



**VILLE DU BOUSCAT**

**DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

**Séance ordinaire du 10 JUILLET 2012**

**DOSSIER N° 16 :**

6<sup>EME</sup> MODIFICATION DU PLAN  
LOCAL D'URBANISME DE LA  
COMMUNAUTE URBAINE DE  
BORDEAUX - AVIS DES  
COMMUNES EN APPLICATION DE  
L'ARTICLE L 5215-20-1 DU CGCT

Le Conseil Municipal de la Ville du BOUSCAT, dûment convoqué par Monsieur le Maire, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances sous la présidence de Monsieur Patrick BOBET, le 10 Juillet 2012

**Nombre de Conseillers  
en exercice : 35**

**Membres présents : 31**

**Absente : 1**

**Excusés : 3**

**Présents** : M. BOBET, M. JUNCA, MME MANDARD, M. ZIMMERMANN, MME LECLAIRE, M. Dominique VINCENT, MME CAZABONNE-DINIER, M. VALMIER, M. PRIGENT, MME SALIN, MME MACERON-CAZENAVE, MME CAZAURANG, M. JALABERT, MME DE PONCHEVILLE, MME SOULAT, MME COSSECQ, M. QUANCARD, MME MADELMONT, M. ASSERAY, M. VALLEIX, M. BLADOU, M. FARGEON, M. PASCAL, M. BARRIER, M. LAMARQUE, MME BORDES, M. Michel VINCENT, MME BEGARDES, M. PRIKHODKO, M. ABRIOUX, M. BEUTIS

**Excusés avec procuration** : MME CALLUAUD (à M. BLADOU), MME THIBAudeau (à M. PRIGENT), MME TRAORE (à M. JALABERT)

**Absente** : MME DESON

**Secrétaire** : M. QUANCARD

**DOSSIER N°16 : 6<sup>EME</sup> MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX - AVIS DES COMMUNES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L 5215-20-1 DU CGCT**

Accusé certifié exécutoire  
Réception par le préfet : 13/07/2012  
Publication : 13/07/2012

**RAPPORTEUR** : M. Jean-Yves PRIGENT

Le Plan Local d'Urbanisme de la Communauté Urbaine de Bordeaux a été approuvé le 21 juillet 2006. Sa dernière modification date du 25 mars 2011 et la dernière série de révisions simplifiées a été approuvée le 16 décembre 2011. Depuis le mois de septembre 2010 une révision du PLU a été engagée pour prendre en compte des nouveaux éléments de contexte locaux ainsi que les évolutions législatives découlant de la loi ENE (dite Grenelle).

Afin de permettre l'évolution du document d'urbanisme en cohérence avec l'avancement des réflexions et des études menées sur son territoire, la Communauté Urbaine de Bordeaux a décidé d'engager une procédure de 6<sup>ème</sup> modification du PLU.

L'article L 123-13 du code de l'urbanisme précise qu'une procédure de modification peut être utilisée à condition que la modification :

- ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD,
- ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Cette 6<sup>ème</sup> modification respecte, d'une part, les critères énoncés ci-dessus et, d'autre part, les orientations fixées par le Projet d'Aménagement et Développement Durable (PADD). Elle conserve la cohérence du PLU communautaire et s'inscrit dans le cadre des grandes politiques portées par la Cub dans les domaines de l'habitat, de la politique de la ville, des déplacements, du développement économique, des équipements, de la protection et de la mise en valeur de la qualité naturelle et patrimoniale du territoire.

Les 27 communes membres de la Communauté Urbaine de Bordeaux sont concernées.

La 6<sup>ème</sup> modification du PLU est menée par la Communauté Urbaine, compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme, en concertation avec les communes concernées.

Le projet de la 6<sup>ème</sup> modification du PLU, qui porte sur 560 propositions, a été notifié aux personnes publiques associées et aux 27 communes de la Cub.

Par arrêté de Monsieur le Président de la CUB, il a été soumis à enquête publique, dans les 27 communes ainsi qu'à la Communauté Urbaine de Bordeaux, du 21 novembre 2011 au 21 décembre 2011. A l'issue de l'enquête publique, qui a donné lieu à 171 observations du public dont 2 pétitions de 515 et 840 signatures, la commission d'enquête a émis l'avis reproduit ci-après.

**(...), la commission émet un avis favorable au projet de la sixième modification du Plan Local d'Urbanisme de la Communauté Urbaine de Bordeaux, en demandant qu'il soit finalisé après examen des avis et recommandations figurant dans son rapport et dans les présentes conclusions.**

**Elle émet en outre les recommandations suivantes :**

- Etablir des règles en vue d'obtenir une densification harmonieuse,
- Introduire davantage de règles architecturales pour les grands axes routiers extérieurs au centre-ville et intérieurs à la rocade.

La recommandation de la commission d'enquête relative à la densification harmonieuse rejoint une des préoccupations essentielles de la Communauté Urbaine de Bordeaux dans son projet métropolitain et dans les réflexions en cours pour la révision du PLU. Les démarches 50 000 logements et nature en Ville participent également à cet objectif.

Concernant les grands axes routiers évoqués, la Commission d'enquête des Ministères de l'Intérieur sur certains de ces secteurs d'entrées de ville afin d'intégrer dans le PLU des règles en matière de qualité urbaine, architecturale et paysagère. De nouveaux tronçons pourront être concernés au fur et à mesure de la réalisation des études correspondantes.

Accusé certifié exécutoire

Afin de tenir compte des observations émises au cours de la commission d'enquête et des incohérences qui ont pu être relevées, le dossier de la 6<sup>ème</sup> modification du PLU a été ajusté sur les points suivants :

↳ pour Blanquefort :

Compte-tenu des observations formulées lors de l'enquête publique notamment par les propriétaires des parcelles concernées, les propositions de création d'une servitude de mixité sociale dans le secteur Taste de Claouey (BI46) et dans l'îlot Mermoz (BI43) sont abandonnées.

Le périmètre de la servitude de mixité sociale (BI26) proposée dans le secteur Salle de Breillan est adapté pour exclure une parcelle déjà construite comme cela a été recommandé par la commission d'enquête.

↳ pour Bordeaux :

La ville de Bordeaux abandonne les demandes de création d'un périmètre d'attente de projet global rue Giner de los Rios et rue Kléber (Bo17), rue de la Benaugue (Bo18) et sur l'îlot du Mirail (Bo55) qui avaient été présentées à l'enquête publique.

En effet, les études menées dans le cadre du projet Bordeaux [Re]centres sur ces secteurs ont avancé et sont en phase de finalisation. Les périmètres d'attente ne se justifient donc plus.

Le zonage UGES de l'îlot Santé Navale (Bo20), îlot opérationnel du PNRQAD (Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés) est modifié. En effet le zonage présenté à l'enquête publique ne reflète pas les objectifs recherchés de mixité fonctionnelle à dominante habitat, logement, commerce, bureau, services, équipements qui sont indiqués dans l'orientation d'aménagement B39 et dans le rapport de présentation. Ce type d'occupation n'étant pas autorisé dans les zones UGES, le plan de zonage et l'extrait de plan de zonage sont mis en cohérence par la création d'un zonage #UDc. La hauteur est maintenue à 28m.

La proposition (Bo67) d'intégration dans la zone urbaine recensée UR d'un secteur classé en UMv, situé avenue Thiers/Mayaudon à la Bastide, est retirée par la ville de Bordeaux dans le souci de maintenir une cohérence globale de la réglementation. La hauteur de 15 m indiquée sur les plans de zonage est maintenue le long de l'avenue Thiers pour la façade nord de cette voie. Sa suppression (Bo68) est effectuée sur la partie sud de l'avenue Thiers en cohérence avec la zone UR déjà instaurée.

Le classement en zone UR du secteur des Chartrons induit de fait la disparition du zonage UCc+ dans le PLU ainsi que de l'extrait de plan de zonage n°1 correspondant à la ZAC.

Dans le chapitre 7 du règlement, la fiche B9027 relative à la protection patrimoniale du quartier des bassins à flots à Bordeaux est complétée par la représentation graphique des îlots correspondant aux ensembles urbains remarquables.

Dans la liste, l'adresse de la Servitude de Mixité Sociale 063.38 est rectifiée, elle se situe impasse Cité Conrad.

↳ pour Parempuyre :

Dans le secteur Fontanieu, le périmètre de la zone 1AU/UDm (Pa10) est modifié pour exclure la parcelle BD 267 qui est déjà construite. L'orientation d'aménagement G55 est adaptée en conséquence.

↳ pour Talence :

L'arbre protégé chemin Bontemps est un chêne. Cette espèce est spécifiée dans la fiche correspondante du document qui répertorie les arbres isolés classés.

Le règlement écrit du PLU a également fait l'objet d'adaptations, repérables par leur couleur bleue. Elles portent sur les points ci-après :

- Chapitre1 - article2 – Division en propriété ou en jouissance -

Pour faire suite à une observation et à la demande de la commission d'enquête, une application différente des règles peut être admise ou imposée. L'alinéa relatif à la règle applicable pour les terrains devant faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance. La nouvelle écriture précise la règle alternative pour les opérations de plus de 800 m<sup>2</sup> de SHON.

- Chapitre 1 - article 4 paragraphe B.1.2 - dernier alinéa

Pour faire suite aux observations de la commission d'enquête, le paragraphe relatif au rabattement d'eau de nappe est réécrit afin de préciser la règle et éviter toute ambiguïté d'application.

Réception par le préfet : 13/07/2012

Par contre les propositions de la commission d'enquête ci-après ne sont pas reprises :

- Chapitre 1 - article 11 - 1er alinéa

Cet alinéa ne faisant pas l'objet d'une proposition de modification dans la procédure en cours, l'observation de la commission d'enquête n'est pas prise en compte.

- Chapitre 1 - article 11 - 8<sup>e</sup> alinéa

La proposition de modification de cet alinéa, qui porte sur la localisation des appareils de climatisation et de chauffage sur les constructions, est maintenue telle que présentée à l'enquête publique. En effet, la suggestion de la commission d'enquête visant à les admettre en façade principale s'ils sont cachés à la vue du public ne permet pas de garantir l'esthétique de la façade.

Par ailleurs, un point ayant fait l'objet d'un avis défavorable de la commission d'enquête est maintenu, du fait de son intérêt pour la collectivité et des éléments de justification complémentaires apportés par la commune concernée. Il s'agit de la demande de déclassement de #UDm en #UPm entre la rue de la Morandière, la rue des Berles et l'allée des Bergers au Haillan. En effet, ces parcelles sont situées à 700 m du centre bourg, elles tangentent une zone agricole qui fait l'objet d'une politique de défense et de promotion. Le classement UPM proposé permet de rester dans l'épannelage moyen du site et détermine une forme urbaine privilégiant le discontinu et correspondant à l'existant. Il permet également la perception des espaces naturels et agricoles depuis la rue de la Morandière et détermine un paysage ouvert. La ville du Haillan concentre son effort de densification dans le périmètre du PAE instauré sur le centre bourg.

Par ailleurs, sur la commune de Bordeaux dans le secteur du quai de Brazza, sur le site de l'usine Soferti qui a cessé toute activité, les périmètres de protection Seveso sont supprimés conformément à un courrier de la préfecture du 27 décembre 2011 nous précisant que leur maintien dans le PLU n'avait plus lieu d'être. Il n'y a donc plus à ce jour de servitude opposable prévenant un risque industriel. Il est à noter toutefois qu'un plan de gestion de la pollution éventuelle est en cours d'élaboration par l'exploitant.

Le rapport de présentation de la 6<sup>ème</sup> modification a été amendé ou complété (en bleu) pour prendre en compte les ajustements présentés ci-dessus, ainsi que les erreurs matérielles graphiques ou d'écriture qui ont pu être repérées dans le dossier et qui ont fait l'objet d'une correction.

Ainsi notamment la suppression du PAPG dans le secteur Andrian à Blanquefort est intégrée. Par contre la création d'une liaison douce à Ambes (p 42) est supprimée, ce point n'ayant pas été présenté dans l'enquête publique.

En application de l'article L 5215-20-1 du code général des collectivités territoriales (CGCT), le dossier de la 6<sup>ème</sup> modification du PLU de la Cub est maintenant soumis, pour avis aux conseils municipaux des 27 communes membres de la Communauté Urbaine.

Il est précisé qu'un nouveau système de référence géographique (Lambert 93 CC45) s'applique désormais au territoire communautaire. Pour ce motif, l'ensemble des documents graphiques du PLU (plans de zonage, extraits de plans de zonage, plans ville de pierre, arbres isolés) doit faire l'objet d'une nouvelle édition. Cependant, pour des raisons techniques, les documents transmis dans le cadre de l'avis des conseils municipaux ne sont pas complètement finalisés (étiquettes à adapter sur les bords des plans du fait du recalage lié à la nouvelle projection). Toutefois, l'intégralité des évolutions du PLU correspondant à la 6<sup>ème</sup> modification sur lesquelles cet avis doit porter figure bien dans ces documents. Le travail de mise en forme définitive sera effectif lors de l'approbation de la procédure par le conseil de communauté.

↳ pour Le Bouscat :

## **EMPLACEMENTS RESERVES DE VOIRIE**

La structuration du réseau ferroviaire du territoire communautaire s'organise autour d'un principe de maillage visant à améliorer les liaisons et à désenclaver les quartiers, et vise à favoriser le partage de la rue et de l'espace public entre les différents modes de déplacement.

L'avancement des différentes études d'urbanisme, la poursuite des études de planification et les nouvelles études d'aménagement d'espaces publics, ont conduit à créer, modifier ou supprimer de nombreux emplacements réservés de voirie.

En fonction des transferts de compétence, certaines maîtrises d'ouvrages ont évolué notamment du Conseil Général vers la Cub.

Les modifications concernent également des ajustements ponctuels de l'emprise ou du tracé du projet. Il peut aussi s'agir de simples modifications de libellé pour tenir compte de changement de dénomination de rues.

Les services ont par ailleurs procédé à un travail de vérification technique des réservations avec les opérations de voirie projetées, ceci a permis de procéder à un certain nombre d'ajustements au niveau des emplacements réservés.

Les suppressions sont proposées soit parce que le projet a été abandonné, soit au contraire parce qu'il a été réalisé.

Ainsi ont notamment évolué les projets liés aux emplacements réservés de voirie cités ci-après :

#### **LB01**

Suppression de l' ER T1833 (Création de pans coupés pour aménagement des carrefours rue Georges Mandel) au niveau des pans coupés en cohérence avec le plan d'alignement approuvé

#### **LB02**

Modification de l'ER T643 (Elargissement de la rue Emile Zola entre les av.de la Libération et Auguste Ferret) pour préserver deux échoppes

#### **LB03**

Modification de l'ER P114 (Elargissement de l'Av.V.Hugo entre le Bd.Pierre1er et la rue Ausone)

#### **LB32**

Modification de l'ER T410 (Elargissement de l'avenue Jean Jaurés entre la place Marcel Saura et la rue Ausone) sur la commune du Bouscat

### **CLASSEMENT DE PATRIMOINE BATI AU TITRE DU L 123-1-5-7° DU CODE DE L'URBANISME**

La commune a procédé à un inventaire des bâtiments dont la qualité architecturale et patrimoniale justifie la mise en place de prescriptions assurant leur préservation. Ainsi des maisons bourgeoises, **des maisons** et deux îlots constitués d'un alignement d'échoppes bordelaises remarquables ont été repérés.

**Exemple de prescriptions générales** : Sauf contraintes techniques fortes liées à l'état de la ou des constructions (désordres irréversibles dans les structures par exemple), un projet portant sur une démolition (totales ou partielle), une réhabilitation, une extension ou une surélévation des constructions ou ensembles bâtis identifiés peut être refusé dès lors qu'il porte atteinte, de par son implantation, sa volumétrie ou le traitement des façades et toitures, aux caractères culturels, historiques ou écologiques des constructions.

Tout aménagement dans les emprises identifiées doit préserver le caractère végétal et/ou arboré du terrain. Les arbres de qualité doivent être conservés, sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen.

#### **Exemple de prescriptions spécifiques** :

##### **Echoppes et Maisons** :

Dans le cadre d'une réhabilitation, d'une surélévation ou d'une extension, les modifications de l'aspect extérieur de la construction doivent respecter et mettre en valeur les éléments existants de cette construction : composition, décors, menuiseries, etc.

La surélévation d'une construction peut être autorisée dès lors qu'elle ne porte pas atteinte à la qualité de la construction. Dans ce cas, les toitures à la Mansart sont proscrites.

Si aucun impératif technique justifié ne s'y oppose, la création de nouveaux percements peut être interdite dès lors qu'il porte atteinte à la composition générale de la façade principale. Dans le cas contraire, les nouveaux percements doivent respecter le principe général de composition de la façade et les proportions dominantes (rapport entre la hauteur et la largeur) des baies d'origine lorsqu'elles ont été conservées dans leurs proportions initiales.

En cas de création de niveaux supplémentaires ou de modification de la hauteur des niveaux existants dans les constructions, la redivision des baies de proportion d'origine est interdite.

L'extension arrière d'une construction (augmentation de l'emprise ou existante à la date d'approbation du PLU) peut être interdite dès lors qu'elle porte atteinte à la qualité des jardins en fond de parcelle et à l'intérêt historique, culturel ou écologique de la façade arrière.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur  
033-213300692-20120710-100712-16-DE  
Réception par le préfet : 13/07/2012  
Accusé certifié exécutoire

#### Maisons bourgeoises :

Le projet doit sauf contraintes techniques fortes liées à l'état de la ou des constructions (désordres irréversibles dans les structures par exemple) conserver les dépendances qui présentent un intérêt culturel ou historique.

Les éléments de clôture existants qui constituent un rappel de l'architecture des bâtiments identifiés doivent être s'ils existent, préservés ou utilisés comme modèles pour les clôtures nouvelles.

Le projet doit dans la mesure du possible, préserver les éléments de paysage remarquables de la propriété (bosquets, allées plantées....).

Les nouveaux percements sont interdits sur les façades principales et doivent s'intégrer à la composition d'ensemble sur les façades secondaires.

Dans le cas de travaux de réhabilitation ou de rénovation, les mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideau de fer) peuvent être interdits. A défaut les caissons doivent être implantés à l'intérieur des constructions.

#### **LB06**

classement de patrimoine bâti au titre du L123-1-5-7°, classement de maison bourgeoise : **maison bourgeoise** n°80-82 avenue de Tivoli, AL543

#### **LB07**

classement de patrimoine bâti au titre du L123-1-5-7°, classement de maison bourgeoise : **maison bourgeoise** n°32 avenue Victor Hugo, AL169

#### **LB15**

classement de patrimoine bâti au titre du L123-1-5-7°, classement de maison bourgeoise : **maison** n°109 avenue de la Libération, AM514

#### **LB16**

classement de patrimoine bâti au titre du L123-1-5-7°, classement de maison bourgeoise : **maison** n°58 rue Raymond Lavigne, AO541

#### **LB17**

classement de patrimoine bâti au titre du L123-1-5-7°, classement de maison bourgeoise : **maison** n°24-26 avenue Léon Blum, AB590

#### **LB19**

classement de patrimoine bâti au titre du L123-1-5-7°, classement de maison bourgeoise : **maison** n°163 avenue du président Robert Schuman, AL 507

#### **LB20**

classement de patrimoine bâti au titre du L123-1-5-7°, classement de maison bourgeoise : **maison** n°167 avenue du président Robert Schuman, AL 445

#### **LB21**

classement de patrimoine bâti au titre du L123-1-5-7°, classement de maison bourgeoise : **maison** n°109 avenue du président Robert Schuman, AL 549

#### **LB22**

classement de patrimoine bâti au titre du L123-1-5-7°, classement de maison bourgeoise : **maison** n°116 avenue du président Robert Schuman, AM 519

#### **LB23**

classement de patrimoine bâti au titre du L123-1-5-7°, classement de maison bourgeoise : **maison** n°26 rue Georges Mandel, AN 131

#### **LB24**

classement de patrimoine bâti au titre du L123-1-5-7°, classement de maison bourgeoise : **maison** n°14-16 rue Georges Mandel, AN 521

#### **LB26**

classement de patrimoine bâti au titre du L123-1-5-7° îlot avenue Auguste ferret (du n°10 au n°62)/ avenue de la Libération (du n°157 au n°175) : alignement d'échoppes remarquables.

**LB27**

classement de patrimoine bâti au titre du L123-1-5-7° îlot rue Francis de Pressensé (du n°83 au n°117)/ avenue d'Eysines (du n°171 au n°223) : alignement d'échoppes remarquables

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

Accusé certifié exécutoire

Ainsi,

Réception par le préfet : 13/07/2012

**VU** le Plan Local d'Urbanisme de la Communauté Urbaine de Bordeaux approuvé le 21 juillet 2006,

**VU** la modification du Plan d'Urbanisme de la C.U.B. en date du 25 mars 2011,

**VU** l'enquête publique qui s'est déroulée du 21 novembre 2011 au 21 décembre 2011,

**VU** l'avis de la commission d'enquête,

**VU** l'article L 5215-20-1 du Code Général des Collectivités Territoriales,

**Le Conseil Municipal après en avoir délibéré par :**

**32 voix POUR**

**2 ABSTENTIONS (MME DE PONCHEVILLE, M. ASSERAY)**

**Article unique :** Emet un **AVIS FAVORABLE** à la 6ème modification du Plan Local d'Urbanisme de la Communauté Urbaine de Bordeaux.

Fait et délibéré le 10 Juillet 2012

LE MAIRE,



Patrick BOBET

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

033-213300692-20120710-100712-16-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 13/07/2012

Publication : 13/07/2012