



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Conseillers en exercice : 61

Date de Publicité : 25/10/11

Reçu en Préfecture le : 03/11/11
CERTIFIÉ EXACT,

Séance du lundi 24 octobre 2011
D-2011/586

Aujourd'hui 24 octobre 2011, à 15h00,

le Conseil Municipal de la Ville de Bordeaux s'est réuni en l'Hôtel de Ville, dans la salle de ses séances, sous la présidence de

Monsieur Alain JUPPE - Maire

(sauf de 18h58 à 19h17 Madame FAYET)

Etaient Présents :

Monsieur Alain JUPPE, Madame Anne BREZILLON, Monsieur Didier CAZABONNE, Mme Anne-Marie CAZALET, Madame Brigitte COLLET, Monsieur Stephan DELAUX, Madame Nathalie DELATTRE, Monsieur Dominique DUCASSOU, Madame Sonia DUBOURG-LAVROFF, Madame Véronique FAYET, Madame Muriel PARCELIER, Monsieur Alain MOGA, Madame Arielle PIAZZA, Monsieur Josy REIFFERS, Madame Elizabeth TOUTON, Monsieur Fabien ROBERT, Madame Anne WALRYCK, Madame Laurence DESSERTINE, Monsieur Jean-Charles BRON, Monsieur Jean-Charles PALAU, Madame Alexandra SIARRI, Monsieur Jean-Marc GAUZERE, Monsieur Charles CAZENAVE, Monsieur Joël SOLARI, Monsieur Alain DUPOUY, Monsieur Jean-Pierre GUYOMARC'H, Madame Mariette LABORDE, Monsieur Jean-Michel GAUTE, Madame Marie-Françoise LIRE, Monsieur Jean-François BERTHOU, Madame Nicole SAINT ORICE, Monsieur Nicolas BRUGERE, Madame Constance MOLLAT, Monsieur Maxime SIBE, Monsieur Guy ACCOCEBERRY, Madame Emmanuelle CUNY, Madame Chafika SAIQUD, Monsieur Ludovic BOUSQUET, Monsieur Yohan DAVID, Madame Paola PLANTIER, Madame Laeticia JARTY, Monsieur Jacques RESPAUD, Monsieur Jean-Michel PEREZ, Madame Martine DIEZ, Madame Béatrice DESAIGUES, Madame Emmanuelle AJON, Monsieur Matthieu ROUVEYRE, Monsieur Pierre HURMIC, Madame Marie-Claude NOEL, Monsieur Patrick PAPADATO, Monsieur Vincent MAURIN, Madame Natalie VICTOR-RETALI,
Madame Alexandra SIARRI (présente à partir de 17h40)

Excusés :

Monsieur Hugues MARTIN, Monsieur Jean-Louis DAVID, Monsieur Michel DUCHENE, Monsieur Pierre LOTHAIRE, Madame Chantal BOURRAGUE, Madame Ana marie TORRES, Madame Sylvie CAZES, Madame Sarah BROMBERG, Madame Wanda LAURENT

**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

Fait et Délibéré à Bordeaux, en l'Hôtel de Ville, le 24 octobre 2011

P/EXPEDITION CONFORME,

Madame Elizabeth TOUTON

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^{ème} 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*

plu.

plan local d'urbanisme

de la Communauté urbaine de Bordeaux

COMMUNAUTÉ
URBAINE DE BORDEAUX
LA CUB

Règlement documents graphiques



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

Révision Simplifiée N°19

Bordeaux

Restructuration îlot Paul Louis Lande

**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)

a'urba.
agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine



RS Bordeaux - Ilot Paul Louis Lande - Version Approuvée

Echelle : 1/1000

04/05/2011



RS Bordeaux - Ilot Paul Louis Lande - Version Modifiée

Echelle : 1/1000

16/09/2011