

Le PLU 3.1 : outils mobilisés pour la mise en oeuvre des orientations politiques de la commune du Bouscat

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 16/10/2015

Publication : 16/10/2015

A travers la révision du PLU la ville du Bouscat réaffirme sa volonté de maintenir un cadre de vie agréable par le maintien des équilibres qui la caractérise (équilibre logements individuels/logements collectifs, Bâti/Nature) et son dynamisme commercial tout en contribuant à sa mesure aux objectifs métropolitains d'agglomération millionnaire.

Pour cela, elle s'est fixée comme objectif de maîtriser son urbanisation afin d'accueillir un maximum de 2 500 à 3 000 habitants supplémentaires à l'horizon 2030.

Cet accueil de population se fera principalement autour de l'axe de la ligne D du tramway avenue de la Libération, tout en cherchant à préserver les éléments patrimoniaux du paysage urbain et les espaces de nature.

Pour le reste du territoire, les quartiers n'ont pas vocation à recevoir de profondes mutations.

Ainsi, le PLU 3.1 devient un outil de mise en œuvre de ces grandes orientations en terme d'habitat, de développement économique et de nature.

HABITAT

Enjeux

- Profiter du départ des concessionnaires et de l'arrivée du tramway pour proposer une offre d'habitat diversifiée et à coûts maîtrisés, tout en veillant à l'intégration de ces nouvelles constructions dans l'environnement existant,
- Satisfaire les obligations de l'article 55 de la loi SRU modifié par la loi du 18 janvier 2013 (25% de logements locatifs sociaux) et donc produire sur la période triennale 2014-2016, 212 logements locatifs sociaux (délibération du Conseil Municipal du 1^{er} juillet 2014),
- Protéger les demeures remarquables,
- Limiter la densification verticale dans les quartiers pavillonnaires.

Traduction dans le PLU 3.1 :

- **Les servitudes de mixité sociale (SMS)** : Elles permettent de réserver des emplacements, sur des parcelles ciblées en vue de la réalisation de programmes de logements, dans le respect des objectifs de mixité sociale. **6 SMS** ont été inscrites sur le territoire avec un pourcentage allant de 30 à 100%.
- **Les secteurs de diversité sociale (SDS)** : Pour toute opération générant au moins 2000 m² de surface de plancher destinée à l'habitat (seuil commun à la métropole), la ville du Bouscat impose sur tout son territoire, qu'une part minimum de 30% de cette surface de plancher soit réalisée en logement locatif social.
- **Protections patrimoniales bâties** : Protection de 3 châteaux, 12 maisons bourgeoises, 12 échoppes et maisons et 1 édifice particulier.
- **Protection patrimoniales bâties et paysagères** : protection de 10 bâtis remarquables et de leurs parcs et de 2 linéaires de bâtis remarquables, l'un avenue d'Eysines, l'autre avenue de la Libération angle Auguste Ferret et avenue Auguste Ferret.
- **Limitation des constructions dans les quartiers pavillonnaires à un étage maximum** (Lafon féline, ravesies...)



- **Inscription d'un zonage spécifique UP37** « échoppes et maisons de ville dans la ville de pierre » sur le secteur d'échoppes de la barrière du Médoc, imposant des prescriptions en terme d'aspect extérieur et de hauteur assurant la mise en valeur de ce secteur à haute valeur patrimoniale.

DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Enjeux : La ville du Bouscat a choisi de faire du développement économique une priorité majeure de la mandature 2014-2020. A cet effet un schéma de développement économique a été élaboré et sera présenté pour adoption au Conseil municipal du 13 octobre 2015, permettant de donner un cadre à la fois stratégique et méthodologique à cette ambition.

Traduction dans le PLU 3.1

Des linéaires commerciaux, outils spécifiques nouveaux dans ce PLU 3.1, ont été mis en place pour maintenir et/ou développer l'activité commerciale en ville. La ville du Bouscat s'est saisie de ce nouvel outil pour appuyer sa politique communale en la matière :

- Inscription de **4 linéaires « commerce et artisanat »**, jouant un rôle d'animation urbaine, le long de l'avenue de la libération de façon ponctuelle et à la Barrière du Médoc, au centre ville et avenue V. Hugo, dans un objectif de préservation et de développement de l'offre commerciale répondant à une logique de proximité. Sur ces axes, lors de création ou de changement de destination, seront autorisés uniquement l'artisanat et le commerce. Habitat, industrie et bureaux seront interdits.
- Inscription de **4 linéaires « activité et service »** sur des axes identifiés comme des centralités de quartiers, répondant à des besoins de proximité et faisant partis d'un réseau complémentaire au centre ville : avenue G. Clémenceau, avenue d'Eysines, rue R. Lavigne.
- Affirmation des **2 zones d'activités par un zonage spécifique** : Limancet-Citroën (artisanat et industrie légère sans commerce) / ZA Godard (artisanat et industrie légère).

NATURE/ENVIRONNEMENT

Enjeux : Maintenir un cadre de vie agréable, préserver les espaces de nature et l'équilibre bâti/espaces verts. Assurer le maintien de la nature en ville.

Traduction dans le PLU 3.1

- **5 grands espaces verts intérieurs** de résidence repérés,
- **1 continuité paysagère** le long de la voie ferrée de ravesies à l'avenue d'Eysines, matérialisant ainsi un cheminement doux à réaliser.
- **10 arbres isolés** repérés et protégés, présents sur des parcelles privées (magnolia, cèdres du liban, chênes verts...).
- Des **Espaces Boisés Classés** identifiés sur des parcelles privées et publiques permettant la protection ou la création de boisements et interdisant toutes constructions.

