



## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

---

Conseillers en exercice : 61

Date de Publicité : 25/10/11

Reçu en Préfecture le : 28/10/11  
CERTIFIÉ EXACT.

**Séance du lundi 24 octobre 2011**  
**D-2011/587**

***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 LOTHAIRES, Madame Chantal BOURRAGUE, Madame Ana marie TORRES, Madame Sylvie CAZES, Madame Sarah BROMBERG, Madame Wanda LAURENT

**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

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°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.

**plu.**

plan local d'urbanisme

de la Communauté urbaine de Bordeaux

COMMUNAUTÉ  
URBAINE DE BORDEAUX  
**LA CUB**

## Règlement documents graphiques



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

**Révision Simplifiée N°20**

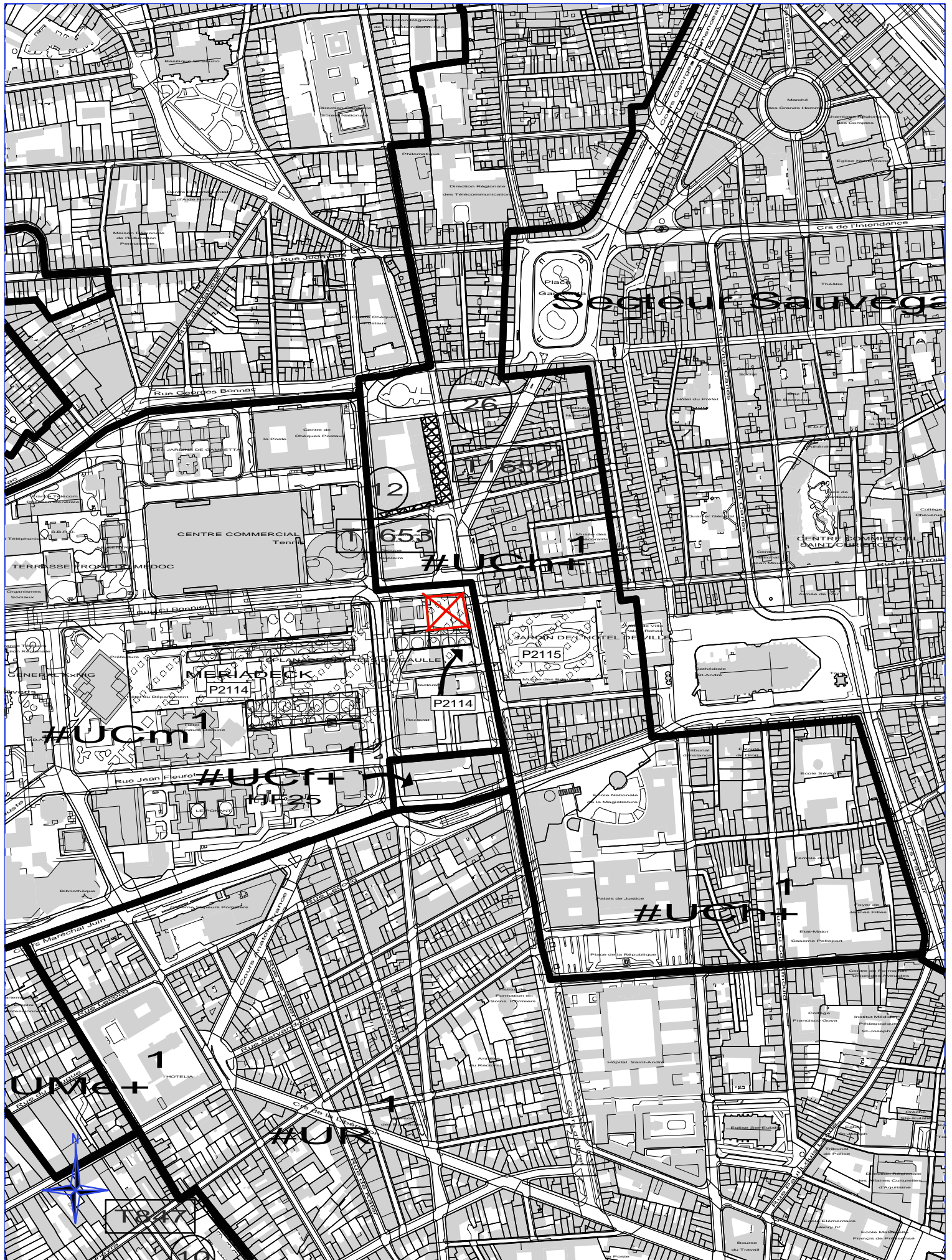
**Bordeaux**

Projet de Cité Municipale

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)**

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



RS Bordeaux - Cité Municipale - Version Modifiée

Echelle : 1/5000

13/05/2011



**plu.**

plan local d'urbanisme

de la Communauté urbaine de Bordeaux

COMMUNAUTÉ  
URBAINE DE BORDEAUX  
**LA CUB**



## Règlement documents graphiques



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

**Révision Simplifiée N°20**

**Bordeaux**

Projet de Cité Municipale

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**

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

## 2. Les zones urbaines multifonctionnelles

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

plu.

### Secteur

■ UCm : secteur de Mériadeck

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### ARTICLE 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

## 2. Les zones urbaines multifonctionnelles

### Zone UC

### Zone urbaine de centralité

UCm

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

plu.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Non réglementé.

### ARTICLE 9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

### ARTICLE 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

## 2. Les zones urbaines multifonctionnelles

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

plu.

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

### A. Constructions nouvelles et existantes

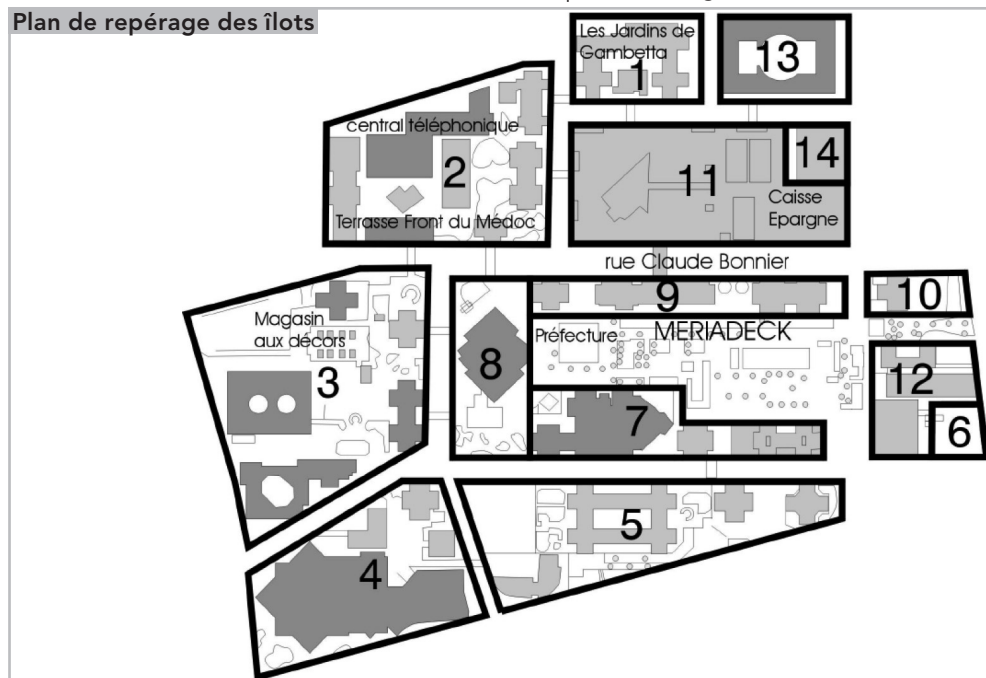
Les constructions doivent respecter une hauteur totale  $H_T$ .

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

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

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

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



## 2. Les zones urbaines multifonctionnelles

Zone UC

Zone urbaine de centralité

UCm

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

plu.

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

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

#### A. Constructions nouvelles

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

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

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

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

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

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

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

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

#### A. Normes de stationnement

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

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

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

###### A.2.1. Habitat

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

## 2. Les zones urbaines multifonctionnelles

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

plu.

### A.2.2. Hébergement hôtelier

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

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

### A.2.3. Bureaux

| Hors périmètre de modération des normes délimité au plan de zonage | Dans le périmètre de modération des normes délimité au plan de zonage |
|--|---|
| Mini 1 place / 85 m <sup>2</sup>                                   | Mini 1 place / 170 m <sup>2</sup><br>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><br>(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><br>Maxi 1 place / 160 m <sup>2</sup> |

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

## 2. Les zones urbaines multifonctionnelles

### Zone UC

### Zone urbaine de centralité

UCm

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

plu.

Pour les livraisons :

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

#### A.2.6. Entrepôts

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

Pour les livraisons :

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

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

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

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

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

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

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

## ARTICLE 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

**plu.**

plan local d'urbanisme

de la Communauté urbaine de Bordeaux

COMMUNAUTÉ  
URBAINE DE BORDEAUX  
**LA CUB**

## Règlement 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**

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



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