



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 - 2011/589

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°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

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°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 m² 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.

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°22

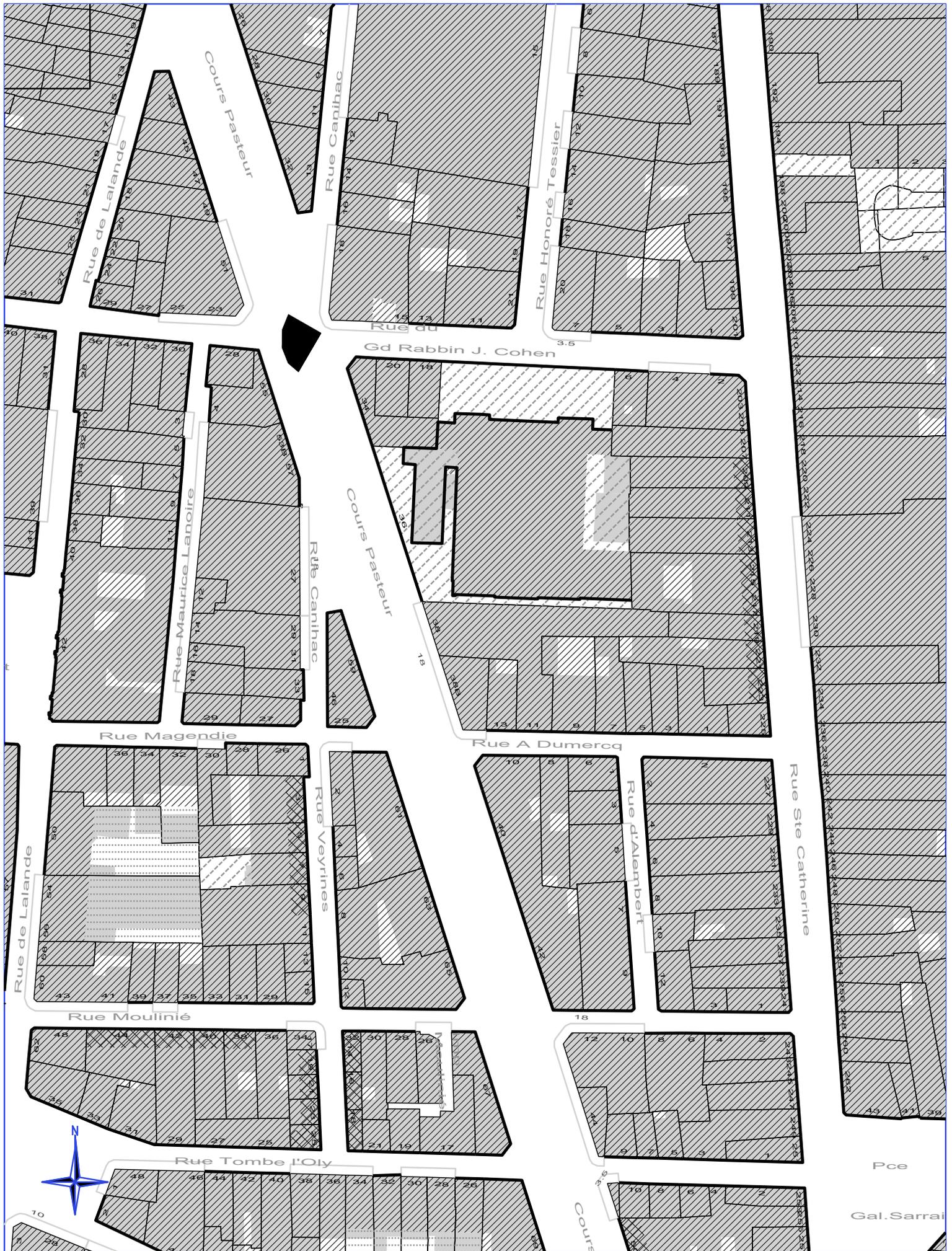
Bordeaux

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)

a'urba.
agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine



RS Bordeaux - Synagogue - Version Approuvée

Echelle : 1/1000

03/05/2011



RS Bordeaux - Synagogue - Version Modifiée

Echelle : 1/1000

11/05/2011