projet de révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de la Communauté Urbaine de Bordeaux visant à modifier le zonage 2AU de ce secteur pour lui affecter un zonage 1AU/UPm, afin de permettre la réalisation de l'opération d'habitat « Belle Etoile » à Bouliac ;*

***Recommande** toutefois, que toutes les mesures nécessaires soient prises afin de préserver et garantir le cadre de vie de grande qualité qui caractérise cette commune, et notamment qu'une zone tampon végétalisée soit effectivement réalisée entre le projet et les constructions existantes ».*

Pour répondre à la préoccupation des riverains de préservation de leur cadre de vie et en fonction de la proposition formulée par la ville de Bouliac, le principe d'une marge de recul plantée a été inscrit dans l'orientation d'aménagement pour les fonds de parcelles en contact avec les propriétés riveraines du projet d'opération d'habitat. Le futur permis d'aménager devra respecter cet espace tampon végétalisé.

En application de l'article L 5215-20-1 du code général des collectivités territoriales (CGCT), le dossier de révision simplifiée du PLU pour le projet d'opération d'habitat dans le secteur Belle Etoile à Bouliac est maintenant soumis pour avis aux conseils municipaux des 27 communes membres de la Communauté Urbaine.

En conséquence, il vous est demandé, Mesdames, Messieurs, si tel est votre avis, de bien vouloir :

- émettre un **AVIS FAVORABLE** à la révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de la Communauté Urbaine de Bordeaux relative au projet d'opération d'habitat dans le secteur Belle Etoile à Bouliac.

**ADOpte A L'UNANIMITE**

**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°24**

**Bouliac**

Projet d'opération d'habitat secteur Belle Etoile

Version soumise à l'avis des communes au titre de l'article  
L 5215 - 20 - 1 du C.G.C.T

**Rapport de présentation  
de la Révision simplifiée N°24**

**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 secteur Belle Etoile à Bouliac a été engagée par la décision du Conseil de Communauté du 26 novembre 2010 afin de permettre la réalisation d'une opération d'aménagement à vocation d'habitat.

Cette révision simplifiée s'inscrit dans les orientations fixées par le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) pour une ville de proximité.

## 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.

A l'issue de la concertation, un bilan a été établi. Celui-ci sera présenté pour approbation par le Conseil de Communauté en fin de procédure.

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 est présenté pour avis aux conseils municipaux des 27 communes membres de la CUB.

Par la suite, le bilan de la concertation et le dossier de révision simplifiée seront soumis au Conseil de Communauté pour approbation.

► La révision simplifiée pour la réalisation d'une opération d'aménagement à vocation d'habitat diversifié à Bouliac respecte les grandes orientations édictées par le PADD notamment

- pour une **Ville de proximité** :

▪ **Préparer l'arrivée de nouveaux habitants dans l'agglomération**

Pour atteindre ses objectifs démographiques, la communauté urbaine de Bordeaux doit développer, selon une répartition équilibrée sur son territoire, une offre diversifiée de logements.

▪ **Rechercher une certaine équité sociale et spatiale dans l'accueil résidentiel**

Le Programme Local de l'Habitat fixe des objectifs quantitatifs de productions de logements locatifs conventionnés. La commune de Bouliac est assujettie à l'atteinte des objectifs qui ont été définis dans ce document. Le projet de révision simplifiée, qui vise à permettre la réalisation d'une opération d'habitat diversifié, participe à la mise en œuvre du PLH.

► La révision simplifiée du PLU pour la réalisation d'une opération d'aménagement à vocation d'habitat diversifié n'a pas d'incidence sur l'environnement du secteur et ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Les constructions seront réalisées dans une opération d'ensemble dont l'intégration paysagère devra être privilégiée.

La végétalisation des fonds de parcelles, mentionnée dans l'orientation d'aménagement, assurera la transition avec les propriétés existantes dans l'objectif de préservation du cadre de vie propre à la commune de Bouliac.

## 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'une opération d'aménagement à vocation d'habitat diversifié, comportant notamment des logements locatifs conventionnés. Cette offre nouvelle de logements 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 d'aménagement à vocation d'habitat diversifié dans le quartier Belle Etoile à Bouliac 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 graphique du règlement n° 36 est modifiée

#### ▪ Orientations d'aménagement – zones 1AU-

- l'orientation d'aménagement G22 est adaptée

### 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 réalisation d'une opération d'aménagement à vocation d'habitat diversifié dans le quartier Belle Etoile sur la commune de Bouliac.

Celle-ci sera réalisée, au sud de l'avenue en partenariat avec un opérateur social, au nord de l'avenue en partenariat avec un promoteur privé.

Le projet de l'opérateur social comporte :

- la création d'une offre d'habitat intermédiaire dans la partie nord de la zone, en bordure des axes de circulation existants qui développe notamment une offre locative conventionnée et en accession à coût maîtrisé,
- la création d'une offre pavillonnaire dans la partie sud du terrain, en contact avec un EBC.

Cette opération propose une offre de logements adaptée aux besoins de la commune de Bouliac.

Le projet d'aménagement privé porte sur une parcelle d'environ 4 hectares. Il comporte :

- une proposition d'habitat individuel de type pavillonnaire à savoir une quarantaine de logements dont 20 % de logements sociaux et des terrains à bâtir destinés à de l'accession pour résidence principale,

- la réalisation d'un groupement d'habitation le long de l'avenue de la Belle Etoile permettra de renforcer la cohérence architecturale le long de cette voie et de marquer ainsi l'entrée de ville,

Ce projet répond à un besoin d'intérêt général pour la collectivité.

En effet, il s'inscrit dans la mise en œuvre du PLH au titre des actions à mener en faveur d'une offre d'habitat suffisante et adaptée aux besoins. Il participe à une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre sur l'agglomération.

L'objet de la procédure de révision simplifiée du PLU engagée consiste à modifier le zonage 2AU de ce secteur pour lui affecter un zonage 1AU/UPm qui permettra la réalisation d'une opération d'ensemble en fonction de l'avancée de l'équipement de la zone, d'inscrire une emprise au sol maximum de 30 %, d'encadrer l'aménagement de la zone en intégrant dans une orientation d'aménagement des orientations programmatiques, des principes de desserte et de liaison, ainsi que le principe de végétalisation des fonds de parcelles en vue d'instaurer une zone tampon végétalisée avec les propriétés riveraines.

## ► Exposé des changements apportés au PLU :

Les évolutions du PLU pour permettre la réalisation de l'opération d'aménagement à vocation d'habitat diversifié dans le secteur Belle Etoile à Bouliac, 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 de la planche de zonage n° 36

- changement du zonage 2AU en zonage 1AU/UPm
- inscription d'une emprise au sol de 30 %

### ▪ adaptation d'une orientation d'aménagement

- l'orientation d'aménagement G22 est adaptée pour intégrer la nouvelle zone 1AU du secteur Belle Etoile à Bouliac, préciser les orientations programmatiques, les principes de desserte et de liaison ainsi que le principe de végétalisation des fonds de parcelles.

## 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 en par le point ci-dessous.

### 9-X - La Révision Simplifiée du PLU n° 24

#### ► Contexte

La proposition d’une opération d’aménagement à vocation d’habitat diversifié est présentée par un opérateur social et un promoteur privé dans le secteur Belle Etoile à Bouliac. Ce projet qui comporte notamment des logements locatifs conventionnés permet à la commune de Bouliac de répondre aux objectifs en matière de logements sociaux qui lui ont été fixés par le PLH communautaire.

Cependant, le zonage du Plan Local d’Urbanisme de la Communauté Urbaine de Bordeaux en vigueur dans ce secteur n’est pas adapté pour la réalisation de ce projet. Il s’avère donc nécessaire de faire évoluer le document d’urbanisme pour changer le zonage.

#### ► Contenu

Cette révision simplifiée concerne la réalisation d’une opération d’aménagement à vocation d’habitat diversifié qui répond à un 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 – document graphique :
  - . la planche n°36 est modifiée pour faire évoluer le zonage 2AU en 1AU/UPm et pour inscrire une emprise au sol maximum de 30 %
- l’orientation d’aménagement G22 est adaptée pour intégrer le secteur Belle Etoile à Bouliac, préciser les orientations programmatiques, les principes de desserte et de liaison ainsi que la végétalisation des fonds de parcelles.

## Règlement documents graphiques



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

### Révision Simplifiée N°24

### Bouliac

Projet d'opération d'habitat secteur Belle Etoile

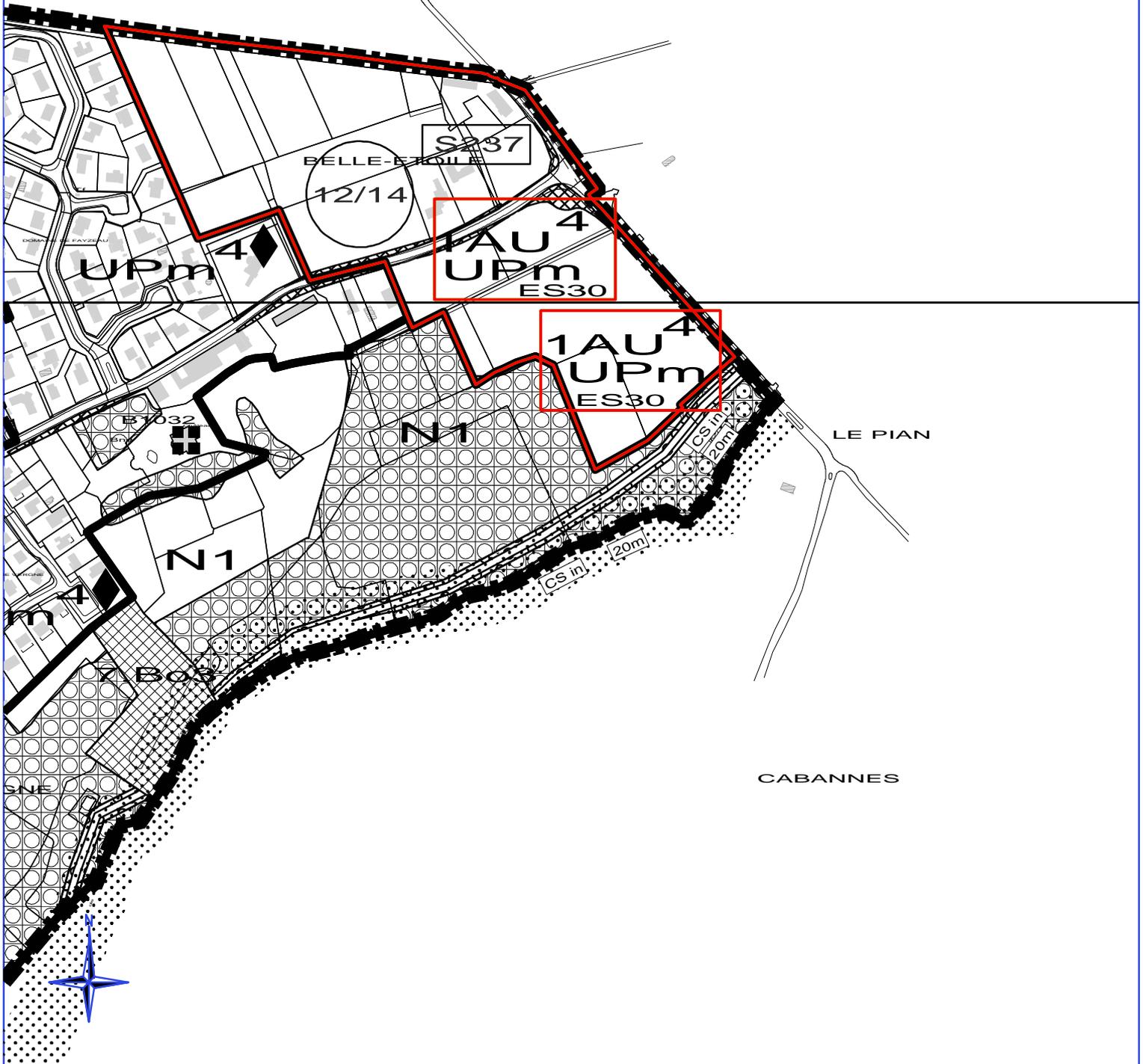
Version soumise à l'avis des communes au titre de l'article  
L 5215 - 20 - 1 du C.G.C.T

### Planches de zonages N°36 & 41 (partielles)

CHATARD

NICOLAS

LA CHAUSSE



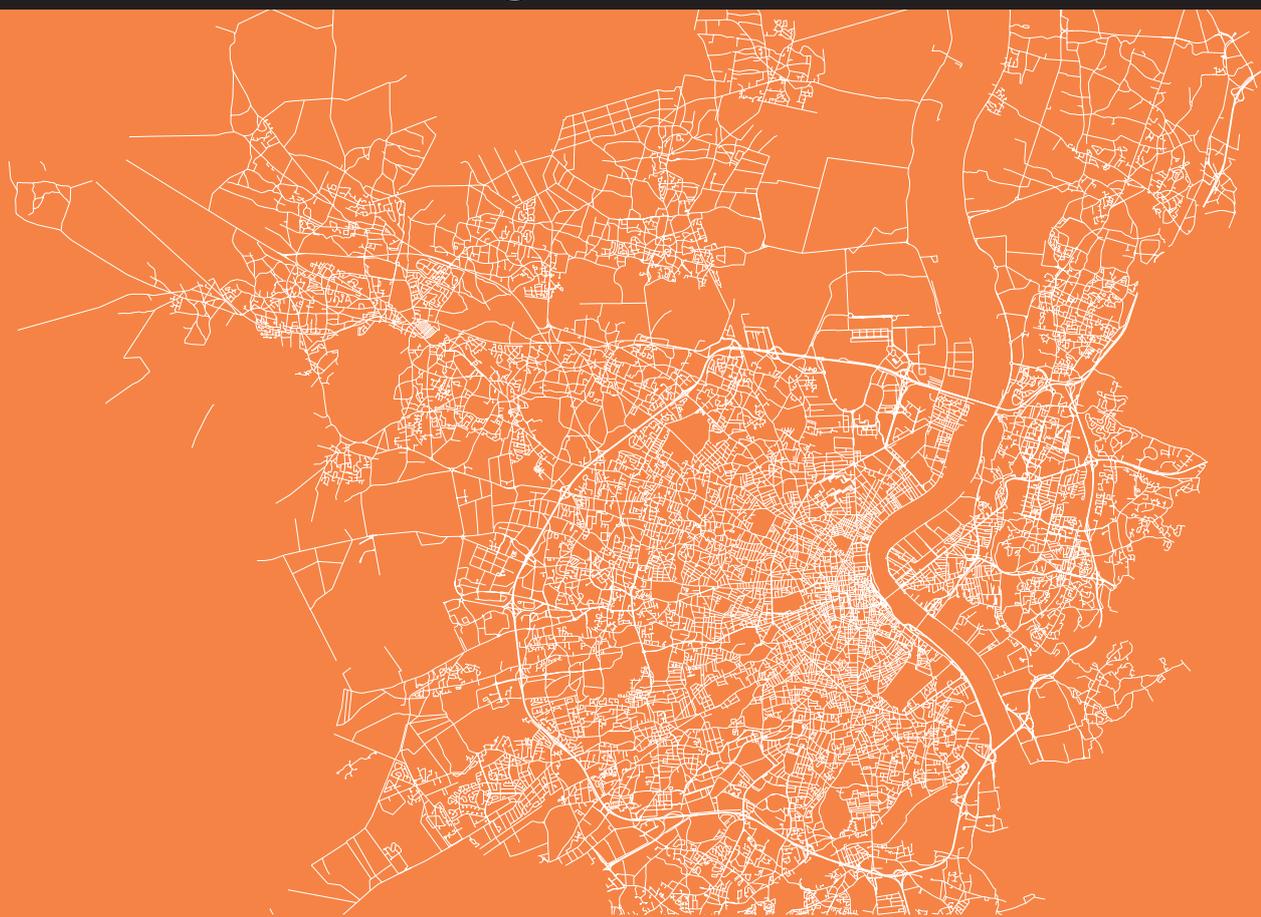
RS Bouliac - Belle-Etoile - Version Modifiée 759

Echelle : 1/5000

11/05/2011



## Orientations d'aménagement



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

### Révision Simplifiée N°24

#### Bouliac

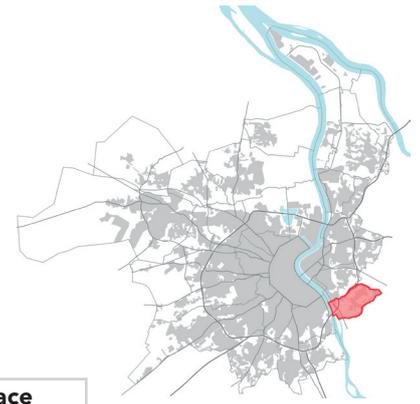
Projet d'opération d'habitat secteur Belle Etoile

Version soumise à l'avis des communes au titre de l'article  
L 5215 - 20 - 1 du C.G.C.T

### Les zones à urbaniser sous conditions (1 AU)

# Bouliac

[ 60. Grand Dragon ],[ 61. Lavergne ]  
 [ 62. Cornet / Lavie ],[ 63. Luber / Fayzeau ]  
 [ 69 . Belle Etoile ]



Site	Lieu-dit	Vocation	Surface globale (ha)	Surface constructible (ha)
60	Grand Dragon	Mixité fonctionnelle	9,7	8,6
61	Lavergne	Mixité fonctionnelle	5,5	4,2
62	Cornet / Lavie	Mixité fonctionnelle	8,6	8,2
63	Luber / Fayzeau	Mixité fonctionnelle	30,2	27,2
69	Belle Etoile	Mixité fonctionnelle	XX	XX

valeur indicative

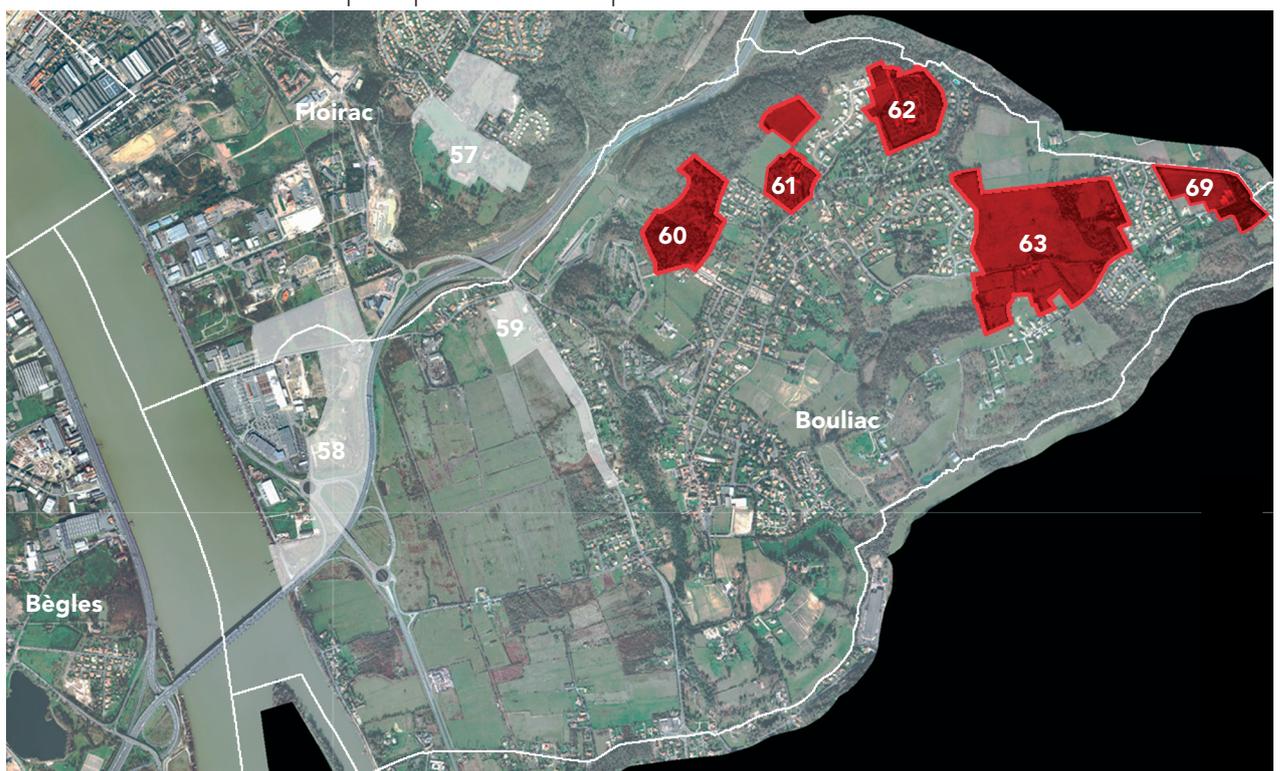
## Description générale

Ces sites d'extension urbaine comportent quatre cinq sites à vocation mixte: secteur Grand Dragon (site 60), Lavergne (61), Cornet/Lavie (62), et Luber Fayzeau (63) et Belle Etoile (69). Le foncier de ces zones est constitué par des parcelles privées partiellement bâties.

Cet ensemble se situe en lisière.

- Les sites du Grand Dragon et la Belle Etoile sont est composés d'une forêt de feuillus, classé EBC en fond de parcelle.
- Le secteur de Lavergne est partagé entre une prairie accessible par le lotissement situé au Nord Est de la parcelle et une grande propriété privé entourée d'un parc avec des espaces boisés et clôturée par un mur. De par la présence d'un périmètre de protection paysager et patrimonial, et à ce titre l'aménagement de ce secteur doit se conformer aux dispositions particulières de l'article L123.1.7 du code de l'urbanisme.
- Le secteur Cornet/Lavie est composée d'une prairie à l'Ouest et de propriétés privées.
- Le site de Luber / Fayzeau est composé essentiellement de friches et partiellement boisé. La partie située au Sud de l'avenue de la Belle Etoile comporte des constructions en cours de réalisation.

L'ensemble de ces sites ne comporte pas de contrainte particulière.



<b>3.</b>	<b>Orientations d'aménagement urbain</b>	<b>G22</b>
<b>2.</b>	<b>Les zones à urbaniser sous conditions [1AU] / sites d'extension Urbaine</b>	
G22.	Bouliac [ 60. Grand Dragon ],[ 61. Lavergne ],[ 62. Cornet / Lavie ],[ 63. Luber / Fayzeau ],[ 69. Belle Etoile ]	

## Bouliac

[ 60. Grand Dragon ],[ 61. Lavergne ]  
 [ 62. Cornet / Lavie ],[ 63. Luber / Fayzeau ]  
**[ 69. Belle Etoile ]**

### Orientations d'aménagement

- Développer un principe de maillage du réseau par boucles afin de garantir une continuité des espaces publics
- Organiser les tracés de voiries, orienter le découpage du parcellaire foncier et implanter les futures constructions en prenant en compte la topographie du site.
- Tirer parti de l'écoulement naturel des eaux pour organiser et composer les espaces publics, les dispositifs de recueil des eaux pluviales ainsi que les plantations d'accompagnement. Localiser de manière préférentielle les espaces communs en partie haute du site afin de bénéficier de la situation dominante du plateau.
- Réserver les transparences nécessaires dans la conception des aménagements futurs pour ouvrir des perspectives paysagères sur l'environnement boisé du secteur.
- Disposer les cheminements piétonniers et itinéraires deux roues afin de permettre l'accès public aux espaces naturels depuis les quartiers résidentiels de Canterane, Faurie et Lubert-Chaperon **et la Belle Etoile**
- Réserver la mise en œuvre d'un « cheminement de lisière » en limite d'urbanisation, ouvert au public et aux différents modes doux (piétons, vélos, etc...), formant une continuité paysagère.
- Dans le secteur Belle Etoile, les opérations groupées doivent participer à la structuration de l'entrée de ville sur l'avenue de la Belle Etoile, les fonds de parcelles doivent être végétalisés pour assurer une zone tampon avec les propriétés riveraines.

Dans un tissu pavillonnaire lâche, comme les secteurs Grand Dragon, Cornet/Lavie et Luber/Fayzeau, le règlement du zonage UPI s'applique et la taille minimale pour engager une opération est fixée à environ 2 ha. En ce qui concerne les secteurs de Lavergne **et la Belle Etoile**, la taille minimale pour engager une opération est fixée à environ 1 ha.

### Orientations programmatiques

L'urbanisation des zones AU participe à la diversification de l'offre d'habitat de la commune. Il s'agit de développer une offre locative et en accession à coût maîtrisé avec une priorité donnée au développement du parc locatif conventionné.

#### Secteur Belle Etoile:

L'urbanisation de cette zone AU participe à la diversification de l'offre d'habitat de la commune.

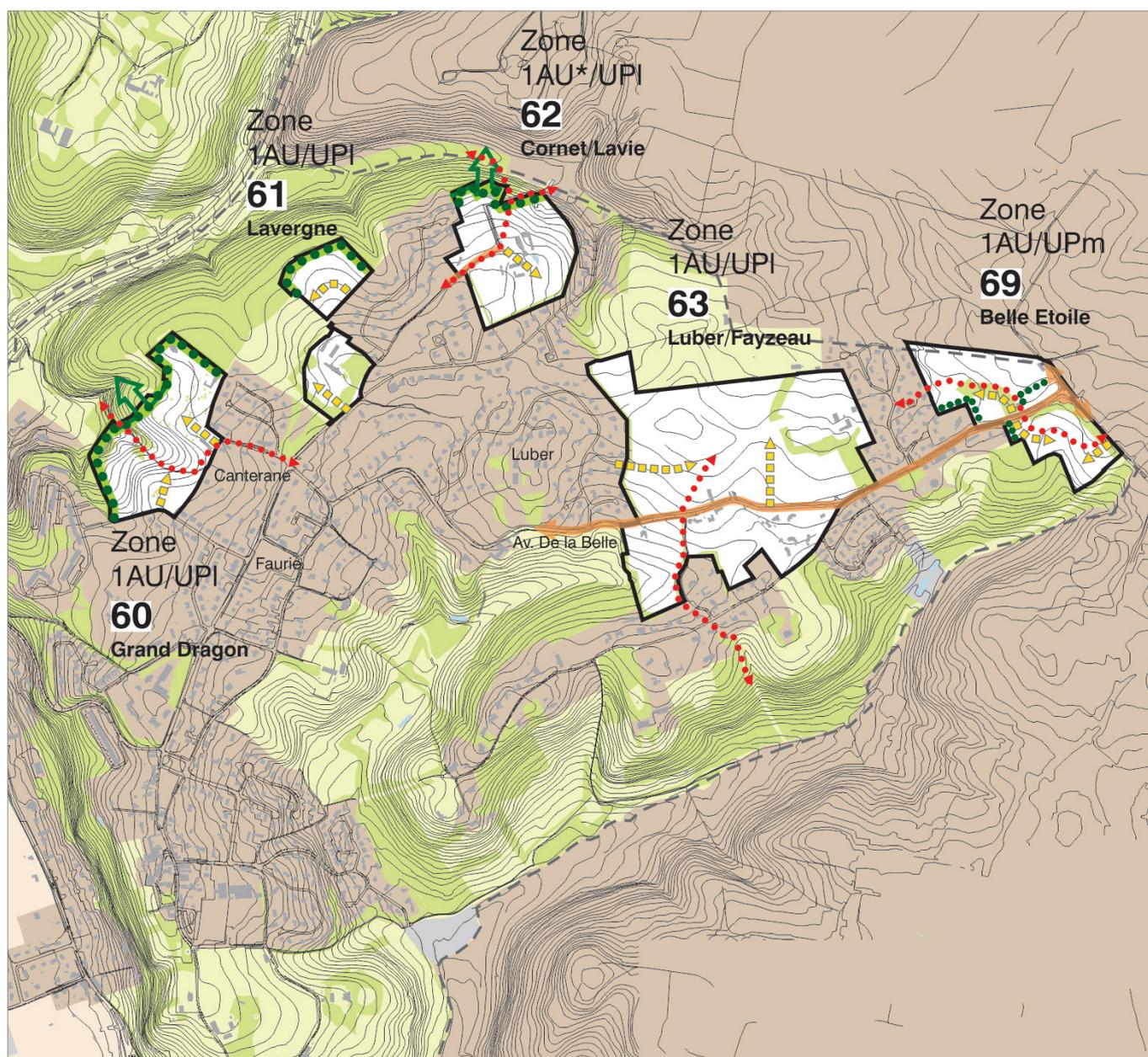
Dans la partie nord, il s'agit de développer une offre locative conventionnée, mais aussi d'offrir des terrains à bâtir dont les superficies différenciées permettront de proposer une offre diversifiée en accession.

Dans la partie sud, il s'agit de développer, au sein d'une opération d'ensemble, une offre d'habitat intermédiaire (accession libre, accession sociale, locatif social) et de créer une offre pavillonnaire (lots à bâtir).

### Conditions d'équipement

Pour l'ensemble des secteurs, le raccordement aux réseaux d'assainissement collectifs est obligatoire.

**Note :** Les informations indiquées sur le schéma établies ~~762~~ les principes d'aménagements à respecter sans toutefois définir précisément les tracés et implantations



source : cadastre © DGI 2003  
F.T.N © IGN 1999  
Traitement a'urba, août 2004



**D-2011/592**

**Révision simplifiée n° 25 du Plan Local d'Urbanisme de la Communauté Urbaine de Bordeaux - Bouliac : Opération d'habitat quartier des Hirondelles. Avis de la commune en application de l'article L 5215-20-1 du CGCT.**

Madame Elizabeth TOUTON, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

Le Plan Local d'Urbanisme de la Communauté Urbaine de Bordeaux a été approuvé le 21 juillet 2006. Par la suite il a fait l'objet de modifications, d'une modification simplifiée ainsi que de plusieurs révisions simplifiées.

L'article L 123-13 du code de l'urbanisme stipule qu'une révision simplifiée du PLU peut être engagée afin de 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. Ces dispositions sont également applicables à un projet d'extension des 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 nuisance.

Par délibération du 26 novembre 2010, le Conseil de Communauté a prescrit ce type de procédure afin d'adapter les règles du PLU pour permettre la réalisation d'une opération d'habitat dans le quartier des Hirondelles à Bouliac.

La révision simplifiée du PLU, pour la réalisation d'une opération d'habitat dans le quartier des Hirondelles à Bouliac, respecte les grandes orientations édictées par le PADD notamment :

- pour une « Ville de proximité » en développant une offre diversifiée de logements.

Ce projet d'opération d'habitat répond à un besoin d'intérêt général. En effet, il va concourir à atteindre les objectifs du PLH (Programme Local de l'Habitat) en terme de production de logements sociaux.

L'objet de la procédure de révision simplifiée du PLU engagée consiste à changer le zonage 2AU du secteur en zonage 1AU/UPm et à l'intégrer dans l'orientation d'aménagement G21 du Pont de Bouliac.

Cette procédure est menée par la Communauté Urbaine, compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme, en concertation avec la commune de Bouliac concernée.

La concertation avec le public s'est déroulée du 10 janvier 2011 au 11 février 2011.

Le 28 mars 2011 s'est tenue une réunion d'examen conjoint avec les personnes publiques associées (Etat, Sysdau, commune, conseil général, conseil régional, chambres consulaires). A cette occasion, les services de l'Etat ont fait observer que « *La zone concernée par la révision est située dans l'enveloppe territoriale des principales zones humides délimitées sur le périmètre du SAGE Estuaire en cours d'approbation. Elle ne devrait donc être ouverte à l'urbanisation qu'après en avoir analysé les conséquences sur la zone humide.*

*Cette zone est par ailleurs située en limite de zone inondable dans une zone susceptible d'être fortement inondée en cas de rupture importante des protections (plus de 1m d'eau) lors d'un évènement du type de la tempête de 1999 ».*

Par arrêté de Monsieur le Président de la CUB, le projet de révision simplifiée du PLU a été soumis à enquête publique, en mairie de Bouliac et à la CUB, du 6 juin 2011 au 7 juillet 2011 inclus, à l'issue de laquelle le commissaire enquêteur a émis l'avis favorable reproduit ci-après :

**« AVIS FAVORABLE** sur le projet de révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de la Communauté Urbaine de Bordeaux visant à modifier le zonage 2AU de ce secteur pour lui affecter un zonage 1AU/UPm, afin de permettre la réalisation de l'opération d'habitat Quartier des Hirondelles à Bouliac.

**Sous réserve**, dans la mesure où cette zone est située dans l'enveloppe des principales zones humides délimitées sur le périmètre du SAGE Estuaire, qu'elle ne soit ouverte à l'urbanisation qu'après en avoir analysé les conséquences sur la zone humide, conformément à la demande expresse de la DDTM33 ;

*Dans la mesure où cette zone est située en limite de zone inondable, que des mesures sérieuses soient prises pour s'assurer de l'entretien rigoureux et régulier des ouvrages hydrauliques, qui jusqu'à présent ont assurés efficacement sa protection ; que les promoteurs veillent tout particulièrement à réaliser des constructions adaptées à ce type de zones à risques, ainsi qu'à tout mettre en œuvre pour faciliter l'évacuation des habitants en cas d'inondation exceptionnelle avérée ».*

Les réponses aux observations de l'Etat et à la préoccupation des riverains devront être apportées lors de la mise en œuvre du projet d'opération d'habitat qui devra être précédé de toutes les études permettant d'apprécier sa compatibilité avec les zones humides du SAGE Estuaire, sa sécurité par rapport au risque inondation et prendre en compte la préservation de l'étang inclus dans le périmètre.

En application de l'article L 5215-20-1 du code général des collectivités territoriales (CGCT), le dossier de révision simplifiée du PLU pour le projet d'opération d'habitat dans le quartier des Hirondelles à Bouliac est maintenant soumis pour avis aux conseils municipaux des 27 communes membres de la Communauté Urbaine.

En conséquence, il vous est demandé, Mesdames, Messieurs, si tel est votre avis, de bien vouloir :

- émettre un **AVIS FAVORABLE** à la révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de la Communauté Urbaine de Bordeaux relative au projet d'opération d'habitat dans le quartier des Hirondelles à Bouliac.

**ADOPTE A LA MAJORITE**

VOTE CONTRE DU GROUPE DES VERTS

**MME TOUTON.** -

Ces deux délibérations concernent la commune de Bouliac. Là encore des modifications du PLU pour pouvoir faire des projets d'aménagement de logements, habitat individuel ou habitat groupé, avec des pourcentages de logements sociaux.

Le premier a pour objet de modifier un zone AU, c'est-à-dire à urbaniser, et à lui affecter un zonage AU/UPm. C'est un peu technique, mais ça permettra la réalisation de l'opération.

Il en est de même sur le deuxième terrain qui, lui, est situé route de Latresne à Bouliac aussi.

**MME FAYET.** -

Mme NOËL

**MME NOËL.** -

Pour exprimer notre vote contre la 592 puisqu'il s'agit de la construction de logements en zone humide répertoriée au Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux et Zones Inondables.

Vote contre.

**MME FAYET.** -

Vous votez la 591 et vote contre pour la 592.

**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°25**

**Bouliac**

Projet d'opération d'habitat quartier des Hirondelles

Version soumise à l'avis des communes au titre de l'article  
L 5215 - 20 - 1 du C.G.C.T

**Rapport de présentation  
de la Révision simplifiée N° 25**

**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, route de Latresne à Bouliac, a été engagée par la décision du Conseil de Communauté du 26 novembre 2010 afin de permettre la réalisation d'une opération d'aménagement à vocation d'habitat dénommée quartier des Hirondelles.

Cette révision simplifiée s'inscrit dans les orientations fixées par le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) pour une ville de proximité.

## 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.

A l'issue de la concertation, un bilan a été établi. Celui-ci sera présenté pour approbation par le Conseil de Communauté en fin de procédure.

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 est présenté pour avis aux conseils municipaux des 27 communes membres de la CUB.

Par la suite, le bilan de la concertation et le dossier de révision simplifiée seront soumis au Conseil de Communauté pour approbation.

► La révision simplifiée pour la réalisation d'une opération d'aménagement à vocation d'habitat route de Latresne à Bouliac respecte les grandes orientations édictées par le PADD notamment

- pour une **Ville de proximité** :

▪ **Préparer l'arrivée de nouveaux habitants dans l'agglomération**

Pour atteindre ses objectifs démographiques, la communauté urbaine de Bordeaux doit développer, selon une répartition équilibrée sur son territoire, une offre diversifiée de logements, notamment de logements locatifs conventionnés.

▪ **Rechercher une certaine équité sociale et spatiale dans l'accueil résidentiel**

Le Programme Local de l'Habitat fixe des objectifs quantitatifs de production de logements locatifs conventionnés. La commune de Bouliac est assujettie à l'atteinte des objectifs qui ont été définis dans ce document. Le projet de révision simplifiée, qui vise à permettre la réalisation d'une opération d'habitat et donc à la production de logements, participe à la mise en œuvre du PLH.

► La révision simplifiée du PLU pour la réalisation d'une opération d'aménagement à vocation d'habitat n'a pas d'incidence sur l'environnement du secteur et ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Cette opération de constructions respecte la végétation, par le choix des teintes et matériaux elle s'intègre complètement dans le site. Ce secteur de la Plaine de Bouliac, non concerné par le risque inondation, n'est pas soumis aux prescriptions de la zone rouge du PPRI (Plan de Prévention du Risque Inondation) et n'aura pas d'incidence, compte tenu de sa faible emprise, sur la gestion globale des inondations par la Garonne.

Cette zone étant située en zone humide dans le SAGE Estuaire, son ouverture à l'urbanisation devra être précédée d'une analyse des conséquences sur la zone humide.

## 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'une opération d'aménagement à vocation d'habitat, comportant notamment des logements locatifs conventionnés. Cette offre nouvelle de logements 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 d'aménagement à vocation d'habitat dans le quartier des Hirondelles, route de Latresne à Bouliac, 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 -

- les planches graphiques du règlement n° 40 et 41 sont modifiées

#### ▪ Orientations d'aménagement – zones 1AU-

- l'orientation d'aménagement G21 est modifiée pour agrandir le secteur Pont de Bouliac

### 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 réalisation d'une opération d'aménagement à vocation d'habitat, notamment de logements locatifs conventionnés, route de Latresne, sur la commune de Bouliac.

Ce projet répond à un besoin d'intérêt général pour la collectivité.

En effet, il s'inscrit dans la mise en œuvre du PLH au titre des actions à mener en faveur d'une offre d'habitat suffisante et adaptée aux besoins. Il participe à une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre.

Cette opération de constructions à usage d'habitat qui respecte la forme du parcellaire existant dans le secteur (alignement de parcelles longues et régulières perpendiculaires à la rue), la végétation, les teintes et matériaux de la ville de Bouliac, s'intègre complètement dans le site. Les façades longitudinales Nord et Sud suivent le rythme de la vigne.

Le projet respecte la présence d'un étang situé dans son périmètre.

L'objet de la procédure de révision simplifiée du PLU engagée consiste à modifier le zonage 2AU de ce secteur pour lui affecter un zonage 1AU/UPm qui permettra la réalisation de cette opération d'ensemble.

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

Les évolutions du PLU pour permettre la réalisation de l'opération d'aménagement à vocation d'habitat route de Latresne à Bouliac, portent sur les éléments exposés ci-après :

##### ▪ **actualisation du rapport de présentation**

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

##### ▪ **modification des planches de zonage n° 40 et 41**

- changement du zonage 2AU en zonage 1AU/UPm

##### ▪ **modification d'une orientation d'aménagement**

- l'orientation d'aménagement G21 est modifiée pour intégrer la nouvelle zone 1AU/UPm dans le secteur Pont de Bouliac

*Rapport de présentation de la révision simplifiée du PLU- Quartier des Hirondelles à Bouliac-  
Pour avis des communes*

## 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° 25

#### ► Contexte

La réalisation d’une opération d’aménagement à vocation d’habitat diversifié comportant du logement locatif conventionné et de logement libre est présentée route de Latresne à Bouliac. Ce projet permet à la commune de Bouliac de répondre aux objectifs en matière de logements sociaux qui lui ont été fixés par le PLH communautaire. Il participe également à la production de logements sur le territoire communautaire.

Cependant, le zonage du Plan Local d’Urbanisme de la Communauté Urbaine de Bordeaux en vigueur dans ce secteur n’est pas adapté pour la réalisation de ce projet. Il s’avère donc nécessaire de faire évoluer le document d’urbanisme pour changer le zonage.

#### ► Contenu

Cette révision simplifiée concerne la réalisation d’une opération d’aménagement à vocation d’habitat diversifié qui répond à un 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 – document graphique :
  - . les planches n°40 et 41 sont modifiées pour faire évoluer le zonage 2AU en 1AU/UPm
- l’orientation d’aménagement G21 est complétée par l’intégration du nouveau secteur 1AU/UPm (Pont de Bouliac)

## Règlement documents graphiques



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

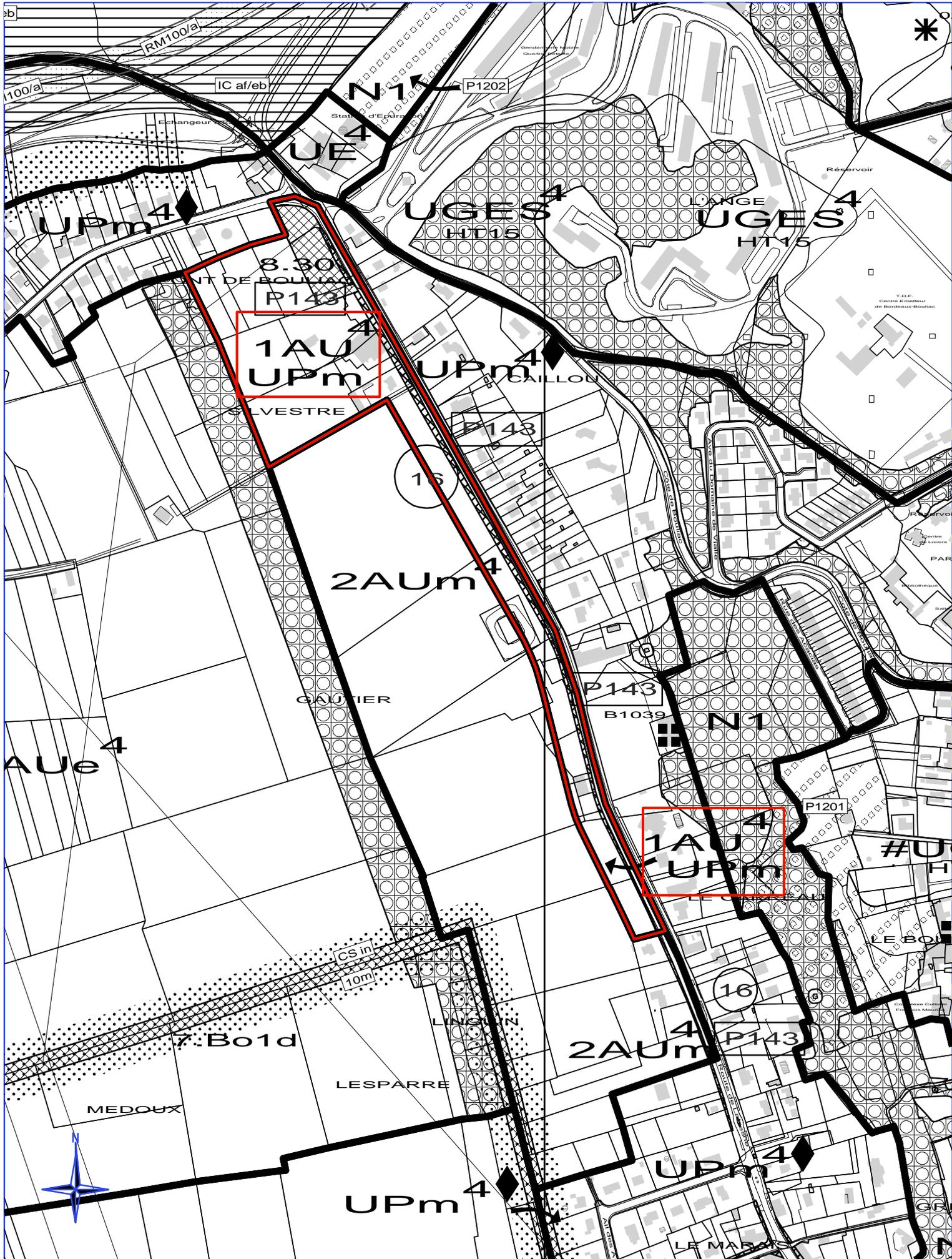
### Révision Simplifiée N°25

### Bouliac

Projet d'opération d'habitat quartier des hirondelles

Version soumise à l'avis des communes au titre de l'article  
L 5215 - 20 - 1 du C.G.C.T

### Planches de zonages N°40 & 41 (partielles)



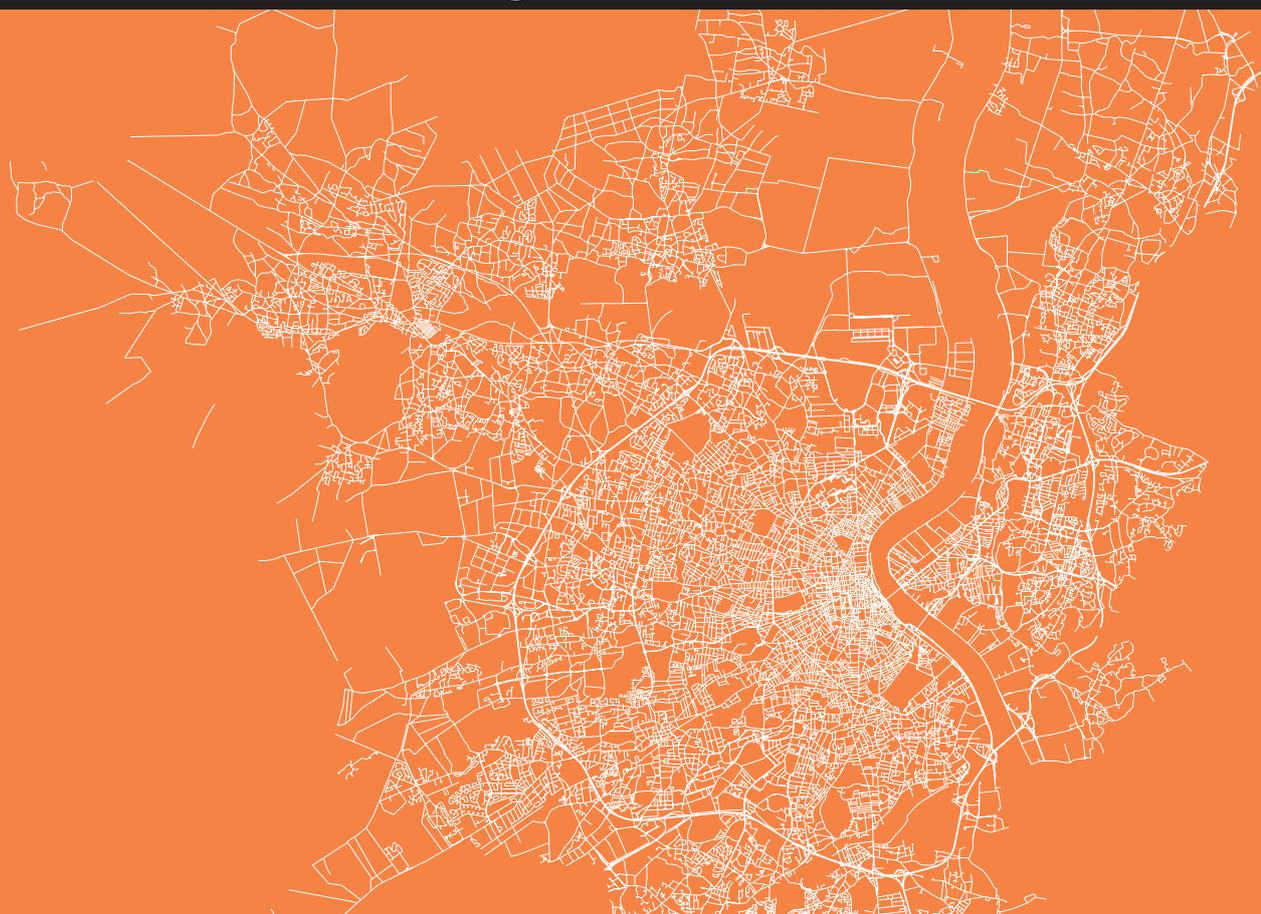
RS Bouliac - Les Hirondelles - Version Modifiée

Echelle : 1/5000

11/05/2011



## Orientations d'aménagement



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

### Révision Simplifiée N°25

#### Bouliac

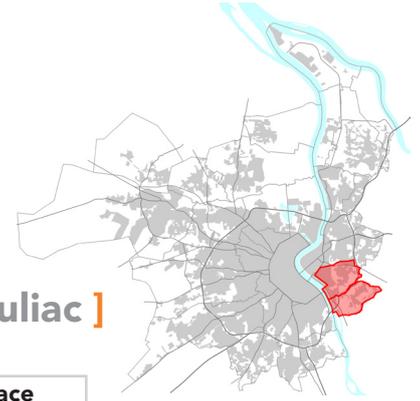
Projet d'opération d'habitat quartier des hirondelles

Version soumise à l'avis des communes au titre de l'article  
L 5215 - 20 - 1 du C.G.C.T

### Les zones à urbaniser sous conditions (1 AU)

# Floirac Bouliac

[ 57. Le Closet ], [ 58. Vimény ], [ 59. Pont de Bouliac ]



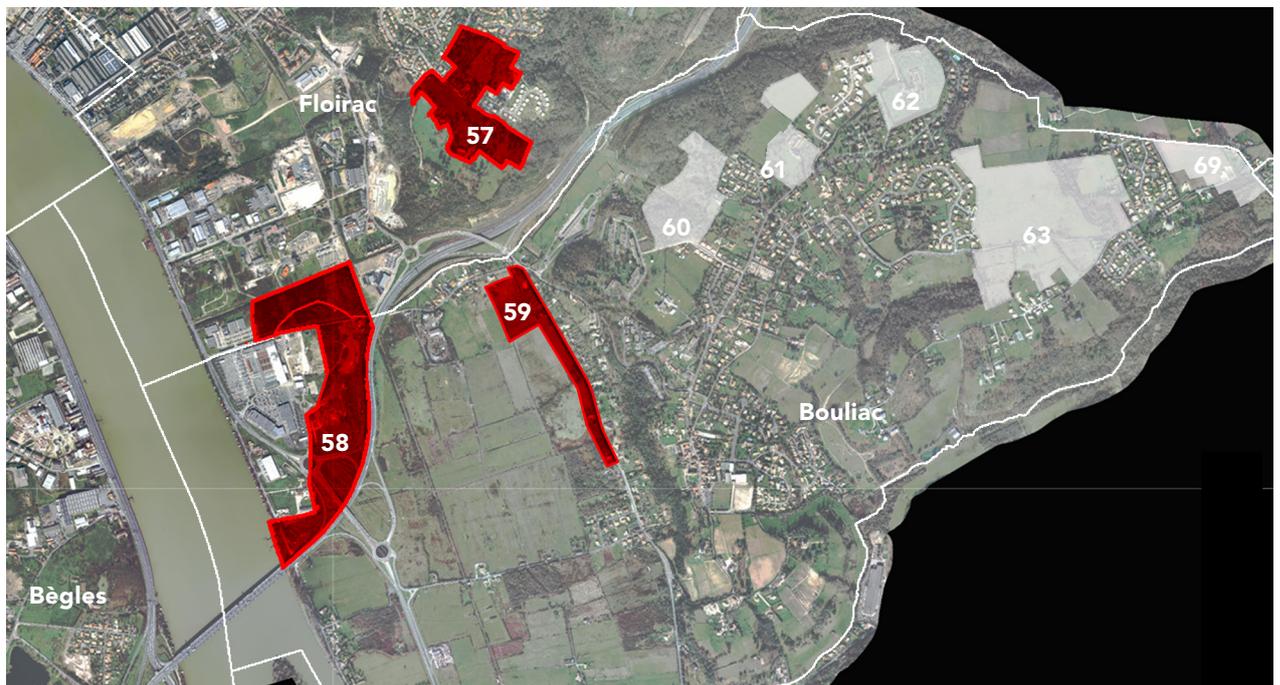
Site	Lieu-dit	Vocation	Surface globale (ha)	Surface constructible (ha)
57	Le Closet	Mixité fonctionnelle (lisière)	14,7	10,4
58	Vimény	Economique	27,8	26,7
59	Pont de Bouliac	Mixité fonctionnelle	x	x

valeur indicative

## Description générale

- Le secteur Le Closet (site 57) se caractérise par une position particulière : il s'agit d'un site de lisière. Ce site est partagé entre des friches, des boisements type forêt de feuillus, et des propriétés privées. La partie Sud du secteur se caractérise par un dénivelé allant en descente vers la vallée de la Garonne. Cette partie est constituée d'une friche avec des bâtiments en cours de construction qui semblent laissés à l'abandon. Ce site est soumis à une servitude de protection des sites et monuments naturels inscrits et classés. Il est soumis à des prescriptions d'isolement acoustique du fait de la proximité de cet axe. Le foncier de ce site est constitué de parcelles privées parfois enclavées.
- Le site de Vimény est affecté par le passage de lignes électriques. Il comporte également des zones de halage et de marchepieds. Le foncier de ce secteur est composé de grandes parcelles mal connectées au domaine public.
- Le secteur multifonctionnel du Pont de Bouliac (59) appartient à une zone inondable entre 0 et 1 mètre. Il est affecté par le passage de lignes électriques. Le foncier de ce secteur se caractérise par de grandes parcelles privées lâches et mal connectées au domaine public.

Ces derniers se trouvent à proximité de la rocade et de la D10, routes expresses classées à grande circulation, et à ce titre, l'aménagement de ces secteurs doit se conformer aux dispositions particulières de l'article L.111.1.4 du code de l'urbanisme relatif aux entrées de ville. Ces axes sont également la cause de contraintes sonores qui imposent des prescriptions d'isolement acoustique.



<b>3.</b>	<b>Orientations d'aménagement urbain</b>	<b>G21</b>
<b>2.</b>	<b>Les zones à urbaniser sous conditions [1AU] / sites d'extension Urbaine</b>	
G21.	Floirac / Bouliac [ 57. Le Closet ], [ 58. Vimeneu ], [ 59. Pont de Bouliac ]	

## Floirac

## Bouliac

### [ 57. Le Closet ], [ 58. Vimeneu ], [ 59. Pont de Bouliac ]

La partie du site du Closet repérée par des hachures sur le plan ci-contre fait l'objet d'un échancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation à l'horizon de 5 ans, soit décembre 2013 afin de tenir compte des objectifs du PLH Communautaire (voir rapport de présentation de la 4<sup>e</sup> modification du PLU).

Il s'agit en particulier de tenir compte des possibilités effectives de la commune Floirac pour réaliser les équipements publics nécessaires à l'accueil des nouvelles populations (équipements scolaires, équipements liés à la petite enfance, etc.).

Cette mesure ne s'applique pas pour les projets d'équipements publics et d'intérêt collectif.

### Orientations d'aménagement

- Poursuivre le maillage du réseau viaire en veillant à la continuité des parcours établis.
- Inscrire les constructions et tracés des espaces publics en tenant compte de la topographie du site, réserver l'implantation des éventuels espaces communs en partie haute exploitant la position dominante sur l'environnement.
- Préserver et mettre en valeur les boisements protégés.
- Végétaliser et planter les marges de recul le long de la RD 10.
- Pour le secteur sud Pont de Bouliac, l'intégration du projet souhaitée doit tenir compte d'un alignement de parcelles longues et régulières perpendiculairement à la rue, de la présence de végétaux notamment pour enrichir le paysage sur rue, des teintes et matériaux existants de la ville de Bouliac.

L'implantation des maisons s'appuiera le long de la voie, leur disposition devra générer des perspectives sur le paysage de la plaine.

Dans un tissu pavillonnaire de moyenne densité, comme les secteurs le Closet et Pont de Bouliac, le règlement du zonage UPM s'applique et la taille minimale pour engager une opération est fixée à environ 1 ha.

En ce qui concerne le site à vocation économique, le secteur de Vimeneu, la taille minimale pour engager une opération est fixée à 3 ha

### Orientations programmatiques

#### Secteur Le Closet

L'urbanisation des zones AU participe à l'effort de diversification de l'offre d'habitat dans le cadre du processus de renouvellement urbain engagé au sein du Grand Projet de Ville (GPV).

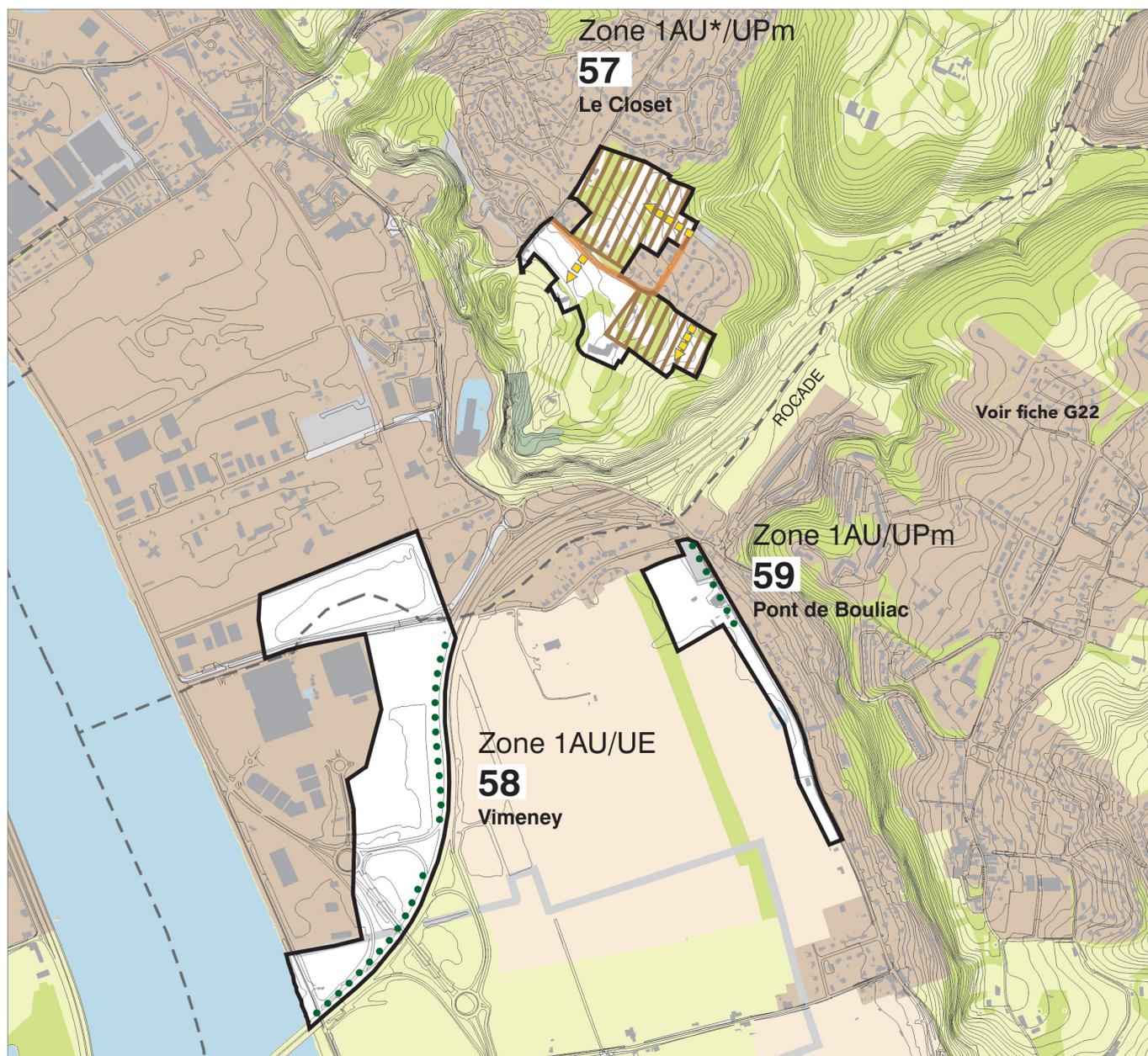
#### Secteur Pont de Bouliac

L'urbanisation des zones AU participe à la diversification de l'offre d'habitat de la commune. Il s'agit de développer une offre locative et en accession à coût maîtrisé avec une priorité donnée au développement du parc locatif conventionné.

### Conditions d'équipement

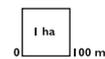
Pour les secteurs multifonctionnels, le raccordement aux réseaux d'assainissement collectifs est obligatoire.

**Note :** Les informations indiquées sur le schéma établissent les principes d'aménagements à respecter sans toutefois définir précisément les tracés et implantations



-  Zone 1AU
-  Voie à requalifier
-  Principe de liaison (desserte / désenclavement)
-  Principe de liaison douce
-  Marge de recul plantée
-  Principe de transparence visuelle
-  Continuités paysagères des zones de lisière
-  Plantations à réaliser
-  Espaces naturels et/ou boisés
-  Zone agricole et naturelle
-  Zone urbaine
-  Zone d'extension urbaine future
-  Localisation d'équipement
-  Localisation de voirie
-  Courbes de niveaux
-  Plan d'exposition au bruit (aéroport)
-  Site faisant l'objet d'un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation à l'horizon de 5 ans

source : cadastre © DGI 2003  
F.T.N © IGN 1999  
Traitement a'urba, août 2004



**D-2011/593**

**Révision simplifiée n° 26 du Plan Local d'Urbanisme de la  
Communauté Urbaine de Bordeaux - Villenave d'Ornon :  
Projet de Pôle d'équipements Leysotte/Picqué. Avis de la  
commune en application de l'article L 5215-20-1 du CGCT.**

Madame Elizabeth TOUTON, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

Le Plan Local d'Urbanisme de la Communauté Urbaine de Bordeaux a été approuvé le 21 juillet 2006. Par la suite il a fait l'objet de modifications, d'une modification simplifiée ainsi que de plusieurs révisions simplifiées.

L'article L 123-13 du code de l'urbanisme stipule qu'une révision simplifiée du PLU peut être engagée afin de 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. Ces dispositions sont également applicables à un projet d'extension des 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 nuisance.

Par délibération du 26 novembre 2010, le Conseil de Communauté a prescrit ce type de procédure afin d'adapter les règles du PLU pour permettre la réalisation du projet de pôle d'équipements Leysotte/Picqué à Villenave d'Ornon.

La révision simplifiée du PLU, pour la réalisation d'un pôle d'équipements à Villenave d'Ornon, respecte les grandes orientations édictées par le PADD notamment :

- pour une « Ville de proximité » en assurant la mixité des fonctions et en renforçant l'offre d'équipements au service des habitants dans les quartiers. Elle répond également à l'objectif de diversification de l'offre de logements notamment à destination de la population âgée.

Ce projet de pôle d'équipements correspond ainsi à un besoin d'intérêt général.

L'objet de la procédure de révision simplifiée du PLU engagée consiste à donner la constructibilité nécessaire à la mise en œuvre du projet. Pour cela, l'espace constructible de la zone naturelle N3 pouvant accueillir des équipements d'intérêt collectif est augmenté, l'emprise au sol autorisée reste mesurée.

Cette procédure est menée par la Communauté Urbaine, compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme, en concertation avec la commune de Villenave d'Ornon concernée.

La concertation avec le public s'est déroulée du 10 janvier 2011 au 11 février 2011.

Le 28 mars 2011 s'est tenue une réunion d'examen conjoint avec les personnes publiques associées (Etat, Sysdau, commune, conseil général, conseil régional, chambres consulaires). Aucune remarque particulière n'a été soulevée à cette occasion.

Par arrêté de Monsieur le Président de la CUB, le projet de révision simplifiée du PLU a été soumis à enquête publique, en mairie de Villenave d'Ornon et à la CUB, du 6 juin 2011 au 7 juillet 2011 inclus, à l'issue de laquelle le commissaire enquêteur a émis un avis favorable.

En application de l'article L 5215-20-1 du code général des collectivités territoriales (CGCT), le dossier de révision simplifiée du PLU pour le projet de pôle d'équipements Leysotte/Picqué à Villenave d'Ornon est maintenant soumis pour avis aux conseils municipaux des 27 communes membres de la Communauté Urbaine.

En conséquence, il vous est demandé, Mesdames, Messieurs, si tel est votre avis, de bien vouloir :

- émettre un **AVIS FAVORABLE** à la révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de la Communauté Urbaine de Bordeaux relative au projet de pôle d'équipements Leysotte/Picqué à Villenave d'Ornon.

**ADOpte A L'UNANIMITE**

**MME TOUTON.** -

La commune de Villenave d'Ornon souhaite modifier son PLU pour un projet important d'équipements publics et privés d'intérêt collectif : crèche, complexe sportif, maison de retraite, etc, sur un site actuellement occupé par l'Hôpital Robert Picqué.

Ces terrains sont classés en zone N3. Il s'agit de garder une zone naturelle mais avec une possibilité d'accueillir des équipements d'intérêt collectif.

**MME FAYET.** -

Pas d'observations ?

(Aucune)

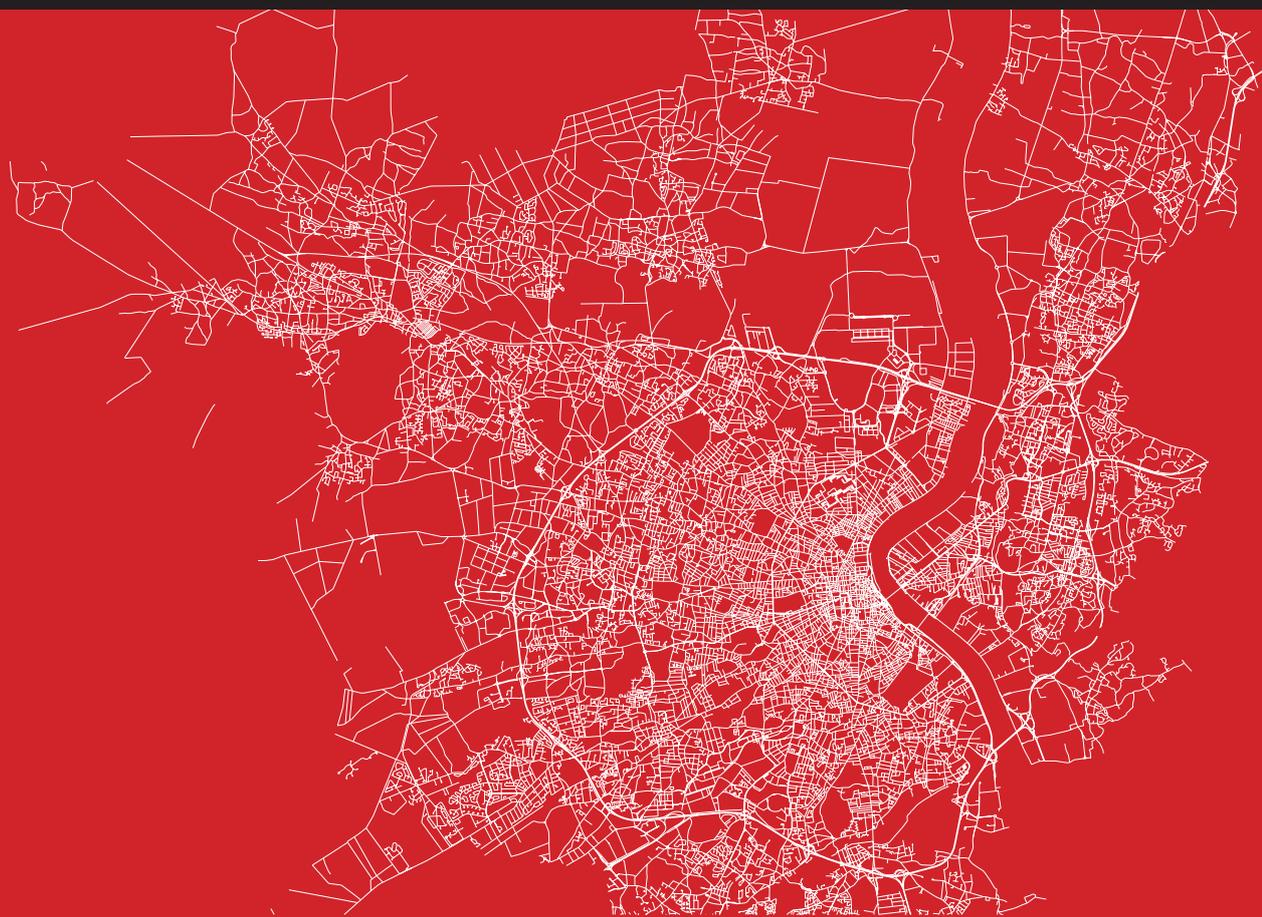
Cette délibération est donc adoptée à l'unanimité.

**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°26**

**Villenave d'Ornon**

Projet de pôle d'équipements Leysotte/ Picqué

Version soumise à l'avis des communes au titre de l'article  
L 5215 - 20 - 1 du C.G.C.T

**Rapport de présentation  
de la Révision simplifiée N° 26**

**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 secteur Leysotte/Robert Picqué à Villenave d'Ornon a été engagée par la décision du Conseil de Communauté du 26 novembre 2010 afin de permettre la réalisation du projet de pôle d'équipements par la ville.

Cette révision simplifiée s'inscrit dans les orientations fixées par le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) pour une ville de proximité.

## 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.

A l'issue de la concertation, un bilan a été établi. Celui-ci sera présenté pour approbation par le Conseil de Communauté en fin de procédure.

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 est présenté pour avis aux conseils municipaux des 27 communes membres de la CUB.

Par la suite, le bilan de la concertation et le dossier de révision simplifiée seront soumis au Conseil de Communauté pour approbation.

► La révision simplifiée pour la réalisation d'un pôle d'équipements comprenant une crèche multi-accueil, un complexe sportif et une maison de retraite dans le secteur Leysotte/Robert Picqué à Villenave d'Ornon respecte les grandes orientations édictées par le PADD notamment

- pour une **Ville de proximité** :

▪ **Assurer une plus grande diversité des fonctions urbaines dans les quartiers**

La mixité des fonctions urbaines et l'offre d'équipements dans les quartiers contribuent à retisser le lien social dans une logique de proximité. Les équipements collectifs prévus dans le pôle Leysotte/Robert Picqué à Villenave d'Ornon répondent aux besoins des habitants des quartiers nord de la commune. Ils mettent ces services au plus près des utilisateurs.

▪ **Diversifier l'offre en logements pour répondre aux besoins de tous les habitants- Compléter l'offre banalisée par des réponses spécifiques**

La réalisation d'une maison de retraite répond aux besoins spécifiques de structures d'hébergement pour les personnes âgées notamment celles qui sont dépendantes et dont le nombre tend à croître.

► La révision simplifiée du PLU pour la réalisation d'un pôle d'équipements dans le secteur Leysotte/Robert Picqué à Villenave d'Ornon n'a pas d'incidence sur l'environnement du secteur et ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Le secteur concerné par ce projet est classé en zone naturelle N3 au sein de laquelle seuls des espaces limités peuvent accueillir des constructions pour des équipements d'intérêt collectif tout en préservant les caractéristiques naturelles du site.

L'intégration paysagère restera compatible avec la vocation de la zone. La mutualisation des places de stationnement en réduira l'impact.

## 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 pôle d'équipements comportant une crèche multi-accueil, un complexe sportif et une maison de retraite dans le secteur Leysotte/Robert Picqué situé dans la partie nord de la commune de Villenave d'Ornon. Ce projet présente un intérêt pour la collectivité car il répond à des besoins identifiés pour la population.

### ► 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 d'un pôle d'équipements dans le secteur Leysotte/Robert Picqué à Villenave d'Ornon 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.

#### ▪ Les Orientations d'Aménagement – zone N3 -

- l'orientation d'aménagement H29 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 réalisation d'un pôle d'équipements publics et privés d'intérêt collectif sur une partie du site occupé actuellement par l'hôpital Robert Picqué à Villenave d'Ornon.

S'agissant d'une crèche, d'un complexe sportif et d'une maison de retraite ce pôle d'équipements répond à un besoin d'intérêt général.

La crèche de type « multi-accueil » permettra de recevoir notamment des enfants en situation de handicap ou maladie. Elle est destinée à l'accueil d'enfants dont les familles résident dans les quartiers Saint-Bris et Le Cros. En effet ces quartiers se sont d'une part densifiés ces dernières années et d'autre part connaîtront plusieurs programmes de construction de logements sur le court terme.

Le complexe sportif sera dédié à l'accueil de clubs et complètera le parc de salles spécialisées en situation de saturation.

La maison de retraite, prévue pour 80 lits dont 14 spécifiques aux malades d'Alzheimer, répond aux besoins de la population, ce type de service étant actuellement insuffisant.

Ces terrains sont classés en zone N3 dans le Plan Local d'Urbanisme de la Communauté Urbaine de Bordeaux. Il s'agit d'une zone naturelle pouvant accueillir des équipements d'intérêt collectif dans des espaces constructibles qui ont été délimités.

L'objet de la procédure de révision simplifiée du PLU engagée consiste à donner la constructibilité nécessaire à la réalisation du pôle d'équipements prévu dans le secteur Leysotte/R. Picqué à Villenave d'Ornon.

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

Les évolutions du PLU pour permettre la réalisation du pôle d'équipements dans le secteur Leysotte/Robert Picqué à Villenave d'Ornon, 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 d'une orientation d'aménagement**

- l'orientation d'aménagement H29 est adaptée pour accroître l'espace constructible délimité.

## **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° 26**

#### **► Contexte**

La commune de Villenave d’Ornon, pour répondre aux besoins de sa population en constante augmentation, souhaite réaliser un pôle d’équipements publics et privés d’intérêt collectif dans le secteur Leysotte/Robert Picqué, sur une partie du site de l’hôpital militaire. Ce projet porte sur la construction d’une crèche multi-accueil, d’un complexe sportif et d’une maison de retraite.

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.

Il s’avère donc nécessaire d’adapter le document d’urbanisme pour faire évoluer l’espace constructible de la zone concernée.

#### **► Contenu**

Cette révision simplifiée concerne la réalisation d’un pôle d’équipements qui répond à un besoin 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
- les orientations d’aménagement – zone N3 :
  - . l’espace constructible de l’orientation d’aménagement H 29 est augmenté

**plu.**

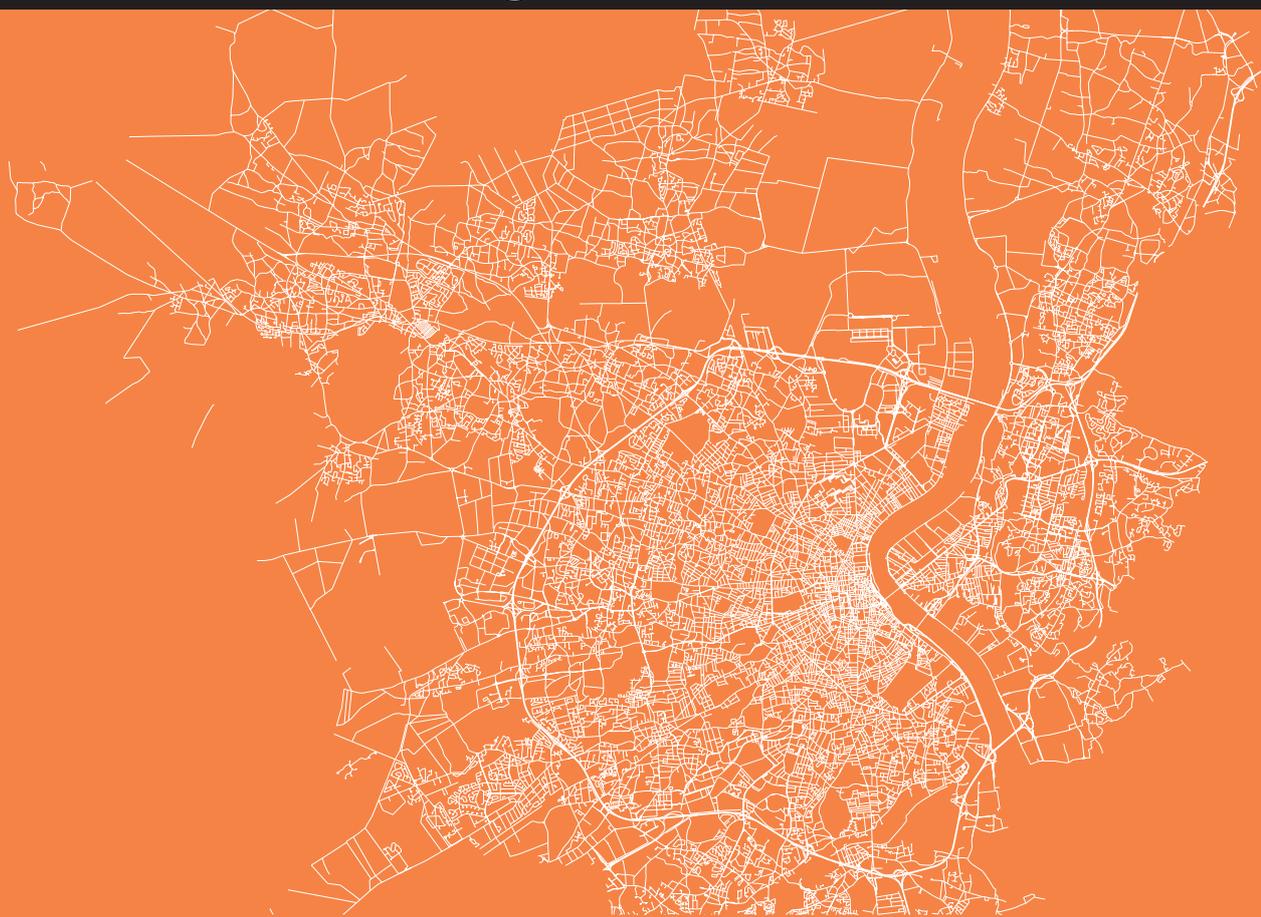
plan local d'urbanisme

de la Communauté urbaine de Bordeaux

COMMUNAUTÉ  
URBAINE DE BORDEAUX  
**LA CUB**



## Orientations d'aménagement



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

### Révision Simplifiée N°26

### Villenave d'ornon

Projet de pôle d'équipements Leysotte/ Picqué

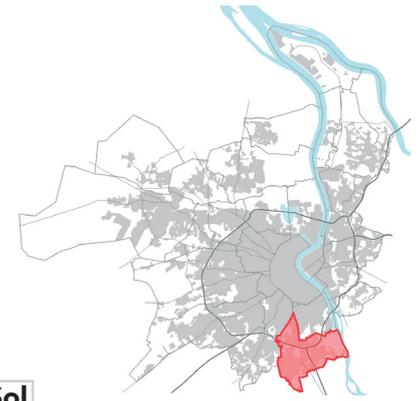
Version soumise à l'avis des communes au titre de l'article  
L 5125 - 20 - 1 du C.G.C.T

**Avenant au secteurs constructible en zones  
naturelles pouvant accueillir des équipements  
d'intérêt collectif (N3)**

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

# Villenave d'Ornon

## [La grande Ferrade / Sourreil]



**Lieu-dit**

Centre équestre de La grande Ferrade

Parc de Sourreil

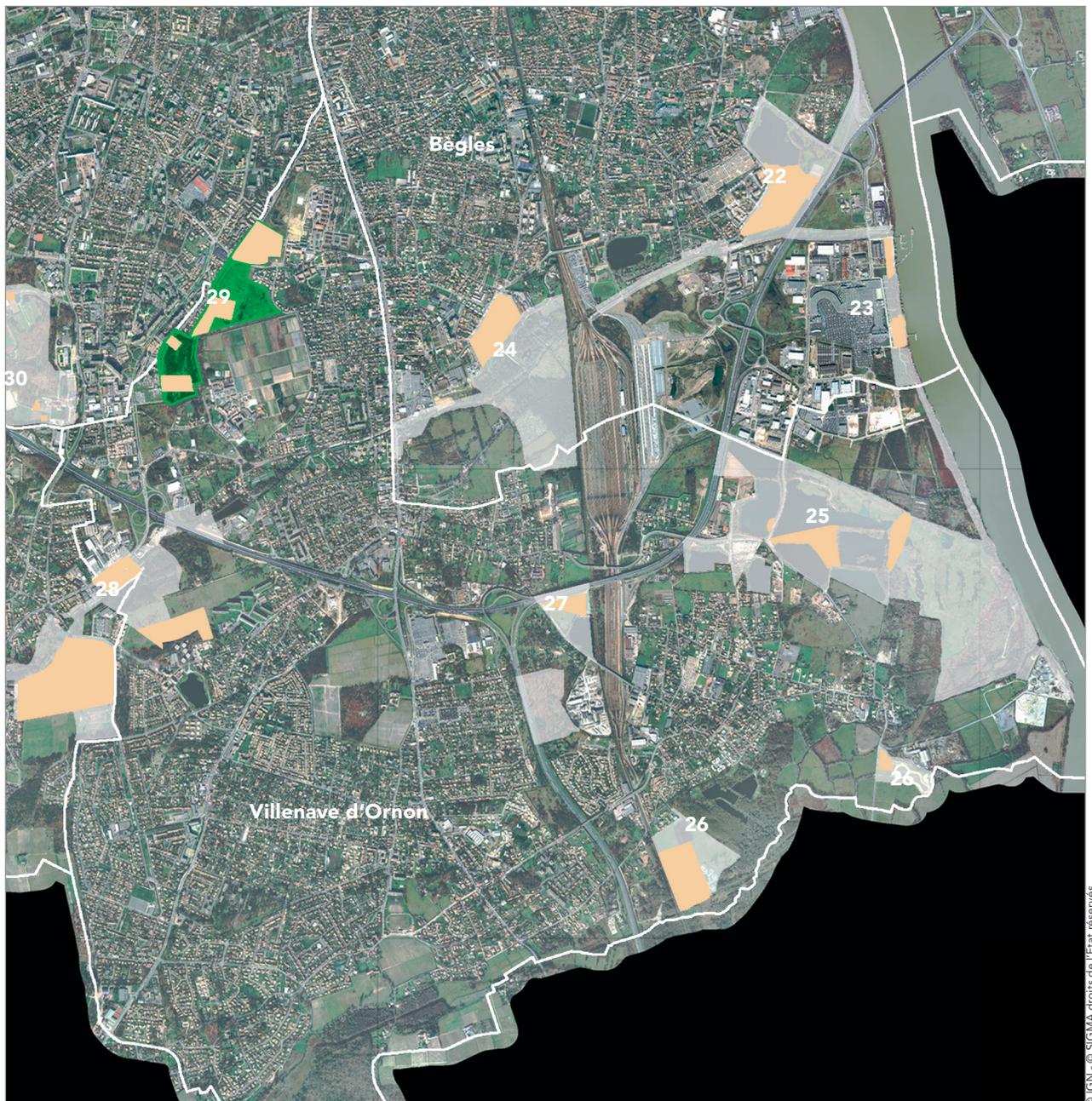
Pôle d'équipements Leysotte Picqué

**Emprise au Sol**  
constructible (en m<sup>2</sup>)

4 000

3 600

12 500



## Villenave d'Ornon

### [La grande Ferrade / Sourreil]

#### Avertissement

- Participant à la structure générale des espaces verts de la CUB, les zones N3 recoupent de vastes continuités vertes (non agricoles) urbaines et des espaces naturels périphériques, dans lesquels l'accueil d'équipements d'intérêt collectif est autorisé.
- Chaque orientation d'aménagement présente les secteurs pouvant bénéficier d'un aménagement (« espace constructible »), l'emprise au sol maximale autorisée sur l'ensemble dudit « espace constructible » et, pour mémoire, le coefficient correspondant. Ce coefficient est calculé par rapport au seul espace constructible et non pas par rapport à l'ensemble de la zone N3.
- La constructibilité reste minimale à l'échelle de chaque zone N3 dans la mesure où, globalement, les « espaces constructibles » bénéficiant des plus forts coefficients d'emprise au sol sont de taille réduite. Cela permet de développer les programmes envisagés sur des secteurs restreints et ainsi de mieux préserver l'ensemble de la zone N3.

**Nota :** le projet indiqué sur chaque fiche n'est qu'indicatif. Tout autre projet respectant l'article 2 : occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières de la zone N3 du règlement est autorisé.

#### Projet

##### Centre équestre de la Grande Ferrade

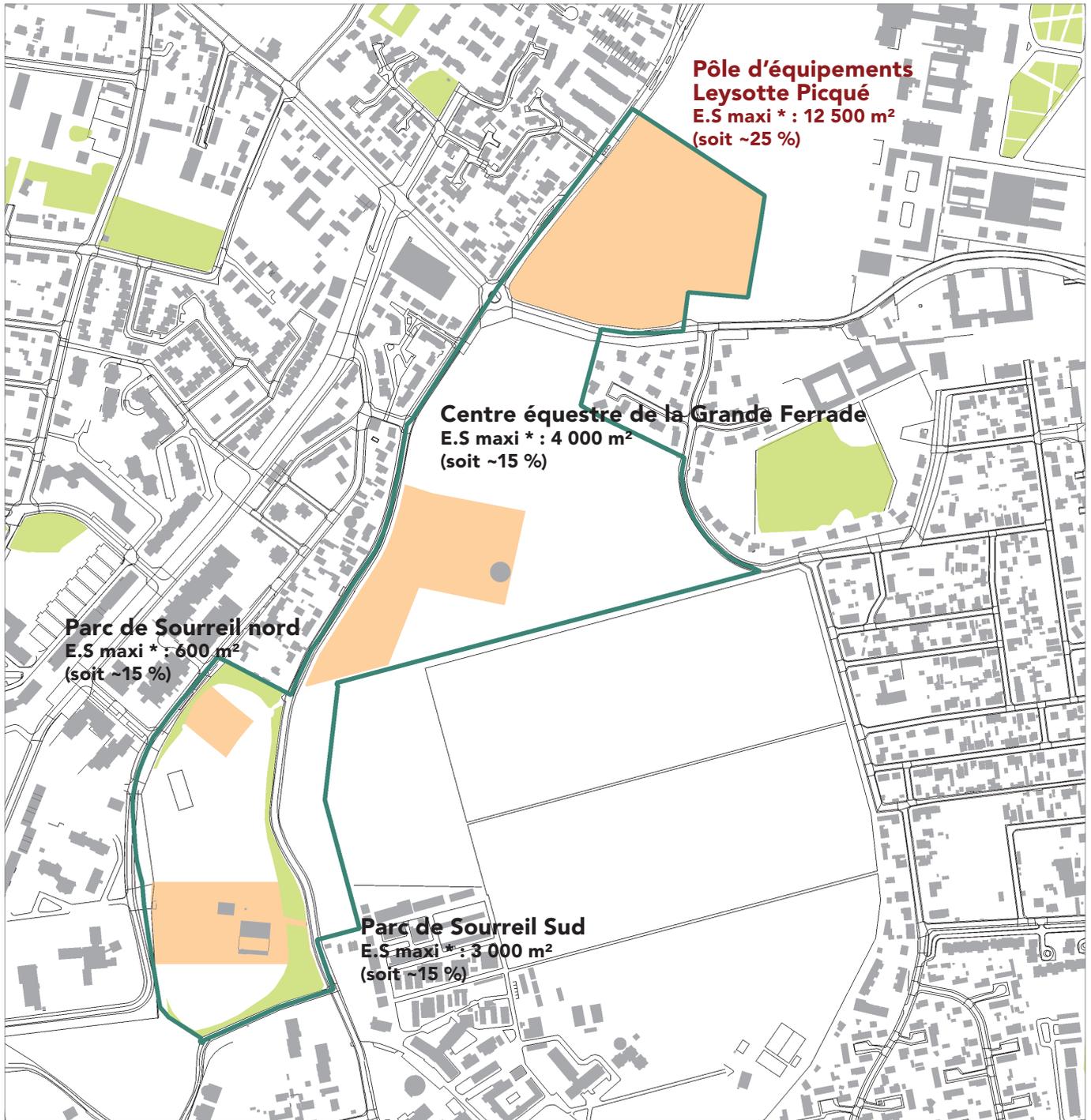
- Cet espace est réservé à la gestion et au développement des activités du centre équestre, ainsi qu'aux équipements complémentaires susceptibles d'être programmés à court et moyen terme.

##### Parc de Sourreil

- La commune souhaite restructurer le parc de Sourreil. Dans le cadre de ce projet, plusieurs superstructures seraient envisagées pour améliorer l'accueil du public et développer de nouvelles activités culturelles et de loisir.

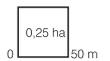
##### Pôle d'équipements Leysotte Picqué

- Cet espace est dédié à la création d'un pôle d'équipements publics ou privés d'intérêt collectif composé d'une crèche « multi-accueil » d'un équipement sportif et d'une maison de retraite. Ces équipements viendront compléter l'offre communale insuffisante pour ce type de structures.



Espace constructible
  Zone N3
  Boisement

source : cadastre © DGI 2003  
 F.T.N © IGN 1999  
 Traitement a'urba, août 2004



\* **E.S maxi** : Emprise au sol maximale (constructions existantes et à venir) autorisée dans l'espace constructible  
valeur du pourcentage indicative