



Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 23/12/2013

Publication : 23/12/2013

**EXTRAIT DU REGISTRE****VILLE DU BOUSCAT****DES****DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL****DOSSIER N° 17 :**

7<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

**SEANCE ORDINAIRE DU 17 DECEMBRE 2013**

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 17 Décembre 2013

**Présents** : M. BOBET, M. JUNCA, 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 CALLUAUD, MME COSSECQ, MME MADELMONT, M. ASSERAY, M. BLADOU, MME TRAORE, MME DESON, MME THIBAudeau, M. FARGEON, M. BARRIER, MME BORDES, M. Michel VINCENT, MME BEGARDES, M. PRIKHODKO, M. ABRIOUX, M. BEUTIS

**Nombre de Conseillers  
en exercice : 35**

**Membres présents : 30**

**Absent : 0**

**Excusés : 5**

**Excusés avec procuration** : MME MANDARD (à M. ZIMMERMANN), M. QUANCARD (à MME MACERON-CAZENAVE), M. VALLEIX (à M. BLADOU), M. LAMARQUE (à M. FARGEON), M. PASCAL (à MME DE PONCHEVILLE)

**Absent** :

**Secrétaire** : MME COSSECQ

**DOSSIER N° 17 : 7<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**

RAPPORTEUR : Jean-Yves PRIGENT

Le Plan Local d'Urbanisme de la Communauté Urbaine de Bordeaux a été approuvé le 21 juillet 2006. Sa dernière évolution date du 31 mai 2013, il est actuellement en révision.

La Communauté Urbaine de Bordeaux a également décidé d'engager une procédure de 7<sup>ème</sup> modification pour permettre l'évolution du document d'urbanisme.

Celle-ci 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.

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

La 7<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 7<sup>ème</sup> modification du PLU a été soumis à enquête publique du 11 mars 2013 au 11 avril 2013, à l'issue de laquelle la commission d'enquête, *considérant le bilan du projet de modification du PLU de la CUB comme globalement positif, a émis un avis favorable sur le projet de 7<sup>ème</sup> modification du Plan Local d'Urbanisme de la CUB sous 4 recommandations (cf annexe ci-jointe).*

Afin de tenir compte des observations émises au cours de l'enquête publique, de l'avis de la commission d'enquête et des incohérences qui ont pu être repérées, **le dossier de la 7<sup>ème</sup> modification du PLU a été amendé :**

Les plans Ville de Pierre 18 et 21 sont rectifiés pour tenir compte du changement de hauteur de 15 à 12 m dans l'îlot de l'ancien site Peugeot à Bordeaux Bastide.

Concernant la **Commune du Bouscat**, la 7<sup>ème</sup> modification porte sur les 2 points suivants :

**1. Instauration de servitudes de protection**

Dans un souci de préservation des qualités patrimoniales de l'avenue de la Libération, des servitudes de protection au titre de l'article L 123-1-5-7° sont instaurées sur les propriétés sises 297, 299, 305, 307, 309, 311 et 317 avenue de la Libération, 11 rue Paul Bert et allée Castéja.

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 (totale 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.*

Exemple de prescriptions spécifiques :

*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.*

*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.*

*L'extension arrière d'une construction (augmentation de l'emprise au sol 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.*

*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.*

*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*

## **2. Suppression d'un emplacement réservé – locatif social**

Afin de permettre la réalisation d'un projet de construction de logements locatifs sociaux porté par un bailleur social déjà propriétaire du foncier, le long de la future ligne D du tramway, avenue de la Libération, l'emplacement réservé pour espace vert 6.80 situé à l'angle de l'avenue de la Libération et de l'avenue Georges Clémenceau est supprimé. Sur ce même secteur, côté voie ferrée, le zonage actuel UPc est remplacé par le zonage UDC sur les parcelles de la résidence Gallieni, située av G. Clémenceau, qui fera l'objet d'un projet de démolition reconstruction.

En application de l'article L 5215-20-1 du code général des collectivités territoriales (CGCT), le dossier de la 7<sup>ème</sup> modification du PLU de la CUB est maintenant soumis, pour avis aux conseils municipaux des 28 communes membres de la Communauté Urbaine.

**VU** le code de l'urbanisme et notamment les articles L123-13-1 et L123-13-2,

**VU** le PLU de la Communauté Urbaine de Bordeaux en vigueur,

**VU** le rapport et les conclusions de la commission d'enquête,

**VU** le dossier de la 7<sup>ème</sup> modification du PLU de la Cub consultable en mairie,

Considérant que le Plan Local d'Urbanisme de la Communauté Urbaine de Bordeaux doit évoluer en fonction de l'avancée des réflexions et des projets, dans le respect des orientations du PADD,

Considérant que le projet de la 7<sup>ème</sup> modification du PLU a fait l'objet d'un avis favorable de la commission d'enquête assorti de 4 recommandations dont il pourra être tenu compte,

**Le Conseil Municipal après en avoir délibéré par :  
35 voix POUR**

**Article unique :** Emet un avis favorable à la 7<sup>ème</sup> modification du Plan Local d'Urbanisme de la Communauté Urbaine de Bordeaux, présentée dans le dossier joint.

Fait et délibéré le 17 Décembre 2013

LE MAIRE,



Patrick BOBET



## ANNEXE

### RECOMMANDATIONS DE LA COMMISSION D'ENQUETE ET PRISE EN COMPTE DANS LE CADRE DE LA 7EME MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA C.U.B.

La Commission d'enquête considérant le bilan du projet de modification du PLU de la CUB comme globalement positif a émis **un avis favorable** sur le projet de 7<sup>ème</sup> modification du Plan Local d'Urbanisme de la CUB **sous 4 recommandations**.

#### **Recommandation 1 :**

Rendre explicite l'articulation 'règle de hauteur' et 'intégration respectueuse des qualités architecturales et urbaines' dans le règlement relatif à la Ville de Pierre zone UR, cette règle est mal comprise en particulier par les riverains de l'îlot PEUGEOT, malgré la concertation menée sur ce site par la Ville de Bordeaux.

#### **Recommandation 2 :**

Dans le cas où, pour tout ou partie, un projet a fait l'objet d'une concertation locale, il revient au Maître d'Ouvrage de s'assurer de la cohérence entre cette concertation et la présentation du projet à l'enquête publique au titre du PLU ;

#### **Recommandation 3 :**

##### Rapport de présentation :

- Modifier la rédaction du contexte juridique de la modification du PLU pour être conforme à la nouvelle ordonnance opposable et être bien en cohérence avec le contexte juridique affiché dans le dossier « Préambule. » ;
- Enrichir, pour une meilleure information du public, le rapport de présentation par quelques données chiffrées sur les prévisions de construction de logements sociaux et accession maîtrisée dans la mesure où les chiffres fournis dans le rapport de présentation du PLU approuvé en 2006 sont obsolètes et largement dépassés par les nouveaux objectifs de production de logements arrêtés par la CUB en lien avec les politiques prioritaires de l'Etat en matière d'habitat et de droit au logement (2600 logements locatifs conventionnés par an entre 2010-2106)

##### Règlement écrit

- Renseigner le chapitre 7 du règlement écrit relatif aux dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager L.123-1 -5 7° du Code de l'Urbanisme :
  1. « La Ville de pierre »
  2. Les éléments ou ensembles bâtis
  3. Les espaces paysagers
- Regrouper le règlement dans un document unique.

##### Plan de zonage

- Compléter les zooms ou extraits de plan de zonage modifiés d'un plan de zonage unique couvrant l'ensemble de la commune ;
- Prendre toutes dispositions rendant ces plans de zonage plus lisibles : couleur notamment ;

##### Orientations d'aménagement

- Rendre plus explicite leurs évolutions en terme de justification et aussi d'incidence sur la trame verte ;

**Recommandation 4 :**

- *Se doter d'un indicateur permettant de suivre et mesurer l'évolution de la gestion économe de l'espace bâti et non bâti (trame verte notamment).*

Concernant les recommandations de la commission d'enquête, il peut être apporté les réponses ci-après :

- sur la recommandation n° 1 : la zone UR est explicitée dans le rapport de présentation de la 2<sup>ème</sup> modification du PLU qui fait partie intégrante du PLU en vigueur. Le rapport de présentation de la 7<sup>ème</sup> modification est toutefois complété avec certains éléments.
- sur la recommandation n° 2 : les concertations dont il est question sont liées au projet et non au PLU. Compte-tenu des délais des procédures et de leur préparation, il y a forcément des décalages.
- sur la recommandation n° 3 :
  - o le rapport de présentation a été rectifié concernant le contexte juridique. Ce document sera actualisé dans le cadre de la révision en cours ;
  - o le nombre de pages du règlement écrit (600 pages) ne permet pas une édition en un seul volume ;
  - o dans son format officiel le PLU est composé de 49 planches de zonage format A0 qui recouvrent l'ensemble du territoire communautaire sans tenir compte des limites communales pour ce qui est de leur découpage. Ces plans de zonage, intégrant les évolutions de la 7<sup>ème</sup> modification, constitueront le futur PLU en vigueur. La version officielle du PLU est en noir et blanc. Il est envisagé un PLU couleur lors de la prochaine révision ;
  - o dans la révision du PLU en cours, les orientations d'aménagement seront transformées en OAP et dans ce cadre-là complètement transformées.
- sur la recommandation n° 4 : à compter de sa révision, le PLU de la CUB étant soumis à évaluation environnementale, en application des articles L123-12-2 et R123-2-1 6<sup>ème</sup> du code de l'urbanisme, il devra mettre en place des indicateurs et modalités d'analyse des résultats de l'application du plan.