



## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

---

Conseillers en exercice : 61

Date de Publicité : 17/12/13

Reçu en Préfecture le : 20/12/13  
CERTIFIÉ EXACT,

**Séance du lundi 16 décembre 2013**  
**D - 2013/748**

***Aujourd'hui 16 décembre 2013, 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***

**Etaient Présents :**

Monsieur Alain JUPPE, Monsieur Hugues MARTIN, Madame Anne BREZILLON, Mme Anne-Marie CAZALET, Monsieur Jean-Louis DAVID, Madame Brigitte COLLET, Monsieur Stephan DELAUX, Madame Nathalie DELATTRE, Monsieur Dominique DUCASSOU, Madame Sonia DUBOURG-LAVROFF, Monsieur Michel DUCHENE, Madame Véronique FAYET, Monsieur Pierre LOTHAIRE, 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, Madame Chantal BOURRAGUE, Monsieur Joël SOLARI, Monsieur Alain DUPOUY, Madame Ana marie TORRES, Monsieur Jean-Pierre GUYOMARC'H, Madame Mariette LABORDE, Monsieur Jean-Michel GAUTE, Madame Marie-Françoise LIRE, Monsieur Jean-François BERTHOU, Madame Sylvie CAZES, Madame Nicole SAINT ORICE, Monsieur Nicolas BRUGERE, Madame Constance MOLLAT, Monsieur Maxime SIBE, Monsieur Guy ACCOCEBERRY, Madame Emmanuelle CUNY, Madame Chafika SAILOUD, Monsieur Ludovic BOUSQUET, Monsieur Yohan DAVID, Madame Sarah BROMBERG, Madame Wanda LAURENT, Madame Paola PLANTIER, Mme Laetitia JARTY ROY, Monsieur Jacques RESPAUD, Monsieur Jean-Michel PEREZ, Madame Martine DIEZ, Madame Emmanuelle AJON, Monsieur Matthieu ROUYEYRE, Monsieur Pierre HURMIC, Madame Marie-Claude NOEL, Monsieur Patrick PAPADATO, Monsieur Vincent MAURIN, Madame Natalie VICTOR-RETALI,

**Excusés :**

Monsieur Didier CAZABONNE, Madame Béatrice DESAIGUES

## **Révision simplifiée n°37 du Plan Local d'Urbanisme de la Communauté Urbaine de Bordeaux. Opération de restructuration du centre Louis Beaulieu à Bordeaux. 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 6 modifications, d'une modification simplifiée, de plusieurs révisions simplifiées et de diverses mises en compatibilité.

L'article 19 de l'ordonnance du 5 janvier 2012 relative aux procédures d'urbanisme indique que pour les procédures de révision du PLU prescrites au 1<sup>er</sup> janvier 2013 les dispositions en vigueur antérieurement demeurent applicables.

Ainsi, l'ancien article L 123-13 du code de l'urbanisme stipulait qu'une révision simplifiée du PLU pouvait 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.

Par délibération du 21 décembre 2012, le Conseil de Communauté a prescrit ce type de procédure afin d'adapter les règles du PLU pour permettre la réalisation du projet d'opération de restructuration du centre Louis Beaulieu à Bordeaux.

Ce projet d'opération de restructuration répond à un besoin d'intérêt général. Elle va permettre d'améliorer le fonctionnement des activités dispensées sur le site notamment culturelles et d'enseignement à destination du public, tout en préservant le patrimoine bâti et paysager. En effet le centre Louis Beaulieu, outre le séminaire, abrite des espaces de formation pour les laïques et de services (services diocésains, accueil des familles de malades hospitalisés,...). Il a l'ambition d'être un lieu de rencontre, d'enseignement, de culture, ouvert à tous.

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

- **pour une ville de proximité** en renforçant l'attractivité résidentielle des quartiers, en façonnant la ville de demain. Le projet situé dans la ville constituée fait état d'une volonté d'ouverture vers l'extérieur. Il va renforcer l'attractivité du quartier Saint Genès et conforter sa centralité.
- **pour une qualité urbaine et patrimoniale affirmée** par la valorisation du patrimoine. Les orientations urbaines et architecturales définies pour la restructuration du site favorisent sa mise en valeur ainsi que la préservation du patrimoine bâti et non bâti.

L'objet de la procédure de révision simplifiée du PLU engagée consiste à donner à ces parcelles, située en zone UR (urbaine recensée) la constructibilité nécessaire à la restructuration du bâti. Pour cela, l'Espace Boisé Classé (EBC) est adapté, les emprises constructibles évoluent, la règle est précisée. Cela se traduit dans les documents du PLU par les évolutions suivantes :

- sur le plan de zonage n°34 : adaptation de la servitude d'EBC (réduction de 674 m<sup>2</sup> et création de 682 m<sup>2</sup>)
- sur la planche Ville de Pierre VP14 :
  - les cours sont mises en emprise 100 pour permettre leur requalification
  - l'emprise 100 est étendue en limite de propriété avec une hauteur autorisée à 6 mètres
  - un périmètre d'application de la hauteur à 9 mètres est mis dans l'emprise 50

- un périmètre d'application de la hauteur à 6 mètres est mis sur la nouvelle emprise 100
- une emprise 50 est établie à l'avant de la façade arrière
- des traits de protection sont modifiés

Cette procédure est menée par la Communauté urbaine de Bordeaux 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 8 février au 8 mars 2013. Le bilan de la concertation a été arrêté par le conseil de communauté lors de sa séance du 26 avril 2013.

Le Centre National de la Propriété Forestière a été consulté sur la réduction de l'EBC, le dossier a fait l'objet d'un avis tacite.

Le 19 avril 2013 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 10 juin 2013 au 10 juillet 2013 inclus, à l'issue de laquelle le commissaire enquêteur a émis une avis favorable au projet sous réserve :

- que le nouveau parking ne fasse effectivement que 30 places
- de la création d'une haie paysagère entre le parking et l'EBC (espace boisé classé à conserver ou à créer), infranchissable par les véhicules.

Le commissaire enquêteur a également recommandé de bien étudier la fonction accueil et l'emplacement des cuisines. Il propose d'aménager un emplacement de parking prévu pour les voitures en local à vélo ce qui le sortirait du champ visuel de l'arrivant. Il estime qu'il serait peut-être préférable de laisser les cuisines et les salles à manger à l'emplacement actuel.

Concernant les réserves, il peut être indiqué que le nouvel espace dédié au parking, qui a fait l'objet du déclassement de l'EBC, est effectivement calibré pour l'implantation de 30 places de stationnement. Pour ce qui est de la création d'une haie paysagère entre le parking et l'EBC, cet aménagement relève de la phase opérationnelle du projet, l'EBC permet en effet la création de haies.

Les recommandations formulées par le commissaire enquêteur qui portent sur l'aménagement de l'accueil et l'emplacement des cuisines ne relèvent ni de la révision simplifiée du PLU, ni du futur permis de construire. Elles ne s'adressent donc qu'au porteur du projet de restructuration.

En conséquence, du point de vue de la procédure de révision simplifiée du PLU, les réserves peuvent être considérées comme ayant été levées.

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 restructuration du centre Louis Beaulieu à Bordeaux est maintenant soumis pour avis aux conseils municipaux des 28 communes membres de la Communauté urbaine.

Ceci étant exposé, il vous est demandé, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir si tel est votre avis, adopter les termes de la délibération suivante :

#### **Le Conseil municipal,**

VU le code de l'urbanisme et notamment l'ancien article L123-13  
 VU l'ordonnance 5 janvier 2012 et notamment son article 19  
 VU le PLU de la Communauté urbaine de Bordeaux en vigueur  
 VU le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur  
 VU le dossier de révision simplifiée du PLU de la Cub

ENTENDU le rapport de présentation

**CONSIDERANT** que le projet de restructuration du centre Louis Beaulieu à Bordeaux, de par les activités de cette structure ainsi que les qualités patrimoniales et paysagères des lieux, présente un intérêt général pour la collectivité

**CONSIDERANT** que les réserves accompagnant l'avis favorable du commissaire enquêteur sont levées

**DECIDE**

**ARTICLE 1** : d'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 centre Louis Beaulieu à Bordeaux, présentée dans le dossier joint.

**ADOpte A L'UNANIMITE**

Fait et Délibéré à Bordeaux, en l'Hôtel de Ville, le 16 décembre 2013

P/EXPEDITION CONFORME,

**Madame Elizabeth TOUTON**

**plu.**

**plan local d'urbanisme**

de la Communauté urbaine de Bordeaux

COMMUNAUTÉ  
URBAINE DE BORDEAUX  
**LA CUB**  
www.lacub.fr



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

Révision simplifiée

Bordeaux

Opération de restructuration du centre Louis Beaulieu

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

Dossier

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

**plu.**

**plan local d'urbanisme**

de la Communauté urbaine de Bordeaux

COMMUNAUTÉ  
URBAINE DE BORDEAUX  
**LA CUB**  
www.lacub.fr



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

Révision simplifiée

Bordeaux

Opération de restructuration du centre Louis Beaulieu

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

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

# Sommaire du rapport de présentation de la révision simplifiée

## Introduction

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

## **Introduction**

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

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

## 1. Principes et méthodes de la révision simplifiée

► Rappel du champ d'application légal de la révision simplifiée du PLU communautaire approuvé le 21 juillet 2006 et modifié le 28 septembre 2012.

Le cadre de la révision simplifiée a été fixé dans le respect de l'article L 123-13 du code de l'urbanisme, dans sa version en vigueur avant le 1<sup>er</sup> janvier 2013 date d'application de l'ordonnance du 2 janvier 2012 relative aux procédures d'urbanisme, à savoir que la procédure porte sur :

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

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

► Rappel du déroulé de la procédure de révision simplifiée.

Le projet de révision simplifiée, en application de l'article L 300-2 du code de l'urbanisme, fait l'objet d'une concertation associant les habitants, les associations locales et les personnes concernées. Les modalités de cette concertation, qui s'est déroulée du 8 février au 8 mars 2013, ont été fixées dans la délibération du Conseil de Communauté du 21 décembre 2012.

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

L'ensemble du dossier de révision simplifiée a également donné lieu à une réunion d'examen conjoint avec les personnes publiques associées : Etat, Sysdau, Commune, Conseil Général, Conseil Régional, Chambre d'Agriculture, Chambre des Métiers, Chambre du Commerce et de l'Industrie.

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

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

A l'issue de cette enquête publique, après réception des conclusions du commissaire enquêteur, le dossier est présenté pour avis aux conseils municipaux des 28 communes membres de la CUB.

Par la suite, le dossier de révision simplifiée sera soumis au Conseil de Communauté pour approbation.

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

- pour une **Ville de proximité** :

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

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

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

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

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

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

En effet, le projet tend à la valorisation des qualités urbaines et architecturales des lieux. Il va permettre la réalisation de travaux de mise en conformité du bâti, de repenser le fonctionnement des diverses activités dans un souci d'amélioration de l'usage. Il va permettre de rendre accessible le cœur d'îlot vert en le reliant avec le parc public situé à proximité. Un projet paysager a été élaboré qui intègre la protection des arbres remarquables. Seuls des arbres de qualité moindre nécessitent d'être abattus. Des mesures compensatoires comprenant la plantation de nombreux sujets sont prévues.

## 2. Le contenu de la révision simplifiée

Le contenu de la révision simplifiée respecte les critères fixés par l'article L 123-13 du code de l'urbanisme dans sa version en vigueur avant le 1<sup>er</sup> janvier 2013 date d'application de l'ordonnance du 2 janvier 2012 relative aux procédures d'urbanisme.

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

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

#### ▪ Le rapport de présentation

- le rapport de présentation du PLU approuvé est complété avec le rapport de présentation de la révision simplifiée relative à l'opération de restructuration du centre Louis Beaulieu à Bordeaux.
- le chapitre B4 qui retrace les évolutions du PLU approuvé le 21 juillet 2006 est complété afin d'apporter les éléments relatifs à la procédure de révision simplifiée.

#### ▪ Le règlement – pièces graphiques

- la planche de zonage n° 34 est modifiée

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

- la planche ville de pierre VP14 est modifiée

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

#### ► **Objet de la révision simplifiée :**

La révision simplifiée engagée par la Communauté Urbaine de Bordeaux a pour objet de permettre la mise en œuvre de l'opération de restructuration du centre Louis Beaulieu implanté dans le quartier Saint-Genès à Bordeaux.

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

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

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

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

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

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

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

Il est donc proposé :

- d'augmenter les emprises 100 sur les cours irrégulières de manière à permettre leur requalification et de ménager les relations fonctionnelles entre les divers corps de bâtiments,
- d'étendre l'emprise 100 en limite de propriété de manière à reconfigurer la cour avec une hauteur autorisée à 6mètres,

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

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

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

▪ **actualisation du rapport de présentation**

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

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

- adaptation de l'EBC (suppression et création)

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

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

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

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

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

#### ► Contexte

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

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

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

Le projet consiste à :

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

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

#### ► Contenu

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

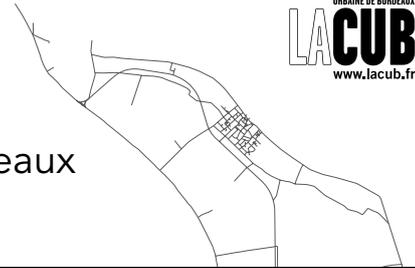
Elle est traduite dans les documents du PLU ci-après :

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



plan local d'urbanisme

de la Communauté urbaine de Bordeaux



## Règlement documents graphiques



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

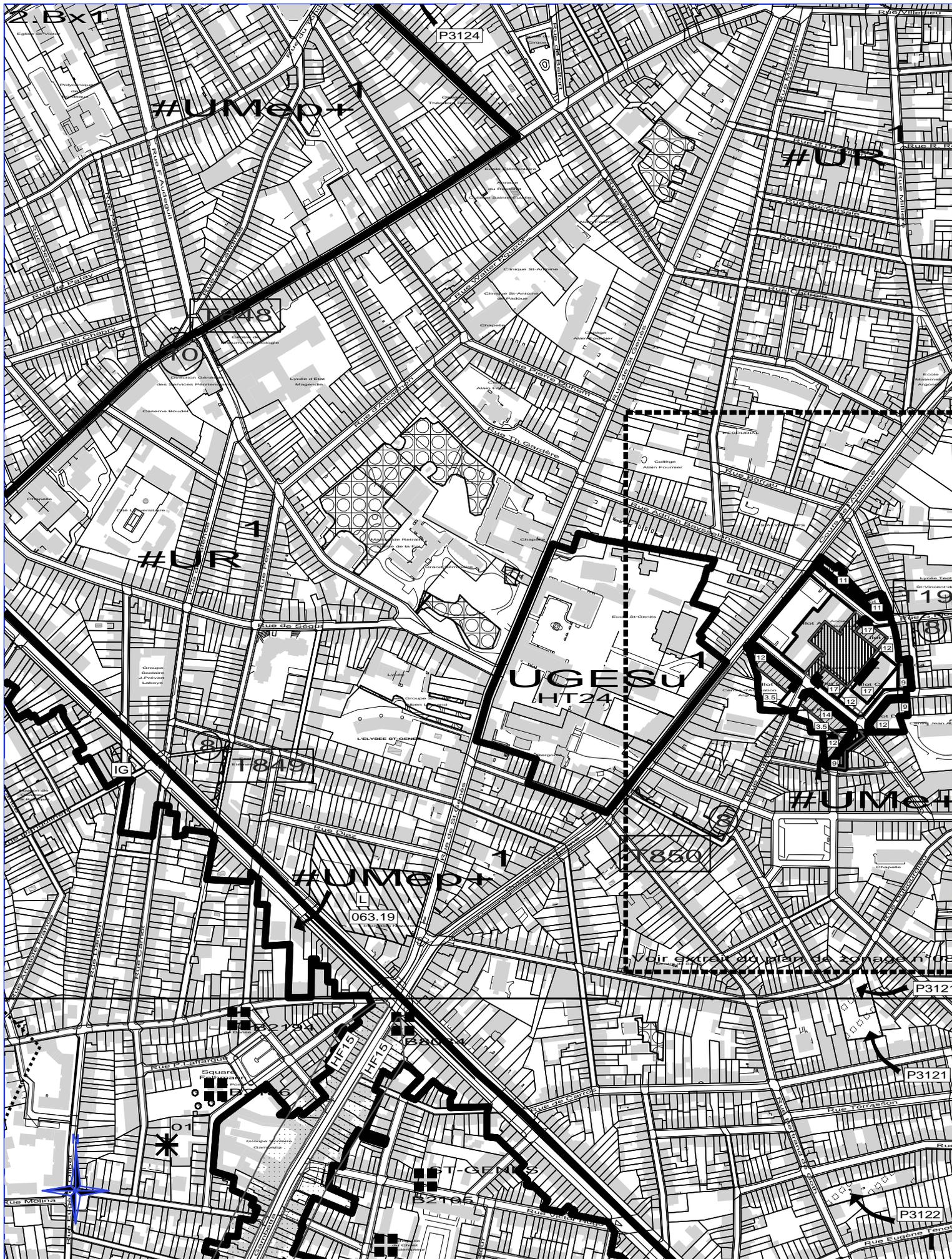
Révision Simplifiée

Bordeaux

Opération de restructuration du centre Louis Beaulieu

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)

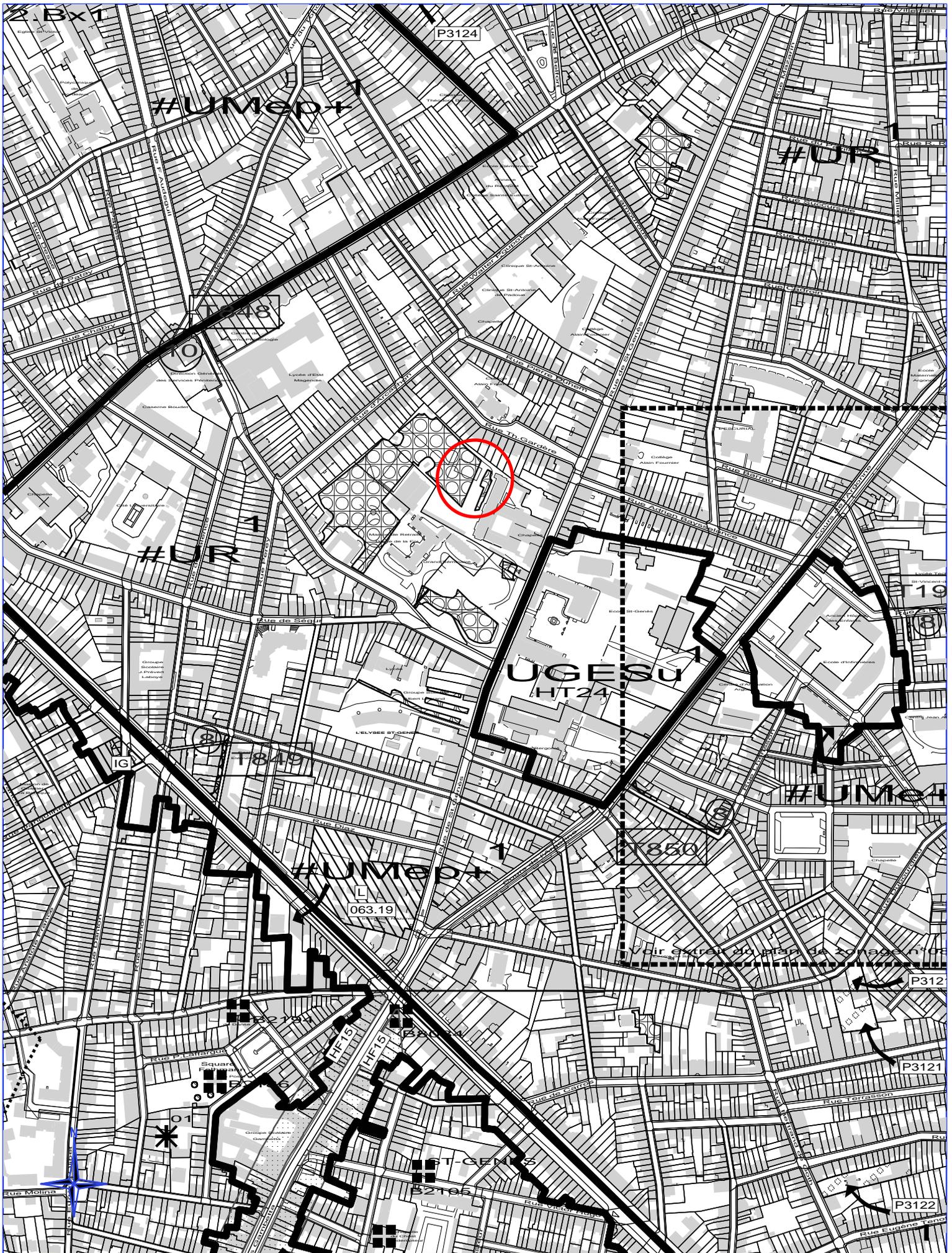


RS - Bordeaux - version en vigueur

Echelle : 1/5000

18/02/2013

version en vigueur



RS - Bordeaux - version révisée

Echelle : 1/5000

18/02/2013

version révisée



plan local d'urbanisme

de la Communauté urbaine de Bordeaux



## Règlement documents graphiques



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

Révision Simplifiée

Bordeaux

Opération de restructuration du centre Louis Beaulieu

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 de N°14 (partielle)



RS - Bordeaux - version en vigueur

Echelle : 1/1000

18/02/2013

**version en vigueur**



RS - Bordeaux - version révisée

Echelle : 1/1000

18/02/2013

version révisée

# PROJET D'OPERATION DE RESTRUCTURATION Centre Louis Beaulieu

BORDEAUX

## NOTICE DE PRESENTATION

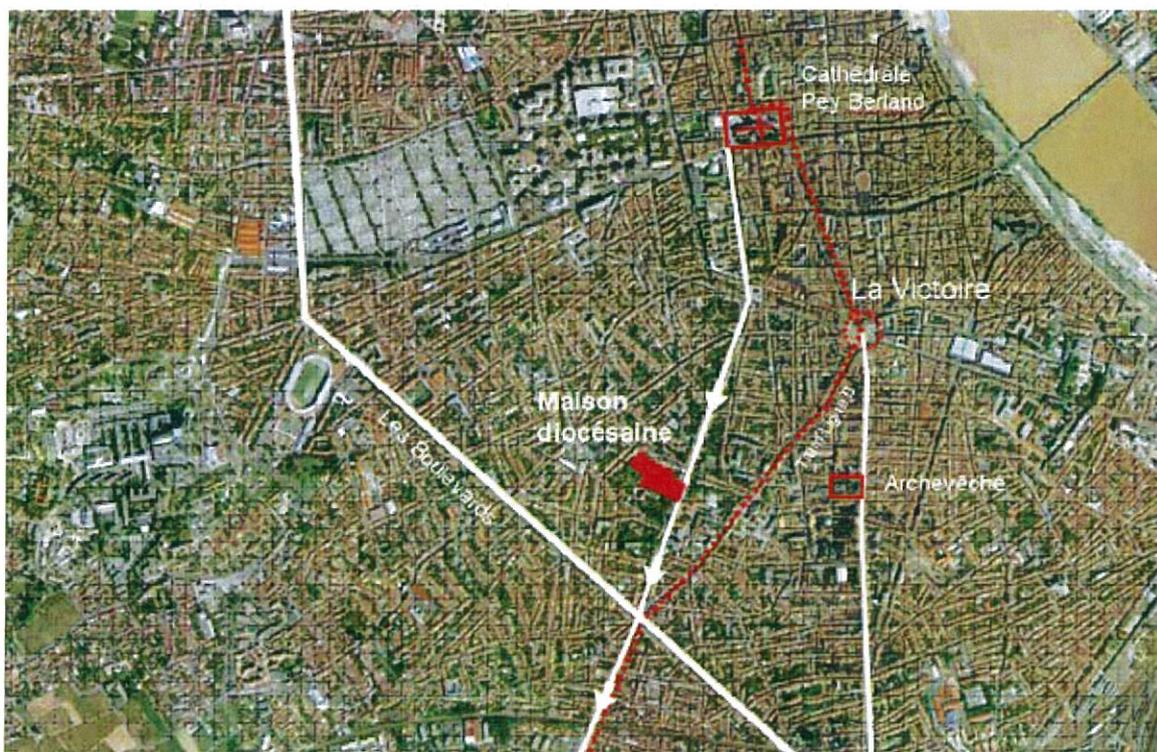
### LE CONTEXTE

---

Le Centre Louis Beaulieu (à l'origine un couvent de Carmélites) se situe dans la rue Saint-Genès en face d'une école. Il est identifié dans le plan local d'urbanisme (zone UR) pour son intérêt architectural et urbain et protégé au titre de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme. Par ailleurs, le parc qui accompagne l'ensemble est identifié comme espace boisé classé.

L'ensemble est composé de plusieurs bâtiments religieux autrefois entièrement occupés par le grand séminaire et dédié à la formation des prêtres catholiques de la région bordelaise. Côté rue, la façade est marquée par un porche identifiant l'entrée des véhicules et des piétons, la chapelle datant du XXème siècle et une entrée privée.

#### Plan de situation



Les façades de deux corps de bâtiments symétriques se développent de part et d'autre de la façade de la chapelle. Ils s'organisent autour de cours dans la profondeur de la parcelle. A l'arrière, un grand jardin planté est séparé des parcelles voisines par des murs en pierre. La diminution du nombre de vocations a eu pour conséquence la diversification des activités sur le site.

Aujourd'hui, cette maison diocésaine abrite, outre le séminaire, des espaces de formation pour les laïques comprenant amphithéâtre, salles de réunion et bibliothèque, des services diocésains, des services aux familles des malades de l'hôpital Bergonié situé en face, et des chambres pour l'hébergement de passage. Le jardin est en partie occupé par des places de stationnement.

L'ensemble des bâtiments composant l'édifice est identifié comme construction protégée sans distinction entre ses parties. Les emprises 100 reproduisent le dessin de l'emprise au sol existante.

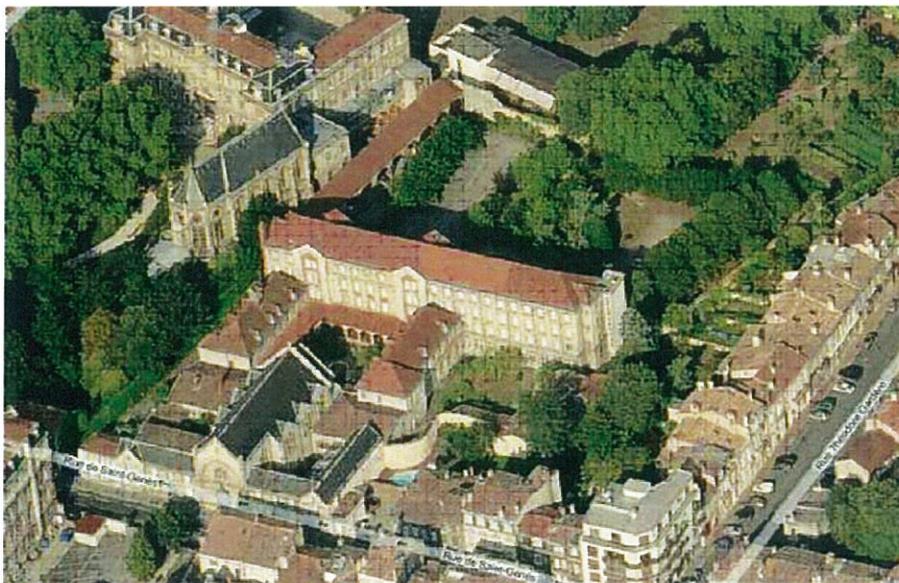
Une emprise 50 de 1312 m<sup>2</sup> longe le mur sud de la limite de propriété. La hauteur HF autorisée pour cette emprise est de 3 mètres. Le reste de la parcelle est couverte par une emprise 0.

Par ailleurs, un espace boisé classé couvre une partie du jardin à l'arrière. Sa géométrie est irrégulière.

Vue aérienne



Vue à vol d'oiseau



Façade sur rue – Entrée (véhicule et piétonne)



Zone d'entrée : bâtiment des cuisines - Entrée à droite =>

Vue sur le cloître





**Bâtiment en R+3 sur le parc**



**Le parc**



**La voie d'accès pour les véhicules vue depuis le parking**

X Modification Le 24/05/2013.

TLR ASSOCIÉS  
ARCHITECTURE  
Paysagistes  
F.CHARLOT & C.CLOUP

# LA MAISON DIOCESAINE DE BORDEAUX

VU le Commissaire Enquêteur

## INTENTIONS DE PROJET PLU : DEMANDE DE REVISION

Notre demande de révision du PLU porte sur différents points :

- la hauteur constructible du Pole Culturel portée à 9 m (3m défini par le PLU);
- la démolition et la reconstruction de certains corps ou parties de bâtiments sur des zones en emprise 100 et 0;
- la création de bâtiments (bâtiment de liaison sur l'entrée, cuisine et autres) sur des zones en emprises 0;
- la modification de certaines éléments de façades existantes ;
- la modification de l'emprise de la zone EBC en procédant à une « compensation de surfaces ».

