



# 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 - 2013/749**

***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°38 du Plan Local d'Urbanisme de la Communauté urbaine de Bordeaux. Opération de restructuration groupe scolaire Albert Le Grand 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 24 juin 2011, 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 groupe scolaire Albert Le Grand à Bordeaux.

Ce projet d'opération de reconversion répond à un besoin d'intérêt général. En effet l'établissement Albert Le Grand à Bordeaux assure des activités éducatives.

La révision simplifiée du PLU, pour la réalisation de l'opération de restructuration du groupe scolaire Albert Le Grand à Bordeaux, respecte les grandes orientations édictées par le PADD notamment :

- **pour une ville de proximité** en renforçant l'attractivité résidentielle des quartiers et en participant à l'équilibre et la diversité des fonctions. Cela favorise la mixité et l'offre de services dans un secteur par ailleurs très bien desservi par les transports en commun.
- **pour une qualité urbaine et patrimoniale affirmée** par la valorisation du patrimoine. L'établissement scolaire a engagé un programme de requalification et de valorisation de son patrimoine bâti qui fait l'objet de prescriptions qualitatives dans le PLU.

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, la possibilité d'emprise constructible évoluera. Elle se traduit sur les planches Ville de Pierre du règlement par

- la mise en emprise 50 d'emprises 0 et d'emprise 100
- la mise en emprise 100 d'emprises 0
- la mise en place d'un périmètre d'application de la hauteur de façade de 9 mètres sur une partie de cette emprise 50 et d'un périmètre d'application de la hauteur de façade de 12 mètres sur l'autre partie.

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 5 septembre 2011 au 7 octobre 2011.

Le 5 juillet 2012 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 17 septembre 2012 au 17 octobre 2012 inclus, à l'issue de laquelle le commissaire enquêteur a émis :

**UN AVIS FAVORABLE :**

sur la révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de la Communauté Urbaine de Bordeaux concernant le projet de restructuration du Groupe scolaire Albert le Grand.

**SOUS RESERVE QUE :**

la Mairie de BORDEAUX n'apporte aucune autre modification au projet que celle de l'annulation du bâtiment prévu dans la périmètre d'application de la hauteur de façade à 12 mètres faisant face à l'entrée de l'établissement. Sur cette emprise le taux de construction porté à 50 doit être réduit dans sa partie Sud qui jouxte l'allée d'accès à la Résidence Elysée Saint Genès, afin de supprimer toute possibilité de réalisation d'un bâti à l'avenir.

Pour faire suite à cette réserve, les documents du PLU ont été adaptés dans le sens demandé à savoir la diminution de l'emprise constructible en cœur d'îlot en mitoyenneté de la résidence.

Du point de vue de la procédure de révision simplifiée du PLU, cette réserve est donc levée.

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 groupe scolaire Albert Le Grand 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 groupe scolaire Albert Le Grand à Bordeaux présente un intérêt général pour la collectivité

**CONSIDERANT** l'avis favorable du commissaire enquêteur assorti d'une réserve qui a pu être levée

**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 groupe scolaire Albert Le Grand à Bordeaux, présentée dans le dossier joint.

**ADOpte A L'UNANIMITE DES VOTANTS**

ABSTENTION DU GROUPE SOCIALISTE

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

P/EXPEDITION CONFORME,

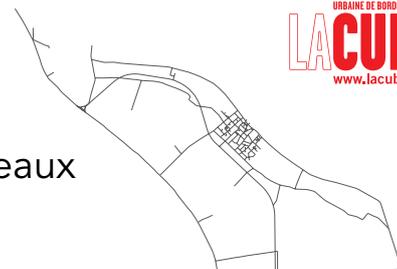
**Madame Elizabeth TOUTON**

**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 groupe scolaire Albert Le Grand

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 groupe scolaire Albert Le Grand

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 dans le quartier Saint Genès à Bordeaux a été engagée par la décision du Conseil de Communauté du 24 juin 2011 afin de permettre la restructuration du groupe scolaire Albert Le Grand.

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**

L'ordonnance du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme, applicable à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2013, supprime la procédure de révision simplifiée du PLU. Cependant, l'article 19 indique que pour les procédures de révision du PLU prescrites avant cette date les dispositions en vigueur antérieurement demeurent applicables.

Le cadre de la révision simplifiée a été fixé dans le respect de l'ancien 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 5 septembre au 7 octobre 2011, ont été fixées dans la délibération du Conseil de Communauté du 24 juin 2011.

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.

Le compte rendu de cette réunion a été annexé au dossier d'enquête publique qui s'est déroulée du 17 septembre au 17 octobre 2012.

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

► La révision simplifiée pour le projet d'opération de restructuration du groupe scolaire Albert Le Grand à Bordeaux respecte les grandes orientations édictées par le PADD notamment

- pour une **Ville de proximité** :

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

Les activités d'enseignement de l'établissement Albert Le Grand à Bordeaux, au cœur du quartier Saint Genès, participent à l'équilibre et la diversité des fonctions. Cela favorise la mixité et l'offre de services dans un secteur par ailleurs très bien desservi par les transports en commun.

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

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

Dans le cadre de son évolution, l'établissement scolaire a engagé un programme de requalification et de valorisation de son patrimoine bâti qui fait l'objet de prescriptions qualitatives dans le PLU.

► La révision simplifiée du PLU pour la restructuration du groupe scolaire Albert Le Grand dans le quartier Saint Genès à Bordeaux n'a pas d'incidence sur l'environnement du secteur et ne comporte pas de graves risques de nuisance. En effet il se situe dans la zone urbaine recensée (zone UR) de la ville de pierre dont l'objectif principal est d'assurer la préservation du patrimoine.

Le projet présenté préserve une grande partie du cœur d'îlot. Les EBC inscrits dans le PLU ne sont pas impactés.

## 2. Le contenu de la révision simplifiée

Le contenu de la révision simplifiée respecte les critères fixés par l'ancien article L 123-13 du code de l'urbanisme.

Cette procédure vise à permettre l'évolution du bâti et ainsi le maintien sur son site historique d'un établissement scolaire les plus anciens de Bordeaux qui assure une mission de service public dans le domaine éducatif. L'implantation du groupe scolaire dans le quartier Saint Genès contribue à la mixité des fonctions. La proximité du TCSP participe à la mobilité durable des élèves.

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

### ▪ Le rapport de présentation

- le rapport de présentation du PLU approuvé est complété avec le rapport de présentation de la révision simplifiée relative à la restructuration du groupe scolaire Albert Le Grand 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 annexées au chapitre 7

- les planches ville de pierre VP13, VP14 et VP15 sont modifiées

### 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 une opération de restructuration du groupe scolaire Albert Le Grand à Bordeaux.

Il s'agit d'un des établissements privés les plus anciens de Bordeaux qui est agréé pour accueillir 600 élèves, de la maternelle au lycée, avec internat.

Il occupe un ensemble de parcelles dans le secteur de Saint Genès et participe à la vie de quartier. Il s'avère que le maintien sur son site historique nécessite sa restructuration et la requalification de son bâti.

C'est pourquoi l'établissement a engagé un programme de requalification de son bâti. Un plateau sportif et un préau ont été réalisés durant les trois dernières années. Il est également prévu :

- la construction d'un internat pour garçon et la reconstruction de l'école maternelle
- la mise aux normes d'accessibilité de l'école primaire (restructuration des circulations, création d'un ascenseur, élargissement des entrées des salles...) et sa requalification thermique
- la restructuration et l'extension du collège
- la requalification de l'internat pour filles
- la restructuration et la requalification du pavillon central regroupant salles et administration
- enfin, à terme, la construction d'un nouveau bâtiment surélevé pour le lycée.

Le parcellaire est vaste mais peu exploitable car en majeure partie en coeur d'îlot d'autant que l'établissement doit préserver des cours pour chaque classe d'âge.

Les projets sont aujourd'hui trop contraints par les exigences réglementaires d'épannelage volumétrique et par le manque de constructibilité en coeur d'îlot qui interdit de doubler le bâtiment à rez-de-chaussée de l'école primaire.

L'objet de la procédure de révision simplifiée du PLU engagée consiste à donner à ces parcelles la constructibilité nécessaire à la restructuration du bâti. Pour cela, la possibilité d'emprise constructible évoluera.

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

Les évolutions du PLU pour permettre la mise en œuvre d'une opération de restructuration du groupe scolaire Albert Le Grand à Bordeaux dans le quartier Saint Genès, 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 13, VP14 et VP15) annexé au chapitre 7 du règlement**

- mise en emprise 50 d'emprises 0 et d'emprise 100
- mise en emprise 100 d'emprises 0
- mise en place d'un périmètre d'application de la hauteur de façade de 9 mètres sur une partie de cette emprise 50 et d'un périmètre d'application de la hauteur de façade de 12 mètres sur l'autre partie.

## 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 groupe scolaire Albert Le Grand, pour assurer son développement et maintenir son implantation dans le quartier Saint Genès à Bordeaux, doit restructurer et requalifier son bâti.

Ce projet d’opération porte sur la construction d’un internat et à terme d’un nouveau bâtiment pour le lycée, sur la reconstruction de l’école maternelle, sur la mise aux normes d’accessibilité et la requalification thermique de l’école primaire, sur la restructuration et l’extension du collège, sur la requalification de l’internat pour filles, ainsi que sur la restructuration et la requalification du pavillon central.

Il s’avère donc nécessaire d’adapter le document d’urbanisme pour donner de la constructibilité en cœur d’îlot dans un parcellaire peu exploitable, en fonction des contraintes propres au fonctionnement de ce type d’établissement.

#### ► Contenu

Cette révision simplifiée concerne la réalisation d’une opération de restructuration 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 – pièces graphiques annexées au chapitre 7 :  
Les planches VP 13, VP14 et VP15 sont modifiées afin de permettre le développement de l’établissement scolaire. Les fonds de parcelles de cet îlot donnant sur la rue de Magenta, qui étaient en emprise 0, sont ainsi en emprise 50, les parties en emprises 50 sont mises en emprise 100.  
De même, la partie en cœur de la parcelle où se situe actuellement l’établissement est mise en emprise 50, alors que précédemment elle était couverte d’une emprise 0 et d’une emprise 100.  
Deux périmètres d’application de la hauteur de façade couvrent ces nouvelles emprises 50 : l’un de 12 mètres face à l’entrée de l’établissement et l’autre à 9 mètres.



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 groupe scolaire Albert Le Grand

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°13 (partielle)



Bordeaux -Groupe scolaire Albert Le Grand -version en vigueur

Echelle :1/1000

13/12/2011

**version en vigueur**



Bordeaux - Groupe scolaire Albert Le Grand - version révisée

Echelle : 1/1000

22/07/2013

**version révisée**

- RDC
- R+1
- R+2
- R+3

Légende :  
 BÂTI PROJETÉ  
 — Limite parcellaire



Agence  
**Jean-Louis Montier**

architecture - paysage  
 d'habitat - paysage  
 16 rue Charles de Foucauld - 33150 Cenon  
 Tél. 05 56 94 02 87 - Fax 05 56 94 35 49  
 e-mail agence.jmontier@wanadoo.fr