

plu.

plan local d'urbanisme
de la Communauté urbaine de Bordeaux

COMMUNAUTÉ
URBaine DE BORDEAUX
LA CUB



Rapport de présentation



**PLU approuvé par délibération du conseil de communauté
en date du 21 juillet 2006 - modifié le 18 janvier 2008**

Révision simplifiée N° 1

**Dossier présenté pour approbation au conseil de Communauté
du 16 janvier 2009**

Avenant au rapport de présentation



Avenant au rapport de présentation

Rapport de présentation de la révision simplifiée N° 1

Modifications du rapport de présentation chapitre B3

Modifications du rapport de présentation chapitre B4



Rapport de présentation



PLU approuvé par délibération du conseil de communauté en date du 21 juillet 2006 - modifié le 18 janvier 2008

Révision simplifiée N° 1

Dossier présenté pour approbation au conseil de Communauté du 16 janvier 2009

Rapport de présentation de la révision simplifiée N° 1

Sommaire du rapport de présentation de la révision simplifiée sur le site de l'ORU Terres Neuves - Yves Farge à Bègles

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 secteur Terres Neuves - Yves Farge à Bègles a été engagée par la décision du Conseil de Communauté du 22 février 2008 afin d'adapter les règles du PLU pour mettre en œuvre le projet de renouvellement urbain.

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

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 18 janvier 2008.

Le cadre de la révision simplifiée a été fixé dans le respect de l'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* ».

- 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 17 mars au 25 avril 2008, ont été fixées dans la délibération du Conseil de Communauté du 22 février 2008.

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. Celle-ci s'est tenue le 20 mai 2008.

Le compte rendu de cette réunion est annexé au dossier d'enquête publique.

Ce n'est qu'à l'issue de l'enquête publique, après réception des conclusions du commissaire enquêteur, que le dossier sera présenté pour avis aux conseils municipaux des 27 communes membres de la CUB.

Par la suite, le bilan de la concertation et le dossier de révision simplifiée seront présentés au conseil de communauté pour approbation.

- La révision simplifiée sur le secteur Terres Neuves - Yves Farge à Bègles, respecte les grandes orientations édictées par le PADD notamment pour une **Ville de Proximité** :

- Encadrer l'évolution urbaine autour des centres et des pôles de transport.

Il s'agit de maîtriser le développement périphérique et de favoriser le renouvellement urbain notamment en renforçant les secteurs proches des axes de transport structurants.

- Renforcer l'attractivité résidentielle des quartiers et notamment Restructurer les ensembles d'habitat collectif.

Il s'agit, dans le cadre des projets de Renouvellement Urbain, de renforcer les efforts de :

- requalification des espaces publics,
- remodelage du bâti,
- diversification de l'offre d'habitat,
- implantation de petites activités économiques, services et commerces,
- gestion des transitions bâties pour une meilleure structuration urbaine,

mais aussi d'offrir aux habitants un confort urbain, une qualité d'équipements et de services de proximité, une accessibilité et des facilités de stationnement sur les espaces publics ainsi qu'un équilibre des différentes fonctions présentes dans les quartiers.

- Diversifier l'offre en logement pour répondre aux besoins de tous les habitants .

Il s'agit de diversifier les types d'habitat pour répondre aux besoins de tous les habitants, de faciliter les conditions de production d'une offre d'habitat favorable au rééquilibrage social.

- Favoriser des formes urbaines plus économies d'espace :

- typologies plus urbaines offrant une certaine densité et compacité,
- adaptation des formes urbaines en fonction de leur environnement urbain et paysager

- La révision simplifiée du PLU sur le site Terres Neuves – Yves Farge à Bègles, nécessaire à la mise en œuvre de l'opération de renouvellement urbain, ne modifie pas les incidences sur l'environnement du secteur.

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 issu de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains.

Cette procédure vise à permettre la mise en œuvre de l'Opération de Renouvellement Urbain située sur le site dénommé Yves Farge à Bègles.

- 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 sur le secteur Terres Neuves - Yves Farge à Bègles qui explique les choix effectués et les modifications introduites dans le cadre de cette procédure.
- Le chapitre B3 relatif aux règles applicables et notamment aux servitudes de mixité sociale dans l'habitat (article L 123-2-b du code de l'urbanisme) est modifié.
- 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.

- Les orientations d'aménagement

L'orientation d'aménagement B32, site de projet Bègles Terres Neuves - Yves Farge, est modifiée afin d'intégrer les évolutions du projet d'Opération de Renouvellement Urbain.

- Le règlement – documents graphiques

- le plan de zonage n° 40 est modifié
- un extrait de plan de zonage est créé

- Le règlement – document écrit

- Des précisions sont apportées aux articles 6 – 7 – 8 – 9 – 10 – 13 du règlement de la zone UDc.
- La liste des SMS (servitudes de mixité sociale) est mise à jour pour tenir compte des suppressions de 4 SMS sur le site.
- Au chapitre 7, la fiche B9019 est actualisée.

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 renouvellement urbain sur le site Yves Farge à Bègles.

En effet le projet de l'ORU a été défini à l'échelle du site, et tient compte d'une manière globale des règles dévolues à ce secteur, tant en terme de vocation que de constructibilité et de programmation de logements.

Cependant, la mise en œuvre de ce projet se fait de manière progressive, et avec différents opérateurs, afin de pouvoir répondre aux objectifs de diversité sociale souhaités par les différents partenaires institutionnels.

De ce fait, il y a lieu d'ajuster les outils réglementaires du PLU afin de permettre la délivrance des autorisations d'urbanisme de manière dissociée pour chaque opération et chaque maître d'ouvrage, tout en conservant l'équilibre global de l'Opération de Renouvellement Urbain.

Ainsi, les emprises constructibles dédiées aux différents bâtiments nécessitent d'être précisées. Par ailleurs, la répartition des différents types de logements et en particulier des logements locatifs conventionnés étant faite à l'échelle du site, et le foncier étant totalement redistribué, la pertinence et la localisation des différentes servitudes de mixité sociale instaurées sur le secteur a été étudiée.

- Exposé des changements apportés au PLU :

Les évolutions du PLU sur le secteur du site Yves Farge à Bègles, dans l'objectif de permettre la réalisation de l'Opération de Renouvellement Urbain, 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 »** est modifiée : modification du chapitre B3 pour ce qui concerne les règles applicables aux servitudes de mixité sociale dans l'habitat par la suppression de la mention de l'ORU de Bègles et actualisation du chapitre B4.
- **création d'un extrait du plan de zonage** faisant apparaître des îlots qui définissent des polygones de constructibilité et éventuellement des règles spécifiques à chacun d'entre eux. Ces règles sont détaillées dans le règlement écrit. **L'utilisation d'extraits de plan de zonage à l'échelle 1/2000, en complément du document graphique habituel qui est établi à l'échelle 1/5000, permet de rendre la règle lisible et cohérente.**

- dans le règlement écrit de la zone UDc, introduction de règles spécifiques détaillées en fonction des îlots du secteur Terres Neuves - Yves Farge à Bègles pour les articles :

- 6/7 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives
- 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- 9 : emprise au sol des constructions
- 10 : hauteur maximale des constructions
- 13 : espaces libres et plantations

Le terme d' « îlot » est utilisé dans le règlement écrit et sur l'extrait de plan de zonage par assimilation au vocabulaire des ZAC. Il s'agit ici de « polygones de constructibilité ».

- suppression de Servitudes de Mixité Sociale dans la liste des SMS du règlement et dans le chapitre B3 du rapport de présentation (*voir pages modifiées*)

Compte tenu de l'offre en logements issue de l'Opération de Renouvellement Urbain, de la répartition des différents types de logements et notamment des logements locatifs conventionnés, le maintien des SMS situées à proximité n'apparaît plus justifié. Il est donc proposé de supprimer les SMS n° L039-1, L039-2, L039-3, L039-4 et L039-5 pour pouvoir respecter la programmation établie de manière équilibrée à l'échelle du site dans le cadre de la convention avec l'ANRU (Agence Nationale pour le Renouvellement Urbain).

- modification du plan de zonage n° 40 :

- indication de l'extrait de plan de zonage
- suppression des SMS

- modification de l'Orientation d'Aménagement B32 par son actualisation pour tenir compte de l'évolution du projet.

- modification de la fiche L 123-1-7° référencée B9019 – ECMM- : suppression des références cadastrales caduques du fait du redécoupage de l'ensemble du site.



Rapport de présentation



PLU approuvé par délibération du conseil de communauté en date du 21 juillet 2006 - modifié le 18 janvier 2008

Révision simplifiée N° 1

Dossier présenté pour approbation au conseil de Communauté du 16 janvier 2009

Modifications du rapport de présentation chapitre B3

	1.	Rapport de présentation	
	B.	Le projet	
	B.3	L'exposé des motifs de la délimitation des zones, des règles applicables et des orientations par secteur	
	3.	Les servitudes et dispositions d'urbanisme particulières	

3.1 Les servitudes de mixité sociale dans l'habitat (L.123-2-b)

- **Diversifier l'offre de logements dans les communes ou les quartiers ayant plus de 25% de logements locatifs conventionnés.**

Les programmes de logements définis dans le cadre des projets de renouvellement urbain traduisent l'objectif de diversification de l'offre de logements défini par le PLH. Les communes concernées au titre du PLH sont prioritairement celles du Grand Projet de Ville (Bassens, Floirac et Lormont), ~~ainsi que Bègles dans le cadre de l'opération de renouvellement urbain (ORU)~~.

> Effets de la servitude

- **Cas 1 : communes et quartiers ayant moins de 25% de logements locatifs conventionnés**

Terrains d'une superficie supérieure à 5 000 m²

L'instauration de la servitude vise à ce qu'au moins 50% de la Surface hors oeuvre nette (SHON) constructible du terrain soient destinés à l'habitat et qu'une proportion de logements locatifs conventionnés soit intégrée dans la programmation globale de logements.

La programmation en logements locatifs conventionnés pour les terrains de plus de 5 000 m² s'établit de façon suivante :

- Pour les communes ayant moins de 10% de logements locatifs conventionnés (Saint-Aubin, Le Taillan et Parempuyre), au moins 50% de la SHON habitat réalisés dans le cadre de l'opération doivent concerter des logements locatifs conventionnés bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat.
- Pour les communes ayant entre 10% et 25% de logements locatifs conventionnés, au moins 30% de la SHON habitat réalisés dans le cadre de l'opération doivent concerter des logements locatifs conventionnés bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat.

Les programmations retenues pour les servitudes n°550-1 à Villenave d'Ornon, n°192-4 et n°192-5 à Gradignan et n°449-4 à Saint-Médard-en-Jalles constituent une exception à cette règle :

- N°550-1 : compte-tenu de la faible constructibilité du terrain (zone UPm), au moins 50% de la SHON habitat réalisée dans le cadre de l'opération doit concerter des logements locatifs conventionnés bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat.
- N°192-4 : compte-tenu du fort déficit en logements locatifs conventionnés du quartier, au moins 50% de la SHON habitat réalisée dans le cadre de l'opération doit concerter des logements locatifs conventionnés bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat.
- N°192-5 : compte-tenu de la faible constructibilité du terrain (zone UPm) et bien que la superficie des terrains soit supérieure à 5 000 m², au moins 80% de la SHON constructible du terrain doit être destinée à l'habitat et la programmation globale de logements doit être uniquement constituée de logements locatifs conventionnés bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat.
- N°449-4 : compte-tenu du fort déficit en logements locatifs conventionnés de la commune⁽²⁾, au moins 50% de la SHON habitat réalisée dans le cadre de l'opération doit concerter des logements locatifs conventionnés bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat.

(2) 10,4% seulement des résidences principales sont des logements locatifs conventionnés au 1^{er} janvier 2004.



Rapport de présentation



PLU approuvé par délibération du conseil de communauté en date du 21 juillet 2006 - modifié le 18 janvier 2008

Révision simplifiée N° 1

Dossier présenté pour approbation au conseil de Communauté du 16 janvier 2009

Modifications du rapport de présentation chapitre B4

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.

9-8 - La Révision Simplifiée n°1 du PLU

- Contexte

Le Plan Local d’Urbanisme de la Communauté Urbaine de Bordeaux, adopté le 21 juillet 2006, avait classé le secteur de l’ORU Yves Farge à Bègles en zone urbaine de tissu diversifié (UDc).

Dans le cadre de la 1^{ère} modification approuvée le 18 janvier 2008, une hauteur maximale de façade à 25 m a été instaurée sur le périmètre situé entre la rue Marc Sangnier, l’avenue Alexis Capelle et le boulevard Jean Jacques Bosc, correspondant à ce site.

Cependant, tous les éléments permettant la mise en œuvre de l’Opération de Renouvellement Urbain n’avaient pas été pris en compte dans le document d’urbanisme.

C’est pour permettre la réalisation de ce projet qu’a été engagée la procédure de révision simplifiée.

- Contenu

Cette révision simplifiée répond à un des thèmes prioritaires des politiques de la Communauté Urbaine de Bordeaux à savoir la mise en œuvre de la politique de la ville, du renouvellement urbain et des objectifs en terme de production de logements notamment de logements conventionnés.

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

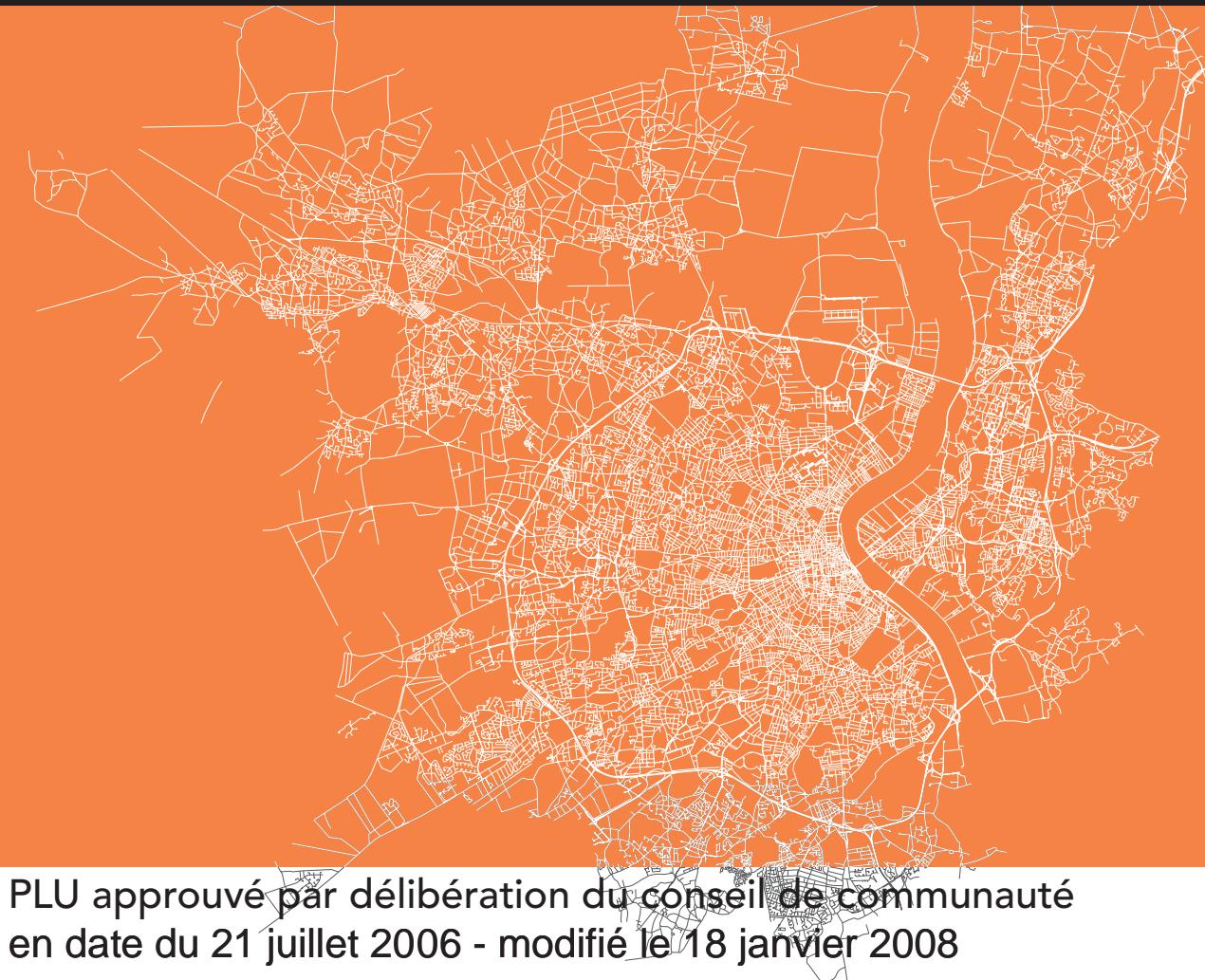
- le rapport de présentation de la révision simplifiée qui en expose les motifs
- les chapitres B3 et B4 du rapport de présentation
- l’orientation d’aménagement B32 correspondant au secteur Terres Neuves - Yves Farge à Bègles
- le règlement – documents graphiques :
 - . planche de zonage n° 40 : suppression de 5 SMS
 - . extrait plan de zonage n° 17
- le règlement – document écrit :
 - . zone UDc – articles 6, 7, 8, 9, 10, 13
 - . liste des emplacements réservés et des Servitudes de Mixité Sociale
 - . dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine (article L 123-1-7° du code de l’urbanisme).

plu.

plan local d'urbanisme
de la Communauté urbaine de Bordeaux



Orientations d'aménagement



PLU approuvé par délibération du conseil de communauté
en date du 21 juillet 2006 - modifié le 18 janvier 2008

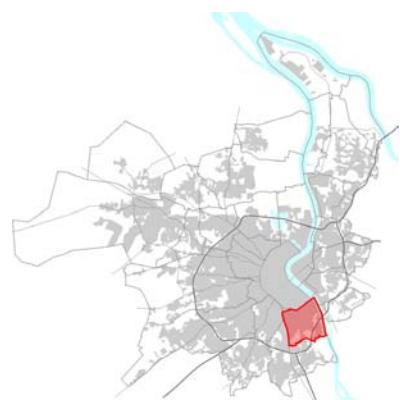
Révision simplifiée N° 1

Dossier présenté pour approbation au conseil de Communauté
du 16 janvier 2009

Avenant aux sites de projet

Bègles

Terres Neuves - Yves Farge



Site identifié prioritaire dans la convention Ville Habitat en 1992 à redynamiser et requalifier

Enjeux

Pour la collectivité, le projet de renouvellement urbain du Quartier nord-est Yves Farge, constitue l'enjeu le plus important depuis 1989.

L'intervention, associée à l'arrivée du tramway, permet de traiter l'interface avec Bordeaux Sud et contribue à la dynamisation du quartier et du secteur, au delà des limites de l'ensemble Belcier - Carles Vernet - Yves Farge.

Les trois grands axes d'intervention sont : la requalification urbaine, le développement social local et la citoyenneté.

Dans ce contexte, offrir un habitat diversifié, assurer une mixité urbaine, définir un schéma viaire et assurer l'intégration des différentes opérations constituent des enjeux à considérer.



Bègles

Terres Neuves - Yves Farge

Objectifs

Le TCSP a été considéré comme un des points forts autour duquel s'est construit le projet d'aménagement. Les principaux objectifs sont :

- Identifier les accès de la cité depuis les boulevards et les quartiers riverains.
- Ouvrir le quartier vers le centre de Bègles et anticiper l'accroche vers le secteur nord-est.
- Intégrer le **l'ancien** site de l'ECMM, futur pôle d'animation économique et culturel.
- Créer une centralité autour de la station de tramway, favoriser l'implantation de commerces et de services en lien avec le futur espace public.
- Créer des murs plantés et revaloriser les espaces de voirie du quartier.
- Créer des **squares espaces conviviaux** en cœur d'îlots.
- Aménager un parc en cœur de quartier accessible à tous.
- Assurer la diversification de l'offre en logement.

Légende

traitement des espaces publics

- ■ ■ principe de liaison et/ou de desserte
- voies à requalifier à terme
- espace à dominante piéton
- ***** principe de cheminement piéton / 2 roues
- composition de façade urbaine à structurer ou à casser

traitement des espaces naturels

- ● ● ● arbres ou boisement à conserver ou à créer
- espace vert ou de loisir ou de sport à requalifier ou à créer

principales affectations à conforter ou à créer

- mixité fonctionnelle à dominante habitat, logements, commerces, bureaux, services et équipements
- mixité fonctionnelle à dominante tertiaire, commerces services, bureaux, PME, PMI, logements

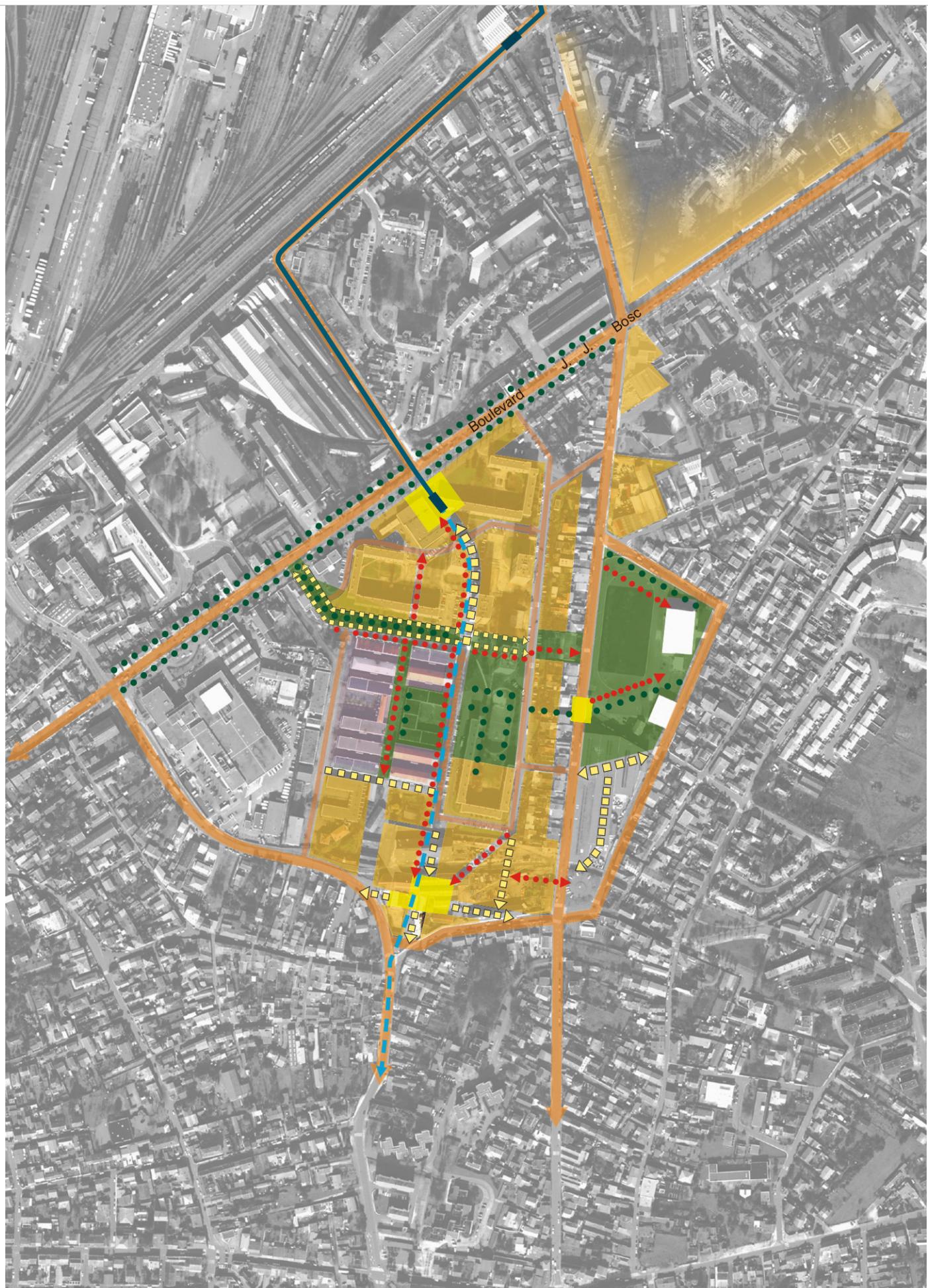
équipements particuliers existants / à créer

- P parking public (principe de localisation)
- tracé tramway 1^{re} phase et 2^e phase
- - - option de tracé TCSP futur
- station tramway

Nota : les informations indiquées sur le schéma établissent des principes d'aménagement à respecter sans toutefois définir précisément les tracés et les implantations - © a'urba



© mairie de Bègles



© IGN - © SIGMA droits de l'Etat réservés

3.	Orientations d'aménagement urbain
1.	Les sites de projet
B.	Sites à restructurer et de renouvellement urbain
B32.	Bègles - Terres Neuves - Yves Farge

B32

Bègles

Terres Neuves - Yves Farge

Dispositions qualitatives

Principes de composition urbaine

- Amélioration de la façade du quartier sur le boulevard.
- Aménagement d'une nouvelle entrée nord de Bègles, fortement identifiable grâce à la réalisation de la Place d'Armagnac des Terres Neuves et d'une entrée à partir des bords de Garonne pour reconnecter le nord de Bègles à la Garonne.
- Intégration du secteur d'activité en mutation de l'ancien site de l'ECMM.
- Organiser le stationnement sous dans les immeubles pour les logements neufs.

Vocations et typologies

- Renforcement de l'offre commerciale et de services en articulation avec la création de la place d'Armagnac des Terres Neuves.
- Construction de maisons type échoppe le long de la rue des Mûriers pour assurer la transition avec le reste de l'îlot en bordure de l'avenue Alexis Capelle.
- Organisation/renforcement de la mixité – habitat – commerces - tertiaires.

Orientations programmatiques

- Construction-démolition et réhabilitation du grand ensemble Yves Farge.
- Diversifier l'offre d'habitat dans le cadre de l'opération de renouvellement urbain (ORU).
- Les servitudes de mixité sociale inscrites dans ce secteur doivent participer à la diversification de l'offre d'habitat. Les programmes pourront être seront définis dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain d'ensemble. Ces programmes peuvent conduire à préconiser un taux élevé des logements locatifs conventionnés qui recouvrent dans ce cas deux types d'offre :
 - les logements locatifs sociaux reconstituant une offre démolie,
 - les logements locatifs conventionnés intermédiaires qui constituent une offre de diversification.
- Création d'un pôle économique et culturel.
- Création d'une place commerciale dite « la barrière d'Armagnac des Terres Neuves ».
- Aménagement d'un parc central.

Principes de traitement des espaces publics

- Composition centrée sur un axe principal utilisé par le TCSP.
- Création de deux voies transversales, l'une routière, l'autre réservée aux circulations douces. pour desservir l'ensemble des îlots
- Valorisation de la transversale de la place du 14 juillet et des Chantiers Modernes.
- Recomposition des espaces publics. deux des cinq accès à partir du boulevard sont maintenus.

Orientations paysagères

- Accompagnement de l'arrivée du site par une voirie plantée. L'axe nord-sud qui connecte le boulevard au « carrefour GEM » encadré de part et d'autre d'une voie de 3.5 m (un sens) doit prendre la forme d'une avenue plantée avec stationnement et larges trottoirs.
- Mail planté transversal qui permette une circulation transversale du quartier en assurant l'accès à l'ECMM.
- Les coeurs d'îlot seront paysagés pour un usage limité aux habitants de l'îlot. La résidentialisation sera étudiée en conséquence.
- L'ensemble des voies et venelles fera l'objet d'un traitement paysagé de qualité, minéral ou planté.
- La plupart des coeurs d'îlot sera accessible aux circulations douces.
- La réalisation d'une promenade constituera une véritable épine dorsale de l'aménagement paysagé du site.
- Les parcs existants seront réaménagés et participeront à la mise en valeur du site.

Plan de zonage

plu.
 plan local d'urbanisme

de la Communauté urbaine de Bordeaux
 PLU approuvé par délibération du conseil de communauté
 en date du 21 juillet 2006

Modifications du 18 janvier 2008

Révision simplifiée présentée pour approbation

Communes concernées :
 VILLENAVE D'ORNON
 BORDEAUX
 BOULIAC
 FLOIRAC
 BEGLES

Documents à consulter :

- Orientations d'aménagement
 - sites de projets : fiches B11, B12, C35, C36, D35, F44
 - en zone AU : fiches G23 et G24
 - en zone N3 : fiches H22, H23 et H24
- Extrait du plan de zonage au 1/2000° ou au 1/1000°
 - plans 12, 17 et 5
- Plan de secteur de préservation des ressources naturelles.
- Planches annexes au chapitre 7 - VP1 à VP8.

Echelle : 1 / 5000

a'urba,
 agence d'urbanisme
 Communauté urbaine de Bordeaux

VOCATIONS

limite de zone ou de secteur

- (U) sous-secteur avec dispositions particulières liées à la "courbe b" du PEB
- * (U/A/N) sous-secteur avec autres dispositions particulières
- + (U*) secteur ou sous-secteur avec dispositions au titre de l'article L.123.1*
- # (#U) secteur ou sous-secteur avec dispositions au titre de l'article L.123-2d

Les zones urbaines multifonctionnelles

Zone UC : zone urbaine de centralité

UCv secteur de centre ville
 UCh secteur centre historique
 UCo secteur des Charrons

UCf secteur des faubourgs
 UCl secteur de Mérignac
 UCe secteur économique pouvant évoluer vers du tissu mixte de centralité

Zone UR : zone urbaine recensée

Zone UM : zone urbaine de tissu continu médian

UMv secteur de masses et immeubles de ville
 UMe secteur de tissu d'échoppe évolutif

Zone UD : zone urbaine de tissu diversifié

UDm secteur de tissu de forme mixte
 UDC secteur d'habitat collectif ou groupé

Zone UP : zone urbaine pavillonnaire

UPc secteur pavillonnaire compact
 UPm secteur pavillonnaire de moyenne densité

Zone UH : zone urbaine de hameaux

Les zones urbaines économiques

Zone UE : zone urbaine d'activités économiques diversifiées

UEu secteur d'activités économiques diversifiées de centralité

Zone UI : zone urbaine d'industries lourdes, d'activités portuaires, ferroviaires et logistiques

Les zones urbaines de grands équipements et services

Zone UGES : zone urbaine de grands équipements et services urbains

UGEsu secteur de grands équipements et services de centralité

Les zones à urbaniser

Zone AU : zone à urbaniser

1AU... secteur multifonctionnel à urbaniser sous condition

1AUUE secteur économique à urbaniser sous condition

1AUUI secteur industriel à urbaniser sous condition

2AU... secteur multifonctionnel à urbaniser à long terme

2AUE secteur économique à long terme

2AUU secteur industriel à long terme

3AU... secteur ponctuellement bâti à constructibilité limitée

N2c secteur à vocation militaire

Zone N1 : zone naturelle protégée d'intérêt particulier

Zone N2 : zone naturelle protégée partiellement constructible

N2g secteur agro-sylvicole

N2h secteur partiellement urbanisable (habitat résidentiel)

Zone N3 : zone naturelle destinée à l'accueil des équipements d'intérêt collectif

Zone A(1, 2 ou 3) : zone agricole

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTIBILITE

Secteurs d'interdiction de construire ou sous conditions spéciales d'installations de toute nature (plantations, dépôts, affouillements, forages, exhaussements des sols)

Interdiction de construire sous conditions

fonctionnement des services publics

protections contre les nuisances

préservation des ressources naturelles

risques d'affaissements ou d'écoulements

risques d'inondations par les ruisseaux (recul indiqué sur les étiquettes en mètre à partir du haut de la berge)

Secteurs soumis à des risques technologiques

périmètres SEVESO



DISPOSITIONS RELATIVES A DES INTENTIONS OPERATIONNELLES

Emplacements réservés

emplacement réservé de voirie

- voirie primaire

- voirie secondaire

emplacement réservé de superstructure

- enseignement préscolaire

- enseignement primaire et primaire spécialisé

- enseignement secondaire

- sport, loisir et socio-éducatif

Localization dans les Zones d'Aménagement

Concerté au titre de l'Article L 123-3

espace public à créer

espace public à modifier

espace public à conserver

Emplacements réservés de voirie

E1-Loops

E2-Loops

E3-Loops

E4-Loops

E5-Loops

E6-Loops

E7-Loops

E8-Loops

E9-Loops

E10-Loops

E11-Loops

E12-Loops

E13-Loops

E14-Loops

E15-Loops

E16-Loops

E17-Loops

E18-Loops

E19-Loops

E20-Loops

E21-Loops

E22-Loops

E23-Loops

E24-Loops

E25-Loops

E26-Loops

E27-Loops

E28-Loops

E29-Loops

E30-Loops

E31-Loops

E32-Loops

E33-Loops

E34-Loops

E35-Loops

E36-Loops

E37-Loops

E38-Loops

E39-Loops

E40-Loops

E41-Loops

E42-Loops

E43-Loops

E44-Loops

E45-Loops

E46-Loops

E47-Loops

E48-Loops

E49-Loops

E50-Loops

E51-Loops

E52-Loops

E53-Loops

E54-Loops

E55-Loops

E56-Loops

E57-Loops

E58-Loops

E59-Loops

E60-Loops

E61-Loops

E62-Loops

E63-Loops

E64-Loops

E65-Loops

E66-Loops

E67-Loops

E68-Loops

E69-Loops

E70-Loops

E71-Loops

E72-Loops

E73-Loops

E74-Loops

E75-Loops

E76-Loops

E77-Loops

E78-Loops

E79-Loops

E80-Loops

E81-Loops

E82-Loops

E83-Loops

E84-Loops

E85-Loops

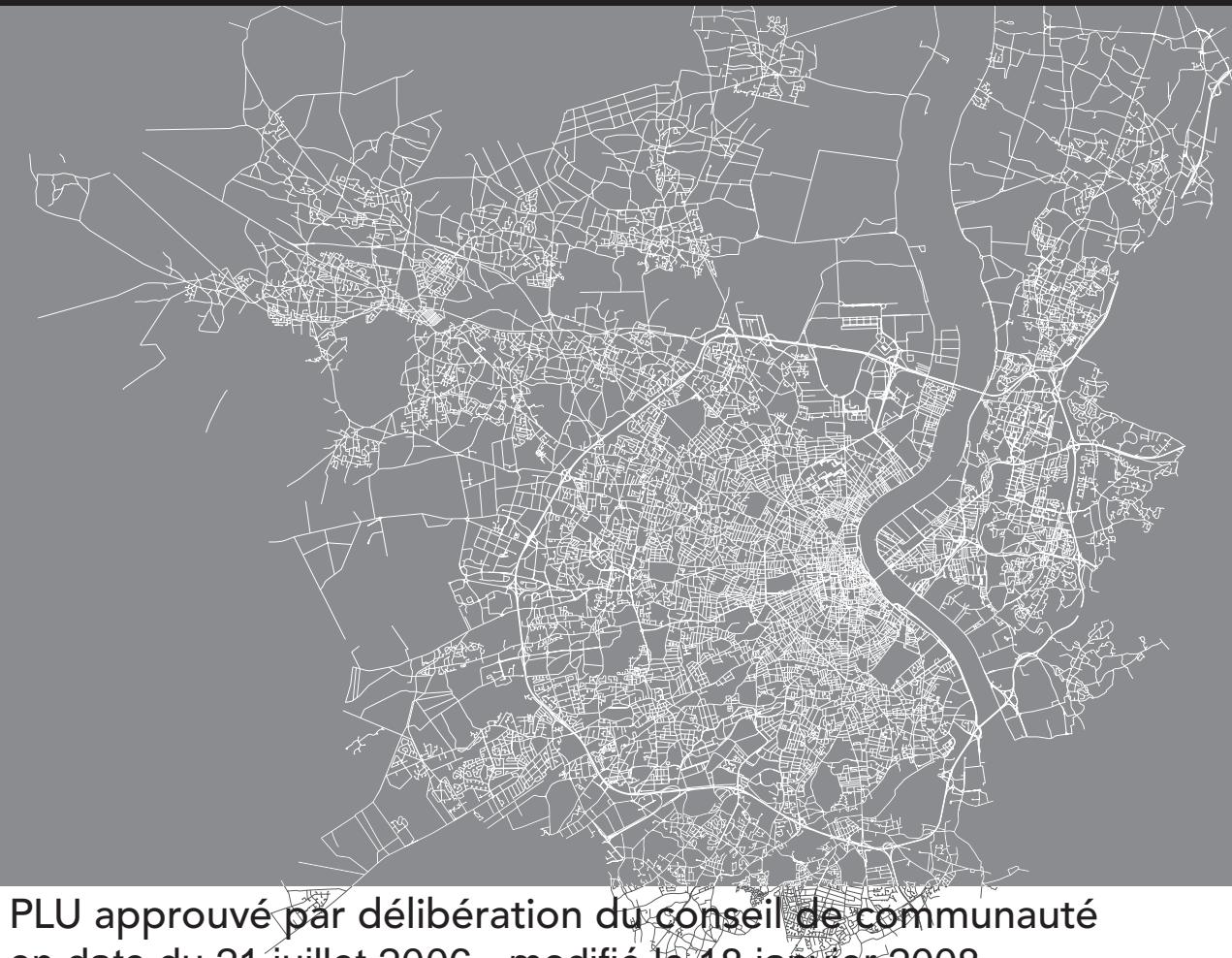
E86-Loops

E87-Loops

<p



Règlement pièces écrites



PLU approuvé par délibération du conseil de communauté
en date du 21 juillet 2006 - modifié le 18 janvier 2008

Révision simplifiée N° 1

Dossier présenté pour approbation au conseil de Communauté
du 16 janvier 2009

**Avenant aux dispositions particulières au titre
de la protection du patrimoine bâti et paysager
(article L.123-1 7° du Code de l'urbanisme)**

B1	4. Règlement : pièces écrites	PLU
B2	7. Dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager L.123-1 7°	
B3	Les éléments ou ensembles bâtis	
B4		
B5		
B6		
B7		
B8		
B9		
B9 - Les ensembles bâtis		
	N°	B9019
	Commune	Bègles
	Nom	ECMM
	Dénomination	Bâtiment industriel
	Adresse	Rue Marc Sangnier
	Planche(s)	40
	Intérêt	Historique et culturel Ancien site d'entrepôts militaires construits entre 1928 et 1930 qui se distingue par son homogénéité architecturale et sa cohérence d'ensemble (composition générale, implantation des constructions, etc.).
	Prescriptions spécifiques	Le parti d'origine en terme de composition et d'architecture ainsi que le paysage du site doivent être respectés. Plus particulièrement, il est tenu de préserver les entrepôts situés sur les parcelles AD-504 / AD-505 / AD-506 / AD-507 / AD-508 / AD-509 / AD-510 / AD-511 / AD-464 / AD-467
110		



Règlement pièces écrites



PLU approuvé par délibération du conseil de communauté
en date du 21 juillet 2006 - modifié le 18 janvier 2008

Révision simplifiée N° 1

Dossier présenté pour approbation au conseil de Communauté
du 16 janvier 2009

Avenant au règlement : zone UD

2. Les zones urbaines multifonctionnelles

Zone urbaine de tissu diversifié	Zone UD
Article 1. Occupations et utilisations du sol interdites	UDc/UDc+/UDc°
Article 2. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières	UDm
	UDp
	UDpb

plu.

Secteurs

- **UDc, UDc+, UDc° : secteur d'habitat collectif ou groupé**
- **UDm : secteur de tissu de forme mixte**
- **UDp, UDpb : secteur des grands sites de projet**

ARTICLE 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Outre celles mentionnées à l'article 1 du chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones », les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites ;

Dans tous les secteurs

- les constructions destinées à l'entrepôt, à l'exception de celles prévues à l'article 2,
- l'aménagement de **terrains** destinés à toute forme de camping, caravaneage, ainsi que les parcs résidentiels de loisir (PRL) et les habitations légères de loisir,
- l'ouverture et l'extension de garages collectifs de **caravanes**.

En secteurs UDm, UDc, UDc+ et UDc°

- les constructions destinées à l'industrie.

En secteurs UDp et UDpb

- les constructions destinées à l'industrie à l'exception de celles prévues à l'article 2 ;
- les constructions destinées à l'habitat à l'exception de celles prévues à l'article 2.

ARTICLE 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Outre celles mentionnées à l'article 2 du chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones », sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans tous les secteurs

1. les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à déclaration ou autorisation dans le cadre du régime des installations classées dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme ;
2. les constructions, travaux et ouvrages à destination artisanale sous réserve des dispositions de l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme ;
3. les **réhabilitations**, extensions et surélévations mesurées des constructions à destination industrielle, **existant à la date d'approbation du PLU**, dès lors que la **SHOB** créée n'excède pas 20 % de la **SHOB existant à la date d'approbation du PLU** ;
4. les **réhabilitations** ou extensions d'entrepôts existants et la réalisation de nouvelles constructions à destination d'entrepôt dès lors qu'elles sont nécessaires et liées à une autre activité principale ;
5. dans le périmètre d'une servitude de constructibilité limitée, fixée au titre de l'article L. 123-2-a) du Code de l'urbanisme et délimitée au plan de zonage, seuls sont autorisés les travaux ayant pour objet la **réhabilitation**, l'extension mesurée ou le changement de destination des constructions existantes et les constructions nouvelles dès lors que la **SHOB** créée n'excède pas le seuil défini par le document graphique ;
6. les aires d'accueil pour les gens du voyage conformes aux dispositions de la loi du 5 juillet 2000.

2. Les zones urbaines multifonctionnelles

Zone UD	Zone urbaine de tissu diversifié	
UDc/UDc+/Dc°	Article 2.	Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières
	Article 3.	Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées
UDm		
UDp		
UDpb		

PLU.

En secteurs UDm, UDc

7. les installations de **caravanes** dès lors qu'elles constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs sur des **terrains** bâtis ou non bâtis.

En secteur UDc+

8. les constructions nouvelles, les aménagements, les démolitions ainsi que les travaux d'extension ou de surélévation des constructions existantes sont autorisés sous réserve des dispositions fixées, autre titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'urbanisme, au chapitre 7 du présent règlement.

En secteurs UDp et UDpb

9. les constructions à destination d'habitat dès lors qu'elles sont liées aux activités industrielles ou artisanales présentes sur ces zones (direction, surveillance, gardiennage, etc) ;
10. les opérations à destination d'habitat dès lors que le projet porte sur une superficie minimale de 7 000 m² de **SHON** ou, le cas échéant, la superficie résiduelle d'un îlot ;
11. les **réhabilitations**, extensions et surélévations mesurées ainsi que les changements de destination des constructions à usage d'habitat **existant à la date d'approbation du PLU**, dès lors que la **SHOB** créée n'excède pas 50 % de la **SHOB existant à la date d'approbation du PLU** ;
12. les industries nouvelles dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone et la présence d'habitat.

En secteur UDc°

13. les travaux de **réhabilitation** des constructions à destination d'habitat existant dans la courbe B du PEB de l'aéroport de Bordeaux-Mérignac à la date d'approbation du PLU et ne répondant pas aux conditions de l'article L. 147-5 du Code de l'urbanisme, dès lors qu'ils n'engendrent pas une extension des surfaces habitables ou la création de logements nouveaux.

ZAC du Tasta à Bruges, suivant le plan de détail n° 4 :

Sur les îlots A1, A2 et B2, une cote de seuil de 2,15 m NGF doit être respectée.

ARTICLE 3. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions prévues au chapitre 1 «règles et définitions communes à toutes les zones».

Les nouvelles bandes d'**accès** sont interdites.

ZAC du Tasta à Bruges, en secteur A suivant le plan de détail n° 4 :

Sur les îlots A1, A2 et A5, les voies en impasse sont interdites .

Sur les îlots A3, A4, A6 et A7, les voies en impasse sont soumises à conditions, en tout état de cause, leur longueur doit être inférieure à 40 m.

ZAC Quai Chaigneau Bichon à Lormont : la desserte des îlots 1, 2, 3 et 4 doit être réalisée selon les dispositions du plan de détail n° 6 :

Sur l'îlot 3, 3 accès sont autorisés.

2. Les zones urbaines multifonctionnelles

Zone urbaine de tissu diversifié	Zone UD
Article 4. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement	UDc/UDc+/UDc°
Article 5. Superficie minimale des terrains constructibles	UDm
Articles 6 et 7. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives	UDp
A. Constructions nouvelles	UDpb

plu.

ARTICLE 4. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

Les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions prévues au chapitre 1 «règles et définitions communes à toutes les zones».

Taux d'imperméabilisation des terrains :

Secteur Ravesies nord et sud suivant les plans de détail n° 3N et 3S :

Le débit pouvant être rejeté dans le réseau pluvial ne peut être supérieur à celui correspondant à une imperméabilisation de 45 % de la surface du **terrain**, excepté pour les îlots 1, 2, 3, 4, 6, 7 et 8 où une imperméabilisation totale est acceptée. Si la surface imperméabilisée est supérieure, l'aménageur devra réaliser sur son **terrain**, à sa charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation après stockage préalable vers un exutoire désigné à cet effet par la CUB et conformément à des solutions techniques agréées par elle.

ZAC du Tasta à Bruges en secteurs A, B et C suivant le plan de détail n° 4 :

Le débit pouvant être rejeté dans le réseau pluvial ne peut être supérieur à celui correspondant à une imperméabilisation de 35% de la surface du **terrain**. Au-delà, une solution compensatoire est exigée.

ARTICLE 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans les secteurs d'assainissement non collectif, la taille minimale des terrains constructibles doit être conforme aux dispositions du chapitre 1 «règles et définitions communes à toutes les zones».

ARTICLES 6 ET 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées dans les conditions prévues au chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones »

A. Constructions nouvelles

A.1. Dispositions générales

Les constructions doivent respecter les reculs fixés ci-dessous. Toutefois, lorsqu'un recul R figure au plan de zonage, les constructions sont implantées conformément aux dispositions graphiques.

En secteurs UDm, UDc, UDc+ et UDc°

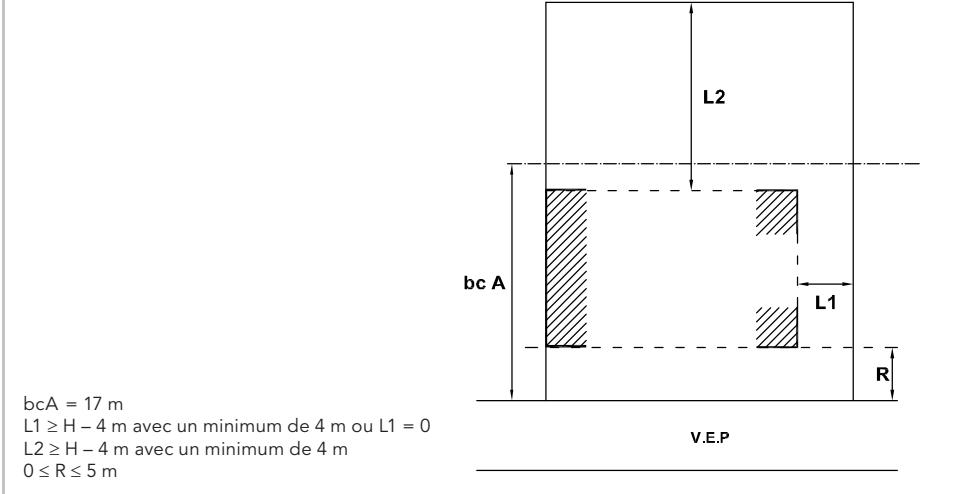
A.1.1. Les constructions implantées sur au moins une des limites séparatives latérales doivent obligatoirement respecter les dispositions **Schem. 6&7 / 1** suivantes :

2. Les zones urbaines multifonctionnelles

Zone UD	Zone urbaine de tissu diversifié
UDc/UDc+/Dc°	Articles 6 et 7. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives A. Constructions nouvelles
UDm	
UDp	
UDpb	

PLU.

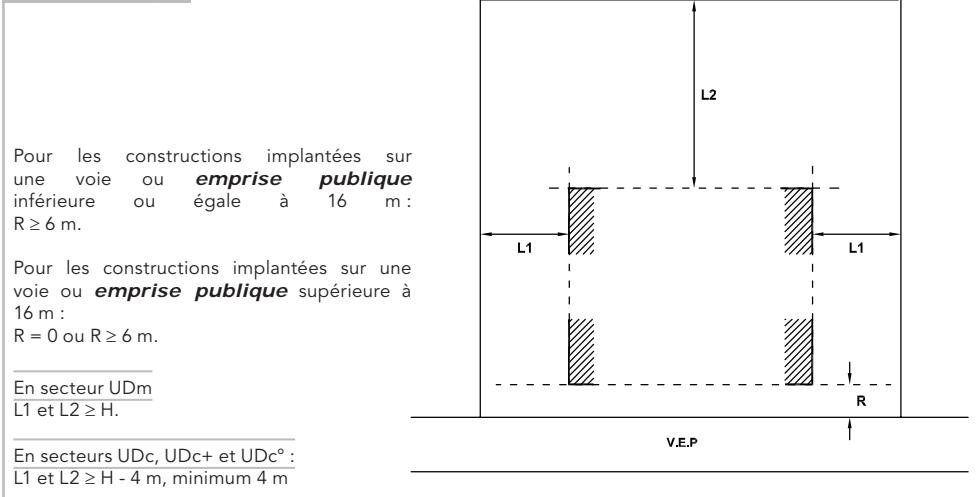
Schem. 6&7 / 1



Au droit de l'accès au stationnement dans la construction, un recul de façade de 5 m minimum sur une largeur de 3 m maximum peut être autorisé afin de créer une aire de stationnement extérieure.

A.1.2. Les constructions non attenantes aux limites séparatives doivent être implantées en respectant les dispositions **Schem. 6&7 / 2** suivantes :

Schem. 6&7 / 2



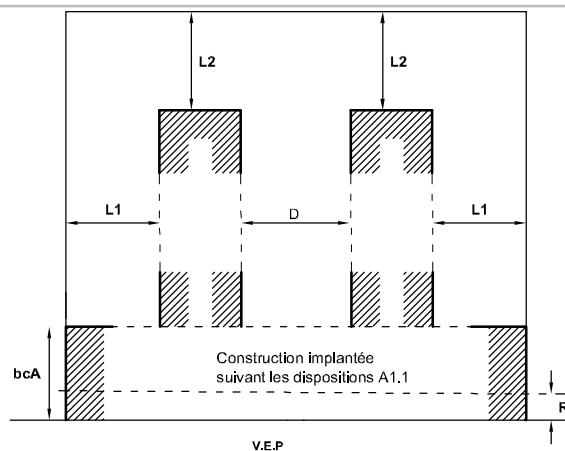
A.1.3. Sur un **terrain** ayant une largeur de façade supérieure ou égale à 35 m, en bordure d'une voie ou **emprise publique** supérieure ou égale à 12 m, les constructions peuvent être implantées en «peigne», par rapport à la voie ou **emprise publique** ▲ (voir croquis illustratifs C6 et D5), en respectant les dispositions **Schem. 6&7 / 2** ci-dessus ou **Schem. 6&7 / 3** suivantes. Dans ces deux cas, la largeur des constructions en façade ne peut excéder 17 m.

2. Les zones urbaines multifonctionnelles

Zone urbaine de tissu diversifié	Zone UD
Articles 6 et 7. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives	UDc/UDc+/UDc°
A. Constructions nouvelles	UDm
	UDp
	UDpb

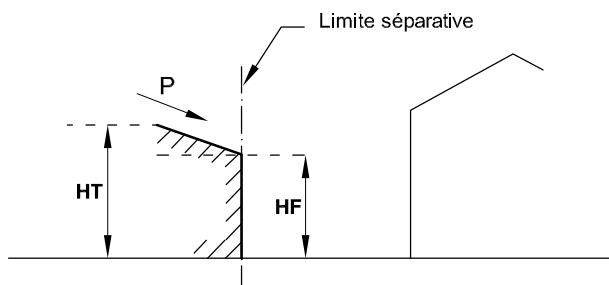
plu.

Schem. 6&7 / 3



A.1.4. Une construction peut être autorisée en limite séparative ▲ (voir croquis illustratif C8), au-delà d'une profondeur de 17 m, dès lors qu'elle n'excède pas 30 m² de **SHOB** et 3,50 m de hauteur sur la limite. La *toiture* doit s'inscrire dans un gabarit de 35 % de pente jusqu'à atteindre une hauteur de 4,50 m suivant les dispositions **Schem. 6&7 / 4** suivantes :

Schem. 6&7 / 4



A.1.5. Sur les terrains desservis par bande d'accès existant à la date d'approbation du PLU (conformes aux dispositions B.2. de l'article 3 du chapitre 1), les constructions doivent respecter les dispositions **Schem. 6&7 / 2** en appliquant une marge de retrait L1 ou L2 à toutes les limites du terrain.

En secteurs UDp et UDpb

A.1.6. Les constructions implantées sur au moins une des limites séparatives latérales doivent respecter les dispositions **Schem. 6&7 / 5**.

Les règles d'implantation sont différentes dans les 2 bandes de constructibilité suivantes :

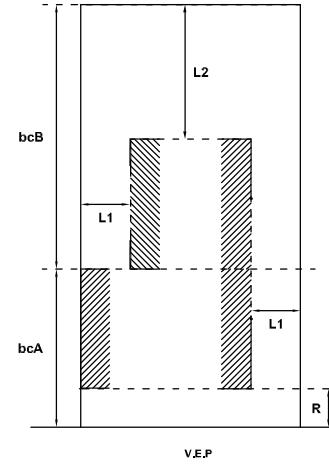
- **dans la bande A** : sur une profondeur de 17 m,
- **dans la bande B** : sur une profondeur comprise entre 17 m et la limite de fond de terrain.

2. Les zones urbaines multifonctionnelles

Zone UD	Zone urbaine de tissu diversifié
UDc/UDc+/Dc°	Articles 6 et 7. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives A. Constructions nouvelles
UDm	
UDp	
UDpb	

PLU.

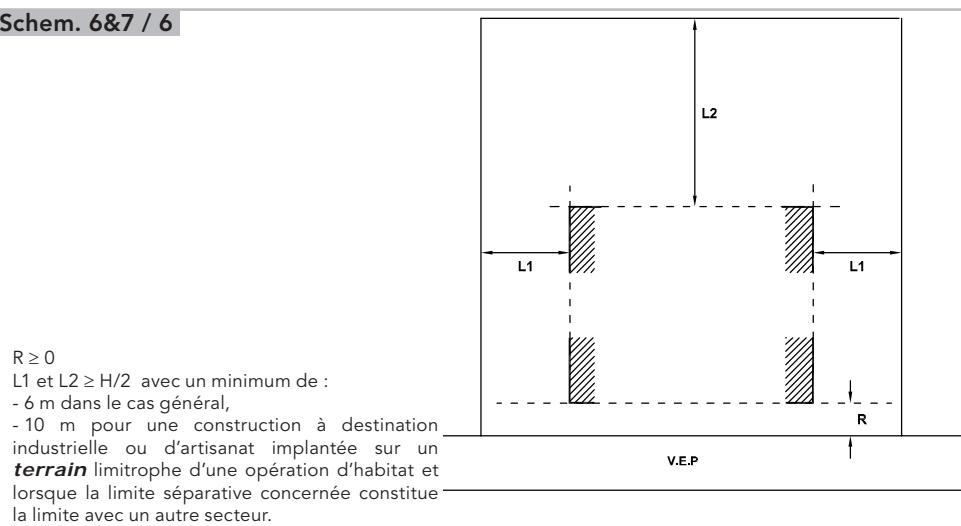
Schem. 6&7 / 5



En secteur UDP

A.1.7. En outre, les constructions peuvent être non attenantes aux limites séparatives latérales en respectant les dispositions **Schem. 6&7 / 6** suivantes :

Schem. 6&7 / 6



A.2. Dispositions particulières

Dans tous les secteurs

A.2.1. Un recul différent de celui fixé au paragraphe A.1. ci-dessus peut être admis ou imposé en vue d'harmoniser l'implantation des constructions d'une **séquence** le long d'une voie. Dans ce cas, il sera tenu compte du recul de fait des constructions existant sur la **séquence**.

2. Les zones urbaines multifonctionnelles

Zone urbaine de tissu diversifié	Zone UD
Articles 6 et 7. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives	UDc/UDc+/UDc°
A. Constructions nouvelles	UDm
B. Constructions existant à la date d'approbation du plu	UDp
C. Cas particuliers	UDpb

plu.

En secteurs UDm, UDc, UDc+, UDc° et UDp

A.2.2. Pour les projets à destination d'habitation comportant plusieurs constructions, dont la **SHON** totale est supérieure ou égale à 800 m², le choix d'implantation des constructions dépend du parti d'aménagement retenu notamment au regard des préoccupations en matière d'économie d'énergie (orientation des constructions) et de l'organisation des **espaces libres**.

Toutefois les constructions doivent respecter :

- le recul R fixé au paragraphe A.1. ci-dessus par rapport aux voies existantes antérieures à celles créées dans le cadre du projet,
- les retraits L1 et L2 fixés au paragraphe A.1. ci-dessus par rapport aux limites des **terrains** contigus au **terrain** d'assiette du projet.

B. Constructions existant à la date d'approbation du plu

Les travaux sur les constructions existantes doivent respecter les règles d'implantation fixées au paragraphe A ci-dessus.

Toutefois, en cas d'extension ou de surélévation d'une construction existante non implantée suivant les dispositions du paragraphe A ci-dessus, une implantation différente peut être admise ou imposée dans le respect des dispositions des autres articles.

C. Cas particuliers

Une implantation différente de celle fixée au paragraphe A ci-dessus peut être admise ou imposée en présence d'un espace boisé classé ou d'un périmètre de protection d'un ensemble bâti ou végétal repéré au plan de zonage au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'urbanisme, afin de mettre en valeur les éléments ainsi protégés.

ZAC du Tasta à Bruges :

- Secteur A suivant le plan de détail n° 4 :

Les constructions doivent être implantées conformément aux dispositions **Schem. 6&7 / 1** ou **Schem. 6&7 / 2**, L1 et L2 ≥ H_F-4 m avec un minimum de 4 m.

Pour les **terrains** bordant le canal, les constructions doivent respecter les dispositions **Schem. 6&7 / 1** ou **Schem. 6&7 / 2** côté voie interne jusqu'à la ZNA de 8 m.

Dans tous les cas, les constructions doivent respecter un retrait L2=H_F avec un minimum de 4 m.

Aucun recul R n'est imposé par rapport aux voies de desserte des îlots.

Les abris de jardin ou serres sont autorisés s'ils respectent les dispositions **Schem. 6&7 / 3** avec une hauteur maximale H_T = 2,50 m, et une emprise au sol de 8 m². Ces constructions ne doivent pas être visibles depuis la voie ou **entreprise publique**.

- Secteurs B et C suivant le plan de détail n° 4 :

L'implantation des constructions doit respecter les reculs fixés au plan de détail.

Dans les îlots B1, B4, B4bis, B11 et B12, les constructions doivent être implantées suivant les dispositions **Schem. 6&7 / 2**.

Dans les îlots B2, B3 et B4 ter, les constructions doivent respecter les dispositions **Schem. 6&7 / 1** et/ou **Schem. 6&7 / 2**.

Si les dispositions **Schem. 6&7 / 2** sont appliquées : L1 et L2 ≥ H_F-4.

Pour les îlots B8, B9, B10, B11 et B12, les constructions doivent respecter les dispositions **Schem. 6&7 / 2**.

De plus, pour les îlots B9 et B11, des vues transversales doivent être ménagées sur le lac.

2. Les zones urbaines multifonctionnelles

Zone UD	Zone urbaine de tissu diversifié
UDc/UDc+/Dc°	Articles 6 et 7. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives C. Cas particuliers
UDm	
UDp	
UDpb	

PLU.

Dans les îlots B5, B6, B7 les constructions doivent respecter les dispositions **Schem. 6&7 / 1** ou **Schem. 6&7 / 2**

Pour les îlots C, les constructions doivent être implantées selon les dispositions **Schem. 6&7 / 2**, L1 et L2 $\geq H_F - 4$ m avec un minimum de 4 m.

ZAC Chaigneau Bichon à Lormont suivant le plan de détail n° 6 :

Sur les îlots 5 et 6, l'implantation des constructions doit respecter les dispositions du plan de détail ainsi que le schéma **Schem. 6&7 / 1**. Les constructions annexes doivent respecter les dispositions **Schem. 6&7 / 3**

Sur l'îlot 1, le recul R doit être compris entre 0 et 6 m.

Sur les îlots 2 à 4, l'implantation des constructions doit respecter les principes d'orientation des percées visuelles indiquées au plan de détail. Aucun recul R n'est imposé par rapport aux voies et emprises publiques.

Secteur Ravesies nord et sud à Bordeaux suivant le plan de détail n° 3N et 3S :

Sur Ravesies nord, les constructions doivent respecter les dispositions du plan de détail.

Sur Ravesies sud, les constructions doivent être implantées en limite des *emprises publiques* sauf indications contraires portées sur le plan de détail.

Sur les îlots 1, 2 et 16, sur le pourtour de la place Ravesies, les constructions sont implantées conformément aux dispositions du plan de détail. Un recul de façade, en pied de construction, doit être réalisé sur une profondeur de 5,20 m à partir de l'emprise de la place et sur une hauteur de 2 *niveaux*.

Dans tous les cas, l'implantation des constructions doit respecter les retraits suivants :

- soit L1 = 0 et L2 $\geq H_F - 4$ m avec un minimum de 4 m,
- soit L1 et L2 $\geq H_F - 4$ m avec un minimum de 4 m.

Îlot St-Jean à Bordeaux suivant le plan de détail n° 9 :

L'implantation des constructions doit respecter les dispositions du plan de détail.

Îlot Armagnac à Bordeaux suivant le plan de détail n° 12 :

L'implantation des constructions doit respecter les dispositions du plan de détail.

Secteur Parc de Bacalan à Bordeaux suivant le plan de détail n° 13 :

L'implantation des constructions doit respecter les dispositions du plan de détail.

Secteur France Alouette à Pessac suivant le plan de détail n° 15 :

L'implantation des constructions doit respecter les dispositions du plan de détail.

ZAC Berge du Lac à Bordeaux suivant le plan de détail n° 16 :

L'implantation des constructions doit respecter les dispositions du plan de détail.

Secteur Terres Neuves - Yves Farge à Bègles suivant le plan de détail n° 17 :

L'implantation des constructions doit respecter les dispositions du plan de détail.

2. Les zones urbaines multifonctionnelles

Zone urbaine de tissu diversifié		Zone UD
Article 8.	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	UDc/UDc+/UDc°
A.	Dispositions générales	UDm
		UDp
		UDpb

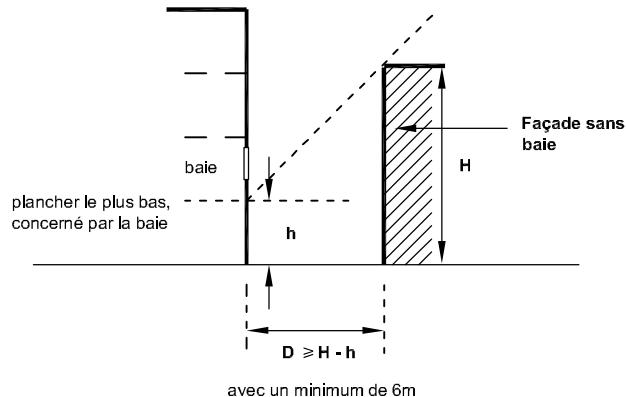
plu.

ARTICLE 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

A. Dispositions générales

A.1. Les façades ou parties de *façades des constructions* situées en vis-à-vis et comportant des *bâies* constituant l'éclairement premier des *pièces principales* doivent respecter les dispositions **Schem. 8 / 1** suivantes ▲ (voir croquis illustratif F1).

Schem. 8 / 1

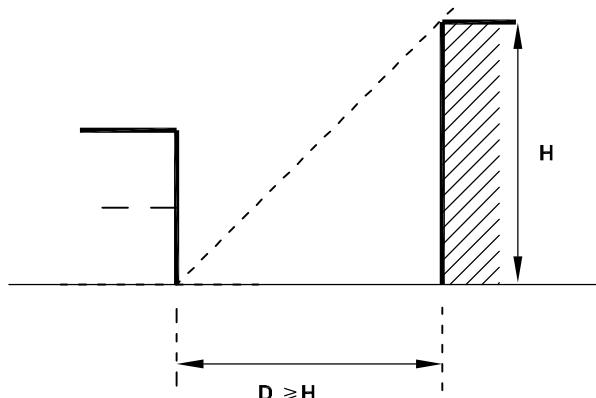


La distance D est supérieure ou égale à la différence d'altitude entre le plancher le plus bas des *niveaux* comportant des *bâies* constituant l'éclairement premier des *pièces principales* et la hauteur H de la construction en vis-à-vis.

A.2. Lorsque les deux constructions comportent des *bâies* constituant l'éclairement premier de *pièces principales*, à tous les *niveaux*, sur les deux façades en vis-à-vis, la distance D est égale à la hauteur de la construction la plus élevée (schéma **Schem. 8 / 2**) ▲ (voir croquis illustratif F1).

Cependant, dans le cas de deux constructions en vis-à-vis dont l'une au moins a une hauteur H_T supérieure ou égale à 30 m, la distance D minimale requise est égale à 30 m.

Schem. 8 / 2



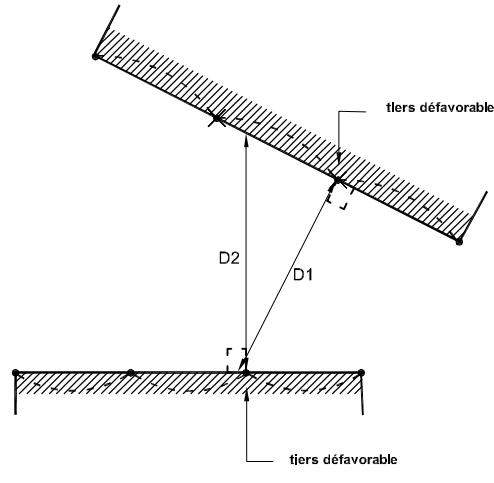
2. Les zones urbaines multifonctionnelles

Zone UD	Zone urbaine de tissu diversifié
UDc/UDc+/Dc°	Article 8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
UDm	A. Dispositions générales
UDp	B. Dispositions particulières
UDpb	

PLU.

A.3. Quand les façades ne sont pas parallèles, le point d'attache de cette distance minimale est situé au tiers «défavorable» de la façade concernée (schéma **Schem. 8 / 3**).

Schem. 8 / 3



A.4. Les façades ou parties de façades aveugles ou ne comportant que des *jours* ou des *baies* n'éclairant pas les *pièces principales*, situées en vis-à-vis, doivent être distantes d'au moins 6 m. ▲ (voir croquis illustratif F1).

B. Dispositions particulières

Pour les projets à destination d'habitation comportant plusieurs constructions, dont la SHON totale est supérieure à 800 m² et ne dépassant pas une hauteur H_F de 7,50 m, le choix d'implantation dépend du parti d'aménagement.

ZAC du Tasta à Bruges, suivant le plan de détail n° 4 :

En secteurs B et C, les constructions doivent respecter une distance D ≥ H_F-4 m avec un minimum de 4 m.

ZAC Chaigneau Bichon à Lormont en secteurs 1 à 6 suivant le plan de détail n° 6 :

L'implantation des constructions doit respecter les dispositions du plan de détail.

Secteur Ravesies nord et sud à Bordeaux suivant les plans de détail n° 3N et 3S :

Dans les îlots 3, 4, 6, 7 et 8, et sur le pôle d'échanges Ravesies, il n'est pas prévu de prescription particulière en ce qui concerne l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même *terrain*.

Dans les autres îlots, les constructions doivent respecter entre elles une distance minimale égale à 10 m. Toutefois, quand H_F ≤ 10 m, cette distance est égale à la hauteur de la construction la plus élevée.

Îlot St-Jean à Bordeaux suivant le plan de détail n° 9 :

L'implantation des constructions doit respecter les dispositions du plan de détail.

Îlot Armagnac à Bordeaux suivant le plan de détail n° 12 :

L'implantation des constructions doit respecter les dispositions du plan de détail.

Secteur Parc de Bacalan à Bordeaux suivant le plan de détail n° 13 :

L'implantation des constructions doit respecter les dispositions du plan de détail.

Secteur France Alouette à Pessac suivant le plan de détail n° 15 :

L'implantation des constructions doit respecter les dispositions du plan de détail.

ZAC Berge du Lac à Bordeaux suivant le plan de détail n° 16 :

L'implantation des constructions doit respecter les dispositions du plan de détail.

Secteur Terres Neuves - Yves Farge à Bègles suivant le plan de détail n° 17 :

L'implantation des constructions doit respecter les dispositions du plan de détail.

2. Les zones urbaines multifonctionnelles

Zone urbaine de tissu diversifié		Zone UD
Article 9.	Emprise au sol des constructions	UDc/UDc+/UDc°
A.	Dispositions générales	UDm
B.	Dispositions particulières	UDp
		UDpb

plu.

ARTICLE 9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'*emprise au sol des constructions* doit respecter les dispositions du chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones ».

A. Dispositions générales

Les pourcentages maximum d'*emprise au sol des constructions* sont fixés comme suit. Toutefois lorsqu'un pourcentage d'emprise au sol ES figure au plan de zonage, les constructions doivent respecter les dispositions graphiques quel que soit leur mode d'implantation.

En secteurs UDm, UDc, UDc+ et UDc°

- Pour les constructions implantées suivant les dispositions **Schem. 6&7 / 1**, l'emprise au sol maximum est égale à 100 % de la superficie totale de la bande constructible de 17 m, sans excéder 45 % de la superficie totale du **terrain**.
- Pour les constructions implantées suivant les dispositions **Schem. 6&7 / 2**, l'emprise au sol maximum est égale à :
 - 30 % de la superficie totale du **terrain** en secteur UDm,
 - 35 % de la superficie totale du **terrain** en secteur UDc.
- Dans le cas du cumul des dispositions **Schem. 6&7 / 1** et **Schem. 6&7 / 2**, l'emprise au sol maximum de l'ensemble des constructions est égale à 40 % de la superficie totale du **terrain**.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'emprise au sol maximum est égale à 50 % de la superficie totale du **terrain**.
- Dans le cas d'extension d'une construction existante non implantée suivant les dispositions **Schem. 6&7 / 1** ou **Schem. 6&7 / 2**, l'emprise au sol maximum de l'ensemble des constructions est égale à 40 % de la superficie totale du terrain.

En secteur UDp

- L'emprise au sol maximum des constructions est égale à :
 - 40 % de la superficie totale du **terrain** dans le cas général,
 - 50 % pour les constructions à destination industrielle, artisanale, commerciale ou pour les entrepôts.

En secteur UDpb

- L'emprise au sol n'est pas réglementée.

B. Dispositions particulières

Dans les périmètres de majoration des règles de constructibilité repérés au plan de zonage, les pourcentages maximum d'emprise au sol fixés au paragraphe A sont majorés de 10 %.

En secteurs UDm, UDc, UDc+ et UDc°

- Pour les constructions implantées sur un terrain existant à la date d'approbation du PLU de profondeur inférieure ou égale à 17 m, l'*emprise au sol* n'est pas réglementée.
- Pour les constructions implantées suivant les dispositions **Schem. 6&7 / 1** sur un terrain existant à la date d'approbation du PLU, de profondeur supérieure à 17 m et inférieure ou égale à 35 m, l'*emprise au sol* maximum est égale à 80 % de la superficie totale du terrain.

ZAC du Tasta à Bruges, suivant le plan de détail n° 4 :

En secteur A

- si les implantations des constructions sont conformes aux dispositions **Schem. 6&7 / 1**, il n'est pas prévu de limitation de l'emprise au sol à l'intérieur de la bande de 17 m ; sur la partie du **terrain** qui s'étend au-delà, l'*emprise au sol des constructions* ne peut excéder 40 %.

2. Les zones urbaines multifonctionnelles

Zone UD	Zone urbaine de tissu diversifié	
UDc/UDc+/Dc°	Article 9.	Emprise au sol des constructions
	B.	Dispositions particulières
UDm	Article 10.	Hauteur maximale des constructions
	A.	Constructions nouvelles
UDp		
UDpb		

PLU.

■ si les implantations des constructions sont conformes aux dispositions **Schem. 6&7 / 2**, l'emprise au sol ne peut excéder 40% de la superficie totale du **terrain**.

En secteur B

Il n'est pas prévu de limitation de l'emprise au sol à l'intérieur de la bande des 17 m. Sur la partie du **terrain** qui s'étend au-delà, l'**emprise au sol des constructions** ne peut excéder 40 %.

Pour les îlots C, il n'est pas prévu de limitation d'emprise.

ZAC Chaigneau Bichon à Lormont : secteurs 1 à 6 suivant le plan de détail n° 6 :

Il n'est pas prévu de limitation d'**emprise au sol des constructions** à l'intérieur de chaque îlot.

Secteur Ravesies nord et sud à Bordeaux suivant le plan de détail n° 3N et 3S :

L'emprise au sol de l'îlot 23 est limitée à 40 % de la superficie de l'îlot.

Les parcs de stationnement enterrés implantés au-delà de la bande des 17 m ne sont pas comptabilisés dans l'**emprise au sol des constructions** s'ils satisfont aux prescriptions prévues à l'article 13 en matière de terrasses plantées.

Sur le pôle d'échange Ravesies, il n'est pas prévu de limitation de l'emprise au sol des constructions.

Îlot St-Jean à Bordeaux suivant le plan de détail n° 9 :

L'**emprise au sol des constructions** doit respecter les dispositions du plan de détail.

Îlot Armagnac à Bordeaux suivant le plan de détail n° 12 :

L'**emprise au sol des constructions** doit respecter les dispositions du plan de détail.

Secteur Parc de Bacalan à Bordeaux suivant le plan de détail n° 13 :

L'**emprise au sol des constructions** doit respecter les dispositions du plan de détail.

Secteur France Alouette à Pessac suivant le plan de détail n° 15 :

L'**emprise au sol des constructions** doit respecter les dispositions du plan de détail.

ZAC Berge du Lac à Bordeaux suivant le plan de détail n° 16 :

L'**emprise au sol des constructions** doit respecter les dispositions du plan de détail.

Secteur Terres Neuves - Yves Farge à Bègles suivant le plan de détail n° 17 :

L'**emprise au sol des constructions** doit respecter les dispositions du plan de détail.

Pour les îlots C, D, E₁ à E₃, H, J, K1, K2, L, M₁ à M₇, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

ARTICLE 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs des constructions doivent respecter les dispositions du chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones ».

A. Constructions nouvelles

A.1. Dispositions générales

En secteurs UDm, UDc, UDc+ et UDc°

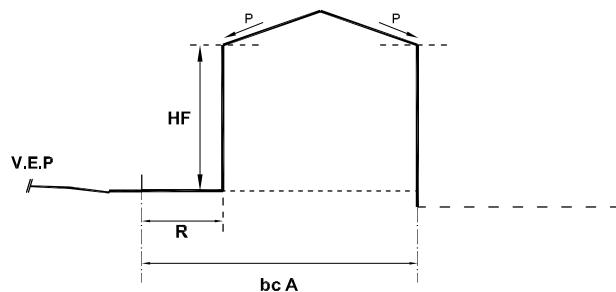
A.1.1. Les constructions réalisées dans la bande constructible de 17 m suivant les dispositions **Schem. 6&7 / 1**, doivent obligatoirement s'inscrire dans le **gabarit enveloppe Schem. 10 / 1**.

2. Les zones urbaines multifonctionnelles

Zone urbaine de tissu diversifié		Zone UD
Article 10.	Hauteur maximale des constructions	UDc/UDc+/UDc°
A.	Constructions nouvelles	UDm
		UDp
		UDpb

plu.

Schem. 10 / 1



bcA = 17 m
P = 35 %

En secteur UDm

$H_F = 9 \text{ m}$ si la VEP inférieure ou égale à 16 m
 $H_F = 12 \text{ m}$ si la VEP supérieure à 16 m

En secteurs UDc, UDc+ et UDc°

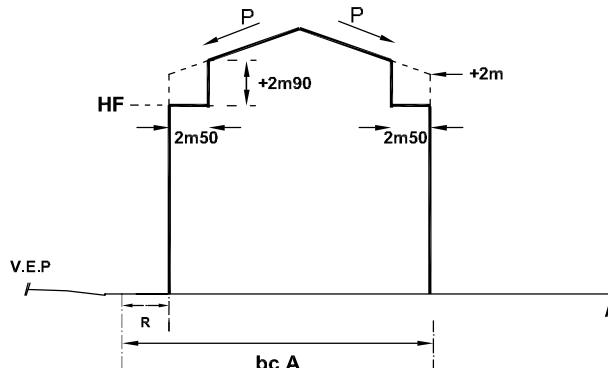
$H_F = 12 \text{ m}$ si la VEP inférieure ou égale à 16 m
 $H_F = 18 \text{ m}$ si la VEP supérieure à 16 m

Toutefois lorsqu'une hauteur maximale H_F figure au plan de zonage, elle se substitue à la hauteur H_F fixée ci-dessus.

Les hauteurs indiquées H_F (A) au plan de zonage établissent la possibilité de réaliser un dernier niveau en **attique** :

- le niveau **attique** de la construction est obligatoirement en retrait d'au moins 2,50 m sur toutes les façades dans le **gabarit enveloppe** suivant les dispositions **Schem. 10 / 2**, sauf sur les façades pignons adossées aux limites séparatives latérales,
- le débord de **toiture** ou de pergola au-dessus du retrait de l'étage **attique** ne peut dépasser 1,50 m. ▲ (voir croquis illustratif G5)

Schem. 10 / 2



P = 35 %

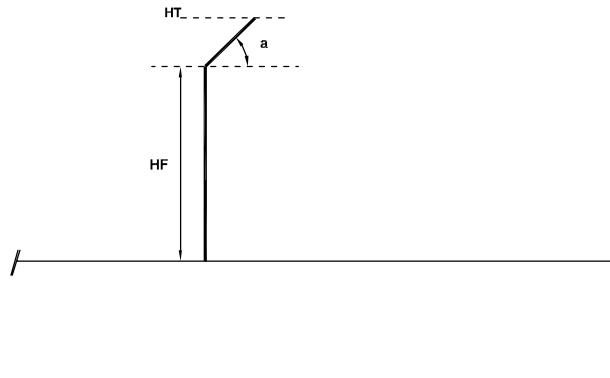
2. Les zones urbaines multifonctionnelles

Zone UD	Zone urbaine de tissu diversifié
UDc/UDc+/Dc°	Article 10. Hauteur maximale des constructions A. Constructions nouvelles
UDm	
UDp	
UDpb	

PLU.

A.1.2. Les constructions non attenantes aux limites séparatives implantées suivant les dispositions **Schem. 6&7 / 2** ainsi que les constructions implantées suivant les dispositions **Schem. 6&7 / 3** doivent obligatoirement respecter le gabarit **Schem. 10 / 3**.

Schem. 10 / 3



En secteur UDm

$H_F = 12 \text{ m}$
 $H_T = 15 \text{ m}$

En secteurs UDc, UDc+ et UDc°

$H_F = 18 \text{ m}$
 $H_T = 21 \text{ m}$

Toutefois lorsqu'une hauteur maximale H_F figure au plan de zonage, elle se substitue à la hauteur H_T fixée ci-dessus.

En secteur UDP

A.1.3. Les constructions implantées sur au moins une des limites séparatives latérales suivant les dispositions **Schem. 6&7 / 5** des articles 6 et 7 doivent respecter une hauteur totale H_T de 18 m.

En secteur UDPb

A.1.4. Les constructions doivent respecter les hauteurs maximales suivantes :

$H_F = 18 \text{ m}$
 $H_T = 21 \text{ m}$

Toutefois, pour les constructions comprenant un ou plusieurs niveaux destinés au stationnement des véhicules entièrement compris sous la cote inondable de référence, les hauteurs H_F et H_T sont augmentées de 3 m.

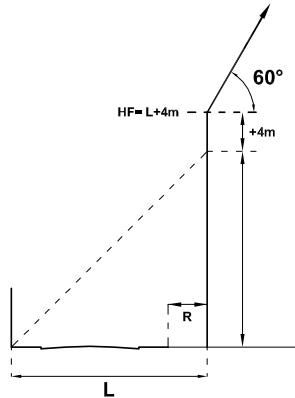
A.1.5. Les constructions non attenantes aux limites séparatives latérales, implantées suivant les dispositions **Schem. 6&7 / 6** des articles 6 et 7 doivent obligatoirement s'inscrire dans le **gabarit enveloppe Schem. 10 / 4**.

2. Les zones urbaines multifonctionnelles

Zone urbaine de tissu diversifié		Zone UD
Article 10.	Hauteur maximale des constructions	UDc/UDc+/UDc°
A.	Constructions nouvelles	UDm
B.	Constructions existant à la date d'approbation du plu	UDp UDpb

plu.

Schem. 10 / 4



Ce gabarit s'applique également par rapport à une limite avec un espace vert public.

Pour les constructions à destination industrielle, artisanale, commerciale ou pour les entrepôts, la hauteur H_T ne peut excéder 15 m.

Dans tous les secteurs

A.1.6. Dans tous les cas, les hauteurs H_F et H_T peuvent être augmentées de 1,50 m ▲ (voir croquis illustratif G4) pour réaliser :

- soit un niveau complet **semi-enterré** destiné au stationnement des véhicules,
- soit une surhauteur du rez-de-chaussée affecté à une activité de commerce ou d'artisanat, dès lors que cette activité occupe au moins 50 % de la **SHON** du rez-de-chaussée.

A.2. Dispositions particulières

En secteurs UDc, UDc+ et UDc°

A.2.1. Lorsque la construction est implantée sur un **terrain** contigu à une construction de hauteur supérieure à celle fixée au paragraphe A.1.1. ci-dessus, la hauteur H_F est augmentée de 3 m sans possibilité de dépassement de la construction voisine et ce sur une largeur de façade de 15 m maximum. ▲ (voir croquis illustratif G6)

B. Constructions existant à la date d'approbation du plu

Les travaux de surélévation ou d'extension sur les constructions existantes doivent respecter les règles de hauteur fixées au paragraphe A ci-dessus.

Pour les constructions existantes non implantées suivant le paragraphe A des articles 6 et 7 :

- les parties de constructions comprises dans une bande de 17 m par rapport aux voies ou emprises publiques doivent respecter les hauteurs fixées aux paragraphes A.1.1, A.1.3, A.1.4 et A.2.1.
- les parties non comprises dans cette bande doivent respecter les hauteurs fixées aux paragraphes A.1.2, A.1.4, A.1.5 et A.2.1.

Pour les constructions existantes ayant une hauteur supérieure à celles fixées au paragraphe A, sont admises uniquement :

- la réalisation d'un dispositif technique (tels que dispositif d'aération, local d'ascenseur, capteurs d'énergie solaire),
- la surélévation d'une construction comportant une **toiture-terrasse**, dès lors que la partie de construction projetée n'excède pas 6 m de hauteur à partir du niveau de la terrasse, sur 20 % maximum de la superficie totale de cette terrasse.

2. Les zones urbaines multifonctionnelles

Zone UD	Zone urbaine de tissu diversifié	
UDc/UDc+/Dc°	Article 10.	Hauteur maximale des constructions
	C.	Cas particuliers
UDm	Article 11.	Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
	A.	Constructions nouvelles
UDp		
UDpb		

PLU.

C. Cas particuliers

Des hauteurs différentes peuvent être admises ou imposées dans un périmètre de protection d'un ensemble bâti ou végétal repéré au plan de zonage au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'urbanisme, afin de mettre en valeur les éléments ainsi protégés.

Pour les ZAC ou secteurs suivants, la hauteur des constructions doit respecter les dispositions des plans de détails correspondants :

ZAC du Tasta à Bruges suivant le plan de détail n° 4 :

Le dernier niveau des constructions en secteur B, en R+3 et R+4, ne peut excéder 60 % de la **SHON** des plateaux de l'étage courant.

ZAC Chaigneau Bichon à Lormont suivant le plan de détail n° 6.

Secteur Ravesies nord et sud à Bordeaux suivant les plans de détail n° 3N et 3S :

Sur les îlots 1, 2 et 16, sur le pourtour de la place Ravesies, la hauteur maximale H_T des constructions ne doit pas excéder la cote 19,80 NGF avec une tolérance de 20 cm.

Îlot St-Jean à Bordeaux suivant le plan de détail n° 9 .

Secteur France Alouette à Pessac suivant le plan de détail n° 15.

ZAC Berge du Lac à Bordeaux :

Les constructions doivent respecter une hauteur maximale H_T de 30 m.

Secteur Terres Neuves - Yves Farge à Bègles suivant le plan de détail n° 17 :

Sur les îlots E₁, E₂ et E₃, les constructions doivent respecter une hauteur de façade maximale H_F de 9 m.

ARTICLE 11. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords doivent respecter les dispositions du chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones ».

A. Constructions nouvelles

En secteur UDc+

Les constructions nouvelles doivent respecter les dispositions fixées, au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'urbanisme, au chapitre 7 du présent règlement.

En secteurs UDm, UDc, UDc°, UDp et UDpb

Les constructions nouvelles doivent s'intégrer à la **séquence** de voie dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte des caractéristiques des constructions avoisinantes sur les deux rives de la voie et notamment :

- de la composition des façades limitrophes,
- des rythmes verticaux et horizontaux et des proportions particulières des percements le cas échéant,
- de la volumétrie des **toitures**.

Dans tous les secteurs

Toutes les **façades des constructions** d'angle ou établies sur un **terrain** riverain de plusieurs voies ainsi que les pignons de toutes les constructions doivent recevoir un traitement de qualité homogène.

2. Les zones urbaines multifonctionnelles

Zone urbaine de tissu diversifié		Zone UD
Article 11.	Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	UDc/UDc+/UDc°
A.	Constructions nouvelles	UDm
B.	Travaux portant sur les constructions existantes	UDp
C.	Éléments en façade et saillies	UDpb
D.	Traitement des clôtures et des abords des constructions	

plu.

Toutes les constructions implantées sur un même **terrain** doivent être réalisées avec le même soin et en cohérence avec le traitement de la construction principale.

Les locaux destinés au stockage des déchets sont situés à l'intérieur des constructions.

Les **installations techniques** (tels que locaux d'ascenseur, conduits et gaines de ventilation ou climatisation) doivent être traitées de manière à réduire leur impact visuel depuis le sol et depuis les constructions voisines plus hautes.

ZAC du Tasta à Bruges en secteur C suivant le plan de détail n° 4 :

Seules les **toitures-terrasses** sont autorisées.

B. Travaux portant sur les constructions existantes

En secteur UDc+

Les travaux sur les constructions existantes doivent respecter les dispositions fixées, au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'urbanisme, au chapitre 7 du présent règlement.

C. Éléments en façades et saillies

Les climatiseurs ne doivent pas être implantées en saillie sur la construction.

Sauf impossibilité technique dans le cas de **réhabilitation**, le caisson des mécanismes de fermeture des **baies** (volets roulants, rideaux de fer) doit être implanté à l'intérieur des constructions.

Sauf impossibilité technique, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

D. Traitement des clôtures et des abords des constructions

En secteurs UDc, UDc+, UDc°, UDp et UDpb

Les clôtures sur voies ou **emprises publiques** ou dans les **marges de recul** sont constituées :

- soit d'un **mur bahut** de 0,60 m maximum surmonté, si nécessaire, d'éléments ajourés : grilles, claustres et/ou doublées d'une haie,
- soit d'une haie doublée si nécessaire d'éléments ajourés.

La hauteur totale des clôture ne peut excéder 1,60 m.

En secteur UDm

Les clôtures sur voies ou **emprises publiques** ou réalisées dans la **marge de recul** sont constituées :

- soit d'un mur plein de hauteur inférieure ou égale à 1,20 m,
- soit d'un **mur bahut** de 1 m maximum surmonté d'éléments ajourés : grilles, claustres, palissades et/ou doublées d'une haie, pour une hauteur totale maximum de 1,60 m,
- soit d'éléments ajourés sur toute la hauteur, dans une limite de 1,60 m,

Toutefois, la hauteur maximale est portée à 2 m pour les clôtures en bordure des voies bruyantes repérées en annexes informatives du PLU.

2. Les zones urbaines multifonctionnelles

Zone UD	Zone urbaine de tissu diversifié	
UDc/UDc+/Dc°	Article 11.	Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
	D.	Traitement des clotures et des abords des constructions
UDm	Article 12.	Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement
UDp	A.	Normes de stationnement
UDpb		

PLU.

Dans tous les secteurs

Au-delà de la marge de recul, la hauteur totale des clôtures en limite séparative ne peut excéder 2 m.

Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec les constructions principales.

La **réhabilitation** des murs de clôture en maçonnerie ou parement de pierre ou de briques doit être privilégiée.

Les aménagements réalisés dans les **marges de recul** doivent recevoir un traitement soigné (emmarchements, pavage ou dallage calepinés etc.).

Secteur Ravesies nord et sud à Bordeaux :

Les clôtures sont de préférence disposées à l'intérieur du **terrain**, en recul par rapport à la voie ou **emprise publique**, pour permettre la plantation d'une haie au premier plan.

Pour les îlots 16 et 17 le long des allées de Boutaut, un muret de soutènement des jardins en terrasse implanté en limite de la voie peut faire office de clôture.

ZAC du Tasta à Bruges :

Les clôtures situées en limite des voies et **emprises publiques** sont constituées d'éléments ajourés uniquement.

ZAC Berge du Lac :

Le linéaire de façade des parcs de stationnement semi-enterrés et/ou en étage doit être limité. Les façades des parcs de stationnement sur voies et emprises publiques font l'objet d'un traitement particulièrement soigné.

A cet égard, on privilégiera un traitement paysager des marges de recul lorsque l'implantation le permet. Dans le cas d'une implantation à l'alignement du domaine public, le linéaire de façade opaque doit être limité au maximum.

Il est apporté un soin particulier au traitement des entrées des espaces de stationnement afin de limiter l'impact des dispositifs d'accès.

Les aires de stationnement ainsi que les surfaces de stockage et de manutention sont localisées de sorte à limiter leur impact visuel sur les voies et emprises publiques.

Sauf impératif technique, les installations liées aux réseaux (armoire technique, transformateur...) doivent être intégrées aux constructions.

ARTICLE 12. OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les constructions doivent respecter les conditions prévues au chapitre 1 «règles et définitions communes à toutes les zones».

A. Normes de stationnement

A.1. Stationnement des deux roues

Voir le chapitre 1 «règles et définitions communes à toutes les zones».

2. Les zones urbaines multifonctionnelles

Zone urbaine de tissu diversifié		Zone UD
Article 12.	Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement	UDc/UDc+/UDc°
A.	Normes de stationnement	UDm
		UDp
		UDpb

plu.

A.2. Stationnement des véhicules automobiles

A.2.1. Habitat

	Secteurs UDm1, UDc1, UDc+1, UDp1, UDpb1, UDm2, UDc2, UDp2	Secteurs UDm3, UDc3, UDp3, UDm4, UDc4, UDc°4, UDp4
Superficie des logements	Nombre de places selon la superficie des logements :	
$0 < SHON \leq 25 \text{ m}^2$	1 place / logement	1 place / logement
$25 \text{ m}^2 < SHON \leq 50 \text{ m}^2$	1 place / logement	1 place / logement
$50 \text{ m}^2 < SHON \leq 100 \text{ m}^2$	1 place / logement	1,5 place / logement
$SHON > 100 \text{ m}^2$	1,5 place / logement	2 places / logement

A.2.2. Hébergement hôtelier

	Hors périmètre de modération des normes délimité au plan de zonage	Dans le périmètre de modération des normes délimité au plan de zonage
Secteurs UDm1, UDc1, UDc+1, UDp1, UDpb1	Mini 1 place / 3 chambres	Maxi 1 place / 4 chambres
Secteurs UDm2, UDc2, UDp2, UDm3, UDc3, UDp3	Mini 1 place / 2 chambres	Maxi 1 place / 4 chambres
Secteurs UDm4, UDc4, UDc°4, UDp4	Mini 1 place / 2 chambres	Maxi 1 place / 3 chambres

Pour les livraisons : une place minimum pour les surfaces de réserves supérieures à 200 m².

A.2.3. Bureaux

	Hors périmètre de modération des normes délimité au plan de zonage	Dans le périmètre de modération des normes délimité au plan de zonage
Secteurs UDm1, UDc1, UDc+1, UDp1, UDpb1	Mini 1 place / 85 m ²	Mini 1 place / 170 m ² Maxi 1 place / 100 m ²
Secteurs UDm2, UDc2, UDp2, UDm3, UDc3, UDp3	Mini 1 place / 50 m ²	Mini 1 place / 100 m ² Maxi 1 place / 60 m ²
Secteurs UDm4, UDc4, UDc°4, UDp4	Mini 1 place / 40 m ²	Mini 1 place / 80 m ² Maxi 1 place / 50 m ²

Pour les livraisons : une place minimum pour les surfaces de réserves supérieures à 200 m².

2. Les zones urbaines multifonctionnelles

Zone UD	Zone urbaine de tissu diversifié	
UDc/UDc+/Dc°	Article 12.	Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement
UDm	A.	Normes de stationnement
UDp		
UDpb		

PLU.

A.2.4. Commerces

	SHON (surface des réserves non comprise)	Hors périmètre de modération des normes délimité au plan de zonage	Dans le périmètre de modération des normes délimité au plan de zonage
Secteurs UDm1, UDc1, UDc+1, UDp1, UDpb1	≤ 100 m ²	Pas de norme imposée	Pas de norme imposée
	> 100 m ²	Mini 1 place/ 75 m ²	Maxi 1 place / 80 m ²
Secteurs UDm2, UDc2, UDp2, UDm3, UDc3, UDp3	≤ 100 m ²	Pas de norme imposée	Pas de norme imposée
	> 100 m ²	Mini 1 place / 50 m ²	Mini 1 place / 100 m ² Maxi 1 place / 60 m ²
Secteurs UDm4, UDc4, UDc°4, UDp4	≤ 100 m ²	Pas de norme imposée	Pas de norme imposée
	> 100 m ²	Mini 1 place / 40 m ²	Mini 1 place / 80 m ² Maxi 1 place / 50 m ²

Le calcul de la **SHON** déterminant le nombre de places de stationnement exigé est réalisé en opérant la déduction, s'il y a lieu, des surfaces affectées aux réserves. Toutefois un commerce est réglementé par la catégorie « entrepôts » lorsque la surface de ses réserves est supérieure ou égale à 75 % de la **SHON** totale.

Pour les livraisons :

- si surfaces de réserves ≤ 200 m² : pas de norme imposée ;
- si surfaces de réserves > 200 m² : une aire de stationnement et de livraison de marchandises au moins égale à 10 % minimum de la surface de réserve doit être aménagée.

A.2.5. Artisanat et activités ne relevant pas des autres destinations

	SHON	Hors périmètre de modération des normes délimité au plan de zonage	Dans le périmètre de modération des normes délimité au plan de zonage
Secteurs UDm1, UDc1, UDc+1, UDp1, UDpb1	≤ 100 m ²	Pas de norme imposée	Pas de norme imposée
	> 100 m ²	Mini 1 place/ 150 m ²	Mini 1 place / 300 m ² Maxi 1 place / 160 m ²
Secteurs UDm2, UDc2, UDp2, UDm3, UDc3, UDp3	≤ 100 m ²	Pas de norme imposée	Pas de norme imposée
	> 100 m ²	Mini 1 place / 100 m ²	Mini 1 place / 200 m ² Maxi 1 place / 110 m ²
Secteurs UDm4, UDc4, UDc°4, UDp4	≤ 100 m ²	Pas de norme imposée	Pas de norme imposée
	> 100 m ²	Mini 1 place / 100 m ²	Mini 1 place / 200 m ² Maxi 1 place / 110 m ²

La surface réservée à l'entreposage est comptabilisée au regard des normes de stationnement requises pour les entrepôts.

2. Les zones urbaines multifonctionnelles

Zone urbaine de tissu diversifié		Zone UD
Article 12	Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement	UDc/UDc+/UDc°
A.	Normes de stationnement	UDm
		UDp
		UDpb

plu.

Pour les livraisons :

- si surfaces de réserves $\leq 200 \text{ m}^2$: pas de norme imposée ;
- si surfaces de réserves $> 200 \text{ m}^2$: une aire de stationnement et de livraison de marchandises au moins égale à 10 % minimum de la surface de réserve doit être aménagée.

A.2.6. Industries

	SHON	Hors périmètre de modération des normes délimité au plan de zonage	Dans le périmètre de modération des normes délimité au plan de zonage
Secteurs UDm1, UDc1, UDc+1, UDp1, UDpb1	$\leq 100 \text{ m}^2$	Pas de norme imposée	Pas de norme imposée
	$> 100 \text{ m}^2$	Mini 1 place/ 100 m ²	Mini 1 place / 200 m ² Maxi 1 place / 110 m ²
Secteurs UDm2, UDc2, UDp2, UDm3, UDc3, UDp3	$\leq 100 \text{ m}^2$	Pas de norme imposée	Pas de norme imposée
	$> 100 \text{ m}^2$	Mini 1 place / 60 m ²	Mini 1 place / 120 m ² Maxi 1 place / 70 m ²
Secteurs UDm4, UDc4, UDc°4, UDp4	$\leq 100 \text{ m}^2$	Pas de norme imposée	Pas de norme imposée
	$> 100 \text{ m}^2$	Mini 1 place / 60 m ²	Mini 1 place / 120 m ² Maxi 1 place / 70 m ²

Pour les livraisons :

- si surfaces de réserves $\leq 200 \text{ m}^2$: pas de norme imposée ;
- si surfaces de réserves $> 200 \text{ m}^2$: une aire de stationnement et de livraison de marchandises au moins égale à 10 % minimum de la surface de réserve doit être aménagée.

A.2.7. Entrepôts

	Hors périmètre de modération des normes délimité au plan de zonage	Dans le périmètre de modération des normes délimité au plan de zonage
Secteurs UDm1, UDc1, UDc+1, UDp1, UDpb1	Mini 1 place / 400 m ²	Maxi 1 place / 600 m ²
Secteurs UDm2, UDc2, UDp2, UDm3, UDc3, UDp3	Mini 1 place / 400 m ²	Maxi 1 place / 600 m ²
Secteurs UDm4, UDc4, UDc°4, UDp4	Mini 1 place / 400 m ²	Maxi 1 place / 600 m ²

Pour les livraisons :

- si surfaces d'entrepôt $\leq 200 \text{ m}^2$: pas de norme imposée ;
- si surfaces d'entrepôt $> 200 \text{ m}^2$: une aire de stationnement et de livraison de marchandises au moins égale à 10 % minimum de la surface d'entrepôt doit être aménagée.

A.2.8. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les dispositions applicables sont celles prévues au chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones ».

2. Les zones urbaines multifonctionnelles

Zone UD	Zone urbaine de tissu diversifié	
UDc/UDc+/Dc°	Article 12	Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement
	B.	Les modalités de réalisation des places de stationnement
UDm	Article 13.	Espaces libres et plantations
	A.	Normes quantitatives
UDp		
UDpb		

PLU.

B. Les modalités de réalisation des places de stationnement

Les modalités de réalisation des places de stationnement seront conformes à celles prévues au chapitre 1 «règles et définitions communes à toutes les zones».

50 % minimum des places de stationnement requises réglementairement, réalisées sur le **terrain** d'assiette ou sur un **terrain** à proximité immédiate, doivent être incluses dans l'emprise d'un ou plusieurs bâtiments.

Pour les constructions à destination autre que l'habitat : au-delà de trois places de stationnement réalisées en plus de celles imposées réglementairement, les places supplémentaires doivent être obligatoirement incluses dans l'emprise d'un ou plusieurs bâtiments.

Pour les constructions à destination d'habitat, toutes les places supplémentaires doivent être obligatoirement incluses.

Dans le cas d'une opération comprenant plusieurs constructions, il est possible de regrouper ces places soit dans une ou plusieurs de ces constructions, soit dans une construction affectée au stationnement, «en silo», **semi-enterrée** ou en sous-sol.

Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de travaux sur constructions existantes ne créant pas plus de 30 % de **SHON** supplémentaire.

ARTICLE 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les **espaces libres** et plantations doivent être conformes aux dispositions du chapitre 1 «règles et définitions communes à toutes les zones».

A. Normes quantitatives

En secteur UDm, UDc, UDc+ et UDc°

Le pourcentage minimum d'**espace libre** est de 35 % de la superficie totale du **terrain** quel que soit le mode d'implantation des constructions.

Ce pourcentage ne s'applique pas :

- pour les **terrains** de profondeur inférieure ou égale à 25 m,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- dans les secteurs pour lesquels est fixé un pourcentage d'emprise au sol ES supérieur à celui fixé à l'article 9.

En secteur UDp

Le pourcentage minimum d'**espace libre** est de 30 % de la superficie totale du **terrain** pour les constructions à destination d'habitat et d'hébergement hôtelier, et 20 % de la superficie totale du **terrain** dans les autres cas.

Ce pourcentage ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En secteur UDpb

Le pourcentage minimum d'espace libre est de 40 % de la superficie totale du terrain.

Ce pourcentage ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2. Les zones urbaines multifonctionnelles

Zone urbaine de tissu diversifié		Zone UD
Article 13.	Espaces libres et plantations	UDc/UDc+/UDc°
A.	Normes quantitatives	UDm
B.	Normes qualitatives	UDp
		UDpb

plu.

En secteurs UDm, UDc, UDc+ et UDc°

Dans les périmètres de majoration des règles de constructibilité repérés au plan de zonage, les pourcentages minimum d'*espace libre* fixés ci-dessus sont minorés de 10 %.

Il n'est pas fixé de pourcentage d'*espace libre* pour les ZAC et secteurs suivants :

- **ZAC du Tasta à Bruges,**
- **ZAC Chaigneau Bichon à Lormont,**
- **Îlot St-Jean à Bordeaux,**
- **Îlot Armagnac à Bordeaux,**
- **Secteur Parc de Bacalan à Bordeaux.**
- **Secteur France Alouette à Pessac.**
- **Secteur Terres Neuves - Yves Farge à Bègles.**

Secteur Ravesies nord et sud à Bordeaux suivant le plan de détail n° 3N et 3S :

Sur Ravesies sud, au-delà de la bande de constructibilité de 17 m, les *espaces libres* doivent représenter au minimum 40 % de la superficie du *terrain*.

ZAC Berge du Lac à Bordeaux suivant le plan de détail n° 16 :

Le pourcentage minimum d'espace planté est de :

35 % de la superficie totale des terrains pour les îlots A1, A2, A3, A4, A5, C1 et C2 ;

20 % de la superficie totale des terrains pour les îlots B1, B2 et B3.

Pour les îlots A6 et A7, le pourcentage minimum d'espace planté n'est pas réglementé.

Ces pourcentages ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

B. Normes qualitatives

En secteurs UDm, UDc, UDc+, UDc° et UDp

La totalité des superficies obtenues par l'application du pourcentage d'*espace libre* doit être en pleine terre et traitée en espace vert.

En secteur UDpb

Les superficies d'espaces libres doivent comprendre 75 % minimum de pleine terre, dont un espace d'un seul tenant représentant 20 % minimum de la superficie totale du terrain.

Le solde des espaces libres peut être réalisé sur dalle dont un tiers minimum doit être planté.

Le niveau haut des espaces libres sur dalle ne peut excéder 4 m au-dessus du premier niveau d'habitabilité (soit 50 cm au-dessus de la cote inondable de référence).

En secteur UDm

Les *marges de recul* de faible profondeur (inférieures ou égales à 5 m) doivent être plantées.

Dans les *marges de recul* supérieures ou égales à 6 m et sur le reste du *terrain*, les plantations doivent comporter des arbustes et des arbres de moyen ou grand développement.

En secteurs UDc, UDc+, UDc° et UDp

Dans les *marges de recul* supérieures ou égales à 6 m et sur l'ensemble des *espaces libres*, les plantations doivent comporter des arbres de grand développement, à raison d'un sujet tous les 80 m².

Les entrées principales des constructions sont traitées avec un végétal plus bas.

2. Les zones urbaines multifonctionnelles

Zone UD	Zone urbaine de tissu diversifié	
UDc/UDc+/Dc°	Article 13.	Espaces libres et plantations
	B.	Normes qualitatives
UDm		
UDp		
UDpb		

PLU.

Dans tous les secteurs

Les dalles des **toitures** des parkings ou équipements enterrés et **semi-enterrés** sont traitées comme des terrasses accessibles ou plantées. Les dalles des **toitures** des parkings ou équipements en rez-de-chaussée, si elles sont attenantes à une construction plus haute, sont revêtues ou plantées de façon à limiter leur impact visuel.

Pour les opérations nouvelles :

Le stationnement est interdit dans les **marges de recul** sauf au droit de l'**accès** au stationnement dans la construction.

Les aires de stationnement collectives (supérieures à 3 emplacements) sont interdites dans une **marge de recul** de 10 m par rapport aux voies et **emprises publiques**.

De plus, dans le cas de constructions implantées en «peigne» ▲ (voir croquis illustratif B6) respectant la disposition A.1.3. des articles 6 et 7, les aires de stationnement sont interdites dans les marges de retrait L1 par rapport aux limites séparatives latérales et dans les marges D entre les constructions, sur une profondeur de 17 m par rapport à la voie ou à l'**entreprise publique**.

Les aires de stationnement sont plantées d'arbres de moyen développement, à raison d'un arbre toutes les 3 places. Des arbres en nombre égal peuvent être regroupés suivant le parti paysager retenu.

L'organisation spatiale du projet, pour les constructions à destination d'habitat, d'hébergement hôtelier, de bureau ou de commerce doit s'appuyer sur les composantes du site préexistant en tenant compte notamment :

- de la topographie,
- des masses végétales et en particulier boisées, des plantations d'alignement, présentant un intérêt paysager et/ou écologique,
- des cheminements existants (**chemins**, allées).

L'organisation du bâti doit permettre de préserver des vues sur les espaces naturels perceptibles depuis les voies.

Pour une opération d'ensemble générant plus de 5 logements, il est fait obligation de réaliser des espaces communs à tous les logements, représentant au moins 20 % de la superficie du **terrain**, dont la moitié d'un seul tenant. Sont considérés comme **espaces communs** : les espaces verts, les aires de jeux ou de sport, les squares, places, cheminements piétons ainsi que les emprises plantées connexes à la voirie (tels que trottoirs, noues, terre-pleins).

Dans le cas d'opérations **contigües**, un même **espace commun** pourra être pris en compte dans ce calcul dans la mesure où il représente 20 % de la superficie globale du **terrain** d'assiette des opérations.

Des cheminements piétons doivent, le cas échéant, être réalisés entre les différentes constructions d'une même opération.

Les voies réalisées dans le cadre des opérations et les aires de stationnement doivent être paysagées en harmonie avec l'ensemble du traitement des **espaces libres**.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent en compatibilité, avec les orientations d'aménagement définies par secteurs, si elles existent.

ZAC du Tasta à Bruges

Pour minimiser l'imperméabilisation des sols, l'utilisation de matériaux poreux est préconisée.

2. Les zones urbaines multifonctionnelles

Zone urbaine de tissu diversifié		Zone UD
Article 13.	Espaces libres et plantations	UDc/UDc+/UDc°
B.	Normes qualitatives	UDm
		UDp
		UDpb

PLU.

ZAC Chaigneau Bichon à Lormont

Dans les percées visuelles indiquées au plan de détail, les clôtures et les aménagements édifiés dans ces zones doivent préserver des vues dégagées vers le fleuve.

Secteur Ravesies nord et sud à Bordeaux suivant le plan de détail n° 3N et 3S :

Les terrasses des parcs de stationnement enterrés peuvent être compatibilisées dans les *espaces libres* et espaces verts, dès lors qu'elles sont plantées. Dans ce cas, les parties plantées des dalles doivent recevoir une hauteur de terre de 50 cm minimum.

Sur Ravesies sud, au-delà de la bande de constructibilité de 17 m, la moitié des superficies obtenue par l'application du pourcentage d'*espace libre* doit être traitée obligatoirement en espace vert.

Sur Ravesies nord, pour les îlots 16 et 17, entre les constructions implantées perpendiculairement aux allées de Boutaut, une *marge de recul* de 20 m à partir de l'emprise de la voie doit être conservée en pleine terre et traitée en jardin. Chacun des linéaires de jardin doit être planté de 3 arbres de grand développement au minimum.

Sur le pôle d'échanges Ravesies, les espaces plantés doivent respecter les dispositions du plan de détail.

Secteur France Alouette à Pessac

Pour les opérations à destination d'artisanat ou de commerce :

Les marges de retrait sont paysagées de manière à créer des espaces tampons végétalisés sur les limites séparatives du terrain ;

Les aménagements réalisés dans les marges de recul doivent recevoir un traitement soigné de type parvis (pavage, dallage, plantations, etc).

ZAC Berge du Lac à Bordeaux suivant le plan de détail n° 16 :

Les superficies obtenues par l'application du pourcentage d'espace planté doivent être traitées en partie en pleine terre, le solde pouvant être réalisé sur dalle.

Pour les îlots A1, A2, A3, A4, A5, C1 et C2 : 25 % de la superficie des terrains doit rester en pleine terre ;

Pour les îlots B1, B2 et B3 : 15 % de la superficie des terrains doit rester en pleine terre.

Les parties plantées des dalles doivent comporter une épaisseur minimum de 60 cm de terre végétale. Ce dispositif peut également comporter des fosses générant une épaisseur de terre suffisante à la plantation d'arbres de moyen et grand développement. Les parties non plantées des dalles sont traitées en terrasses accessibles.

Secteur Terres Neuves - Yves Farge à Bègles

L'ensemble des marges de recul et des espaces libres doit être paysagé et recevoir un traitement soigné (pavage, dallage, plantations, etc).

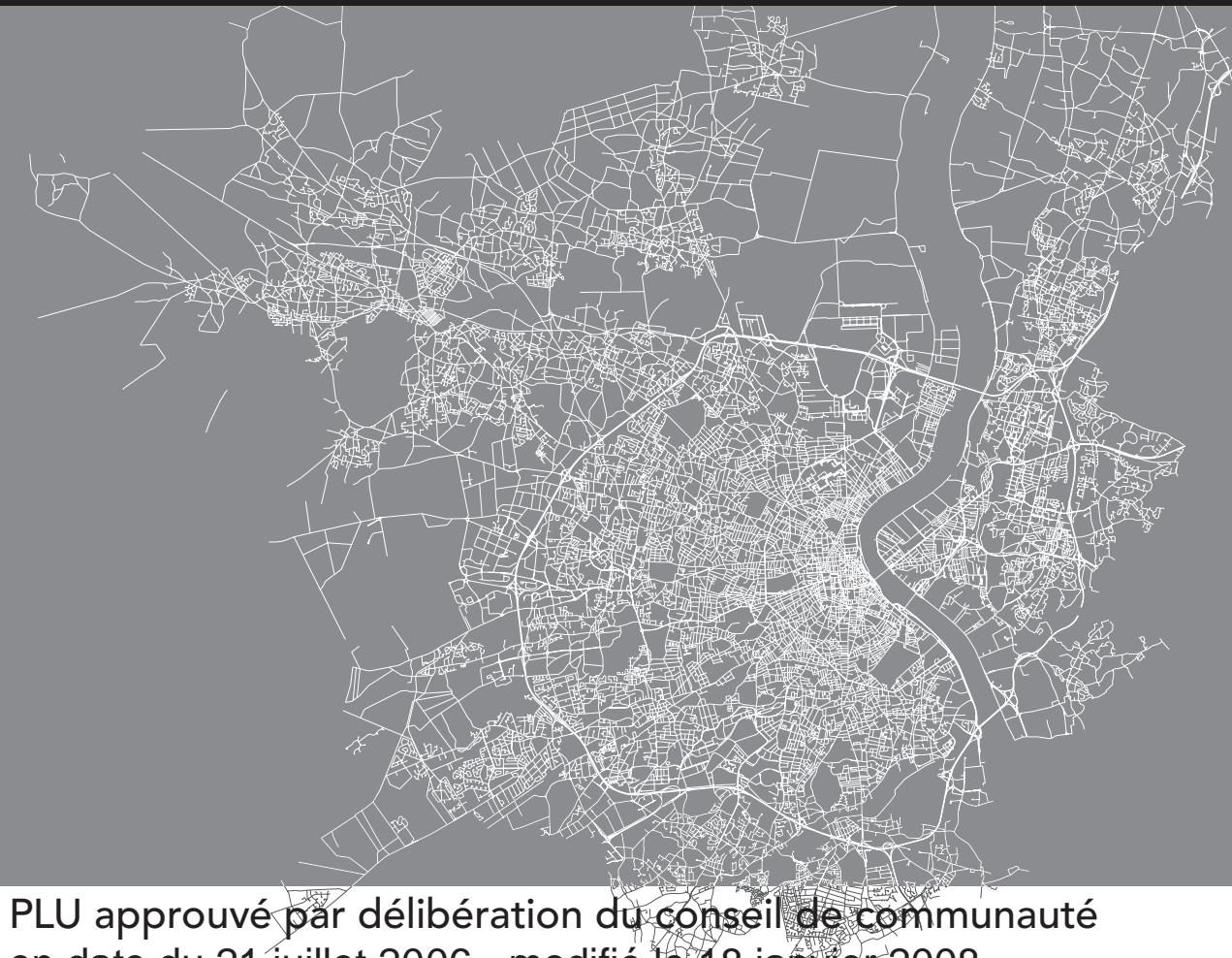
Les parties plantées des dalles doivent comporter une épaisseur suffisante de terre végétale et peuvent également comporter des fosses adaptées à la plantation d'arbres.

Pour les secteurs suivants, les espaces plantés doivent respecter les dispositions des plans de détail correspondant :

- **Ilot St-Jean à Bordeaux** suivant le plan de détail n° 9,
- **Ilot Armagnac à Bordeaux** suivant le plan de détail n° 12.



Règlement documents graphiques



PLU approuvé par délibération du conseil de communauté
en date du 21 juillet 2006 - modifié le 18 janvier 2008

Révision simplifiée N° 1

Dossier présenté pour approbation au conseil de Communauté
du 16 janvier 2009

Avenant aux emplacements réservés et servitudes de mixité sociale

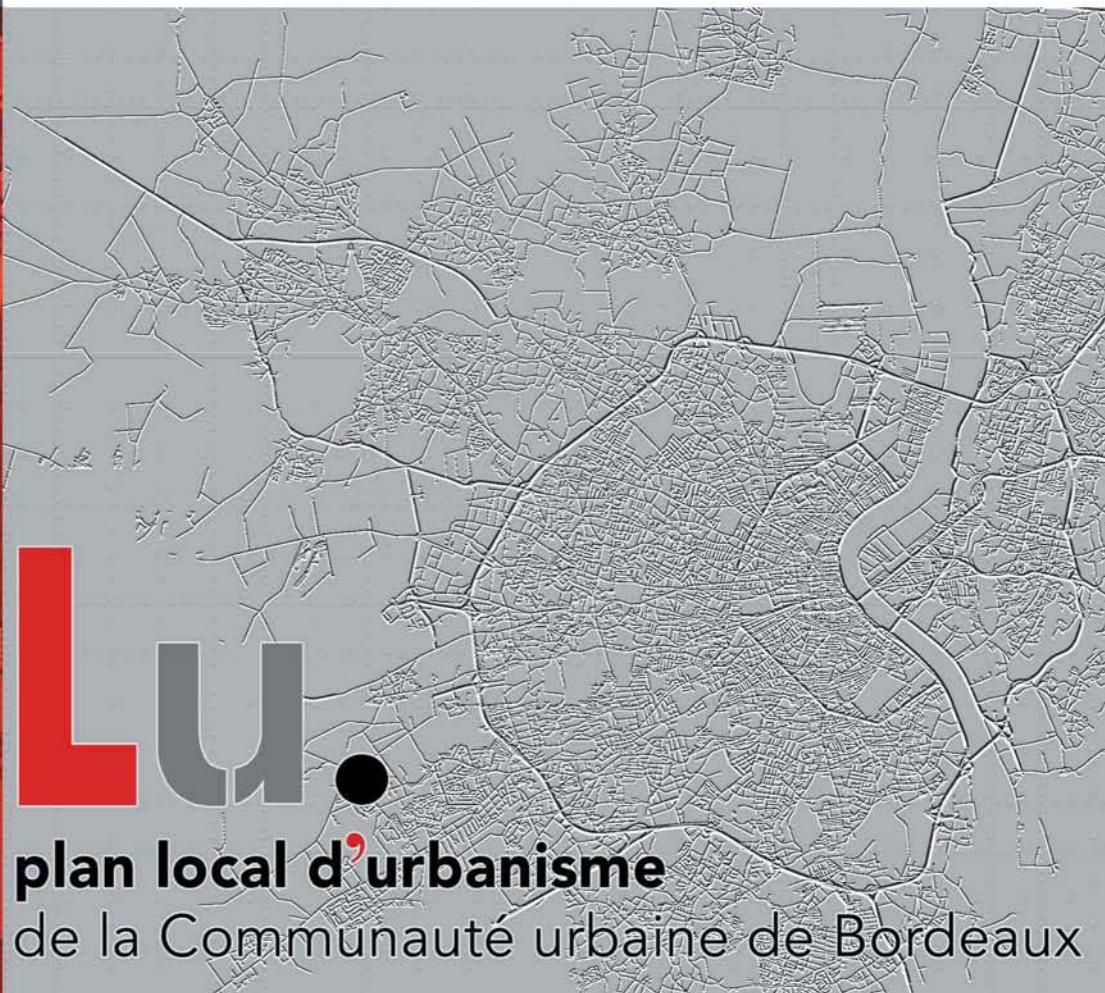
4. Règlement documents graphiques

6. Servitudes de mixité sociale L.123-2 b

Cas n°3 : Servitudes situées dans une commune bien dotée en logements locatifs conventionnés et/ou concernée par un projet de renouvellement urbain

Date d'inscription au PLU	Dernière date d'évolution	Communes	Code	Désignation	N° Planche PLU	Secteur PLU	Part de la SHON habitat réservé au logement social locatif conventionné
21/07/06		BASSENS	032.1	Ilot des Maréchaux	23,24	UPc	≤ 20%
21/07/06	date_mod_1	BEGLES	039.1	Auxisel	40	UDe	≤ 20%
21/07/06	date_mod_1	BEGLES	039.2	Les Chantiers modernes	40	UDe	≤ 20%
21/07/06	date_mod_1	BEGLES	039.3	Les Chantiers modernes	40	UDe	≤ 20%
21/07/06	date_mod_1	BEGLES	039.4	SCI Verrerie participation	40	UDe	≤ 20%
18/01/08	date_mod_1	BEGLES	039.5	Carlo Vernet	40	UDe	≤ 20%
21/07/06		FLOIRAC	167.1	Black et Clawson	35	UDc	≤ 60%
21/07/06		FLOIRAC	167.2	Les Etangs	35	UDc	0,00%
21/07/06		FLOIRAC	167.3	Les Etangs	35	UDc	0,00%
21/07/06		LORMONT	249.1	Terrain La Ramade	31	UDc	≤ 70%

BILAN DE LA CONCERTATION



Révision simplifiée N° 1

Dossier présenté pour approbation au conseil de Communauté
du 16 janvier 2009

ANNEXE 1

Sommaire

I - Les grands principes de la concertation, de son bilan et de la procédure de révision simplifiée	2
o La compétence en matière de planification urbaine	2
o La procédure de révision simplifiée	4
o Les modalités de la concertation	5
II – Les outils de la concertation	9
o Les moyens d'information et de communication	9
▪ L'affichage	
▪ Le support presse	
▪ Le site Internet	
o Les moyens d'expression :	14
▪ Le registre de concertation et son dossier	
▪ La réunion de concertation	
o Conclusion :	16
III – Bilan des remarques et prise en compte de la concertation dans le projet	17

Conclusion

I – Les grands principes de la concertation, de son bilan et de la procédure de révision simplifiée

La compétence en matière de planification urbaine

La Communauté Urbaine de Bordeaux est compétente en matière d'élaboration et de gestion du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le document d'urbanisme réglementaire a été approuvé le 21 juillet 2006. Deux procédures de modification ont été engagées depuis et finalisées le 18 janvier 2008.

Le PLU actuellement en vigueur s'applique sur l'ensemble du territoire de la Communauté Urbaine, soit sur les 27 communes qui la compose.

Ambarès et Lagrave, Ambès, Artigues près Bordeaux, Bassens, Bègles, Blanquefort, Bordeaux, Bouliac, Le Bouscat, Bruges, Carbon Blanc, Cenon, Eysines, Floirac, Gradignan, Le Haillan, Lormont, Mérignac, Parempuyre, Pessac, Saint Aubin de Médoc, Saint Louis de Montferrand, Saint Médard en Jalles, Saint Vincent de Paul, Le Taillan Medoc, Talence, Villenave d'Ornon

Les 27 communes de la CUB



La procédure de révision simplifiée

Par délibération du 22 février 2008, le Conseil de Communauté a décidé de prescrire une procédure de révision simplifiée du PLU relative au site de l'Opération de Renouvellement Urbain (ORU) Yves Farge à Bègles afin de permettre sa réalisation.

L'article L123-13 du code de l'urbanisme prévoit une procédure dite de révision simplifiée. Celle-ci permet de faire évoluer le PLU selon une procédure « assouplie », mais très encadrée.

Ainsi, elle peut être autorisée pour :

- 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
- Effectuer la rectification d'une erreur matérielle
- Rendre possible un projet d'extension des zones constructibles qui ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD et ne comporte pas de graves risques de nuisances.

La révision simplifiée comprend une phase de concertation avec la population lors de l'élaboration du projet, une réunion d'examen conjoint avec les personnes publiques associées avant la présentation du dossier à l'enquête publique, phase durant laquelle les citoyens pourront se prononcer sur le dossier finalisé.

Cette procédure étant conduite dans un contexte intercommunal, elle est menée en étroite collaboration avec la commune concernée, mais le dossier final sera également soumis pour avis aux 27 conseils municipaux avant approbation par le Conseil de Communauté.

Les modalités de la concertation

A) La définition des moyens dans la délibération

La délibération du 22 février 2008 prescrivant la révision simplifiée du PLU a défini librement, conformément aux textes en vigueur, les modalités de la concertation que la CUB souhaitait mettre en œuvre.

L'article L 300-2 du code de l'urbanisme stipule : »Le Conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale délibère sur les objectifs poursuivis et sur les modalités d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées dont les représentants de la profession agricole, avant : toute élaboration ou révision du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme ; (...)...»

A l'issue de cette concertation, le maire en présente le bilan devant le conseil municipal qui en délibère. »

Ces éléments, définis et menés en association avec la Ville de Bègles, ont concerné deux grands champs d'action, adaptés à la nature et à l'ampleur du projet :

□ **mise à disposition de documents et recueil des avis :** à cet effet, un registre sera mis à la disposition du public au siège de la CUB aux heures habituelles d'ouverture ainsi qu'à la mairie de Bègles. Un dossier rassemblant les pièces essentielles à la compréhension du sujet accompagnera ces registres, il pourra

éventuellement être complété par des éléments supplémentaires pendant la période de concertation.

- une **réunion publique** sera organisée.

Extrait de la délibération du conseil de communauté en date du 22 février 2008

B) Les lieux de concertation

Au regard de l'aspect très sectorisé de ce projet, les lieux de concertation proche de la population ont été privilégiés, soit au niveau de la Ville de Bègles.

Le caractère communautaire de cette procédure a été assuré par le parallèle au niveau du siège de la CUB et de la diffusion des informations par les autres communes.

Ainsi, sur la commune de Bègles,

- un dossier et un recueil des avis ont été mis à disposition du public à la mairie, durant les heures d'ouverture.
- une réunion publique s'est tenue sur le site de l'ORU Yves Farge, à proximité direct du projet.

Au niveau du siège de la CUB,

- le même dossier et un registre de recueil des avis ont également été mis à disposition.

Dans les 26 autres communes membres de la CUB, l'information a été relayée par voie d'affichage.

Enfin, l'information et le dossier ont été mis en ligne sur le site Internet de la CUB.

C) Les étapes de la concertation

4 étapes peuvent être retenues au titre de la concertation réalisée :

A compter du 17 mars 2008 : mise en place des outils de concertation

Article de presse, ouverture du registre de concertation à la CUB et à la Ville de Bègles, affichage de l'information dans toutes les communes, mise à disposition du dossier sur Internet.

le 2 avril 2008, tenue d'une réunion publique

A compter du 11 avril 2008, complément au dossier de concertation

Le compte rendu de la réunion publique est versé dans le dossier de concertation et mis à disposition sur Internet. Ce point est annoncé par voie de presse.

L'arrêt de la concertation le 25 avril 2008.

La concertation est arrêtée le 25 avril 2008, afin de permettre l'analyse des observations et leur prise en compte dans le bilan qui sera présenté aux personnes publiques associées à la procédure lors de la réunion d'examen conjoint.

La fin de la concertation est annoncée par voie de presse le 18 avril 2008.

E) Le bilan de la concertation

Le bilan de la concertation prend en compte l'ensemble des remarques issues :

des registres de concertation

du compte rendu de la réunion du 2 avril 2008.

Outre cette introduction, le bilan de la concertation comprend deux parties.

La première partie expose de manière détaillée les outils de communication et de concertation qui ont été mis en œuvre tout au long de la procédure.

La seconde partie concerne le « bilan des remarques et la prise en compte de la concertation dans le projet ». Il s'agit d'apporter les réponses aux questions issues de la concertation et d'informer les personnes s'étant exprimées sous forme de remarques ou de demandes, de la manière dont leur observation a pu être prise en compte ou non.

Il faut cependant préciser que le bilan de la concertation ne peut apporter de réponse à titre individuel, mais bien thématique.

II – Les outils de la concertation

Dans le cadre de la délibération initiale et des objectifs liés à la concertation, des outils d'information, de communication et de concertation ont été développés, afin de permettre au plus grand nombre de prendre connaissance du projet et d'exprimer son avis.

On y retrouve des supports de presse, l'utilisation de l'outil Internet, publications, la presse, des supports d'information et des moyens d'expression.

Les moyens d'information et de communication

A) L'affichage

La concertation a fait l'objet d'une campagne d'affichage dans les 27 communes ainsi qu'au siège de l'établissement communautaire. Ainsi tout habitant de la CUB a pu être informé de la procédure.

Elle s'est organisée autour de l'affichage :

- ❑ de la délibération du 22 février 2008,
- ❑ d'une centaine d'affiches format A2 et A1 apposées en divers lieux dont notamment en plus grand nombre sur la commune concernée.



B) Le support Presse

L'information par voie de presse a eu lieu sous forme d'annonces légales auprès des journaux Sud Ouest et Courrier Français.

annonces légales parues dans Sud Ouest	4 annonces
annonces légales parues dans le Courrier Français	4 annonces

8 annonces

Ces annonces ont été faites à quatre moments clefs de la concertation :

- au lancement de la concertation
- lors de la tenue de la réunion publique
- pour informer de la mise à disposition du compte rendu de la réunion publique
- à la fin de la concertation

C) Le site Internet

Des pages spéciales liées aux procédures d'évolution existaient déjà au sein du site Internet de la CUB, lacub.com.

Ce chapitre présente les différentes procédures possibles et notamment la révision simplifiée de manière générale.

Le PLU en évolution

Comment le PLU évolue-t-il ?

Le Plan Local d'Urbanisme est un document évolutif, à travers la possibilité de mener diverses procédures, dont les plus fréquentes sont :

- **La modification**
- **La révision**
- **La révision simplifiée**
- **La mise à jour**
- **La mise en compatibilité**

Plusieurs procédures peuvent être menées en même temps. Ainsi, sur une même période, deux modifications, une révision simplifiée et 3 mises en compatibilités peuvent se chevaucher, car leur objet diverge.

Le déroulé des procédures présenté ci-dessous est donné à titre indicatif, afin que chacun puisse suivre les évolutions en cours et à venir du PLU. Pour des éléments plus complets et la référence aux textes juridiques, reportez vous à des sites sur l'urbanisme ou à Légifrance.

Comment le PLU évolue-t-il ?

La procédure de révision simplifiée

Le lancement d'une révision simplifiée est possible dans trois cas (article L123-13 du code de l'urbanisme) :

- la réalisation d'une construction ou d'une opération publique ou privée présentant un intérêt général pour la commune ou toute autre collectivité,
- pour la rectification d'une erreur matérielle,
- pour l'extension des zones constructibles ne portant pas atteinte à l'économie générale du PADD et ne comportant pas de graves risques de nuisance.

La principale différence entre la révision et la révision simplifiée consiste dans le fait que la consultation des personnes publiques associées est remplacée, dans le cas de la procédure simplifiée, par un unique Débat conjoint, dont le compte rendu est annexé au dossier d'enquête publique.

En dehors de cela, on retrouve les mêmes étapes de concertation, d'enquête publique et d'avis des communes avant approbation.

Une autre « simplification » intervient du fait que le projet soumis à la révision simplifiée est réduit à un seul objet bien défini. La préparation du dossier est de ce fait facilitée.

Des éléments spécifiques ont été insérés, concernant la révision simplifiée de Bègles, dans différentes rubriques.

□ Accueil PLU

- Ouverture d'une pop up avec l'affiche de la concertation
- Avancée de la procédure reprise dans le volet « Actualités »

□ Le PLU en évolution

- Création d'un chapitre explicatif sur cette révision, avec accès à la délibération du 22 février 2008
- Mise à disposition en lecture et téléchargement du dossier de concertation

REVISION SIMPLIFIEE Site Yves Farges à Bègles

Par délibération du 22 février 2008, la Communauté urbaine a décidé d'engager une procédure de révision simplifiée sur le site de l'Opération de renouvellement urbain Yves Farges à Bègles.

>>> Télécharger la délibération

La concertation est close depuis le 25 avril au soir. Le dossier complet de concertation reste consultable ci-joint et peut également être téléchargé.

L'enquête publique s'est déroulée du 16 juin au 16 juillet 2008. Le dossier d'enquête reste disponible en téléchargement sur ce site.

Le rapport du commissaire enquêteur est mis à disposition à la CUB, dans la mairie concernée et est directement téléchargeable sur ce site

Enfin, d'autres éléments existants pouvaient être utilisés par le public, comme la consultation en ligne de l'ensemble du dossier de PLU de la CUB en vigueur, ou l'accès à l'outil « PLU à la carte » afin d'obtenir des informations plus précises sur une parcelle déterminée.

Une boîte à lettre dédiée aux questions relatives au PLU y est également accessible. Cependant les modalités de la concertation fixées dans le cadre de cette procédure n'ont pas visé ce mode de recueil d'avis.

Les moyens d'expression

Les moyens d'expression qui ont été privilégiés sont de deux ordres : le registre de concertation et son dossier, la réunion de concertation sur site.

A) Le registre et le dossier de concertation

Le registre de concertation et son dossier ont été ouverts à compter du 17 mars 2008 :

- à la mairie de Bègles,
- dans les bureaux de la Direction du Développement Urbain et de la Planification à la CUB – Hôtel de la CUB - esplanade Charles de Gaulle.

Le dossier initial a été constitué avec :

- une notice explicative de la procédure
- la délibération du conseil de communauté du 22 février 2008
- un plan de situation
- les pièces issues du PLU en vigueur :
 - la planche de zonage n° 40
 - l'orientation d'aménagement Site de projet B32 Yves Farge
 - un extrait du rapport de présentation, fascicule B3, zone UDc
 - un extrait du règlement au regard de la protection patrimoniale (L123-1-7°), fiche B9019 ECMM
 - un extrait du règlement pour la liste des SMS
- le descriptif du projet d'ORU :
 - une notice de présentation
 - la plaquette de la Saemcib



**PROJET DE REVISION SIMPLIFIEE
DU PLAN LOCAL D'URBANISME
... BEGLES - SITE DE L'O.R.U. YVES FARGE ...**

COMPOSITION DU DOSSIER DE CONCERTATION

Notice Explicative

Annexes :

- Délibération du Conseil de Communauté n° 2008-0145 du 22 février 2008
- Plan de situation

PLU en vigueur, pièces concernées :

- Planche de zonage n° 40
- Orientation d'aménagement B32-Yves Farge
- Rapport de présentation – fascicule B3 – zone UD- secteur UDc
- Règlement - Protection patrimoniale - Fiche B9019 ECMM
- Règlement - Liste SMS

Le dossier a été complété le 11 avril 2008 avec le compte rendu de la réunion publique de concertation du 2 avril 2008. Le public a été informé de cet ajout par voie d'annonces légales dans les journaux Sud Ouest et Courrier Français.

L'ensemble de ce dossier était également consultable sur Internet.

B) La réunion de concertation

Une réunion de concertation ouverte à tous, s'est tenue le 2 avril 2008 à 18 h, au BT59, sur le site de l'ORU Yves Farge. Elle a rassemblé environ 80 personnes.

Une présentation du projet a été effectuée à l'aide d'un support visuel, qui contenait les éléments suivants :

- la chronologie du PLU
- Des photos du Site
- La présentation du projet urbain
- Le contenu réglementaire du PLU
- Le schéma directeur de l'ORU

Cette présentation a été suivie par un débat en présence de représentants de la ville de Bègles et de la CUB. Les questions et remarques exprimées à cette occasion ont fait l'objet d'un compte rendu qui a été versé au dossier de concertation.

Conclusion

Les modalités de la concertation inscrites dans la délibération du 22 février 2008 ont donc bien été respectées.

III – Bilan des remarques et prise en compte de la concertation dans le projet

Recensement du contenu des remarques

A) Les registres de concertation

Lors de la clôture de la concertation, les deux registres mis en place ont reçu 17 remarques écrites, réparties de la manière suivante :

Bègles	17
CUB	0
Total	17

L'examen de ces remarques écrites a fait ressortir les éléments suivants, classés en 5 grands thèmes :

La densification du site

A) La densification de manière générale de la zone UDc

a) Les hauteurs

- ⇒ Contre la densification proposée : **12**
- ⇒ Souhaite également pour toutes les zones non construites aujourd'hui des maisons type échoppes (R+1) : **9**
- ⇒ Refus de voir des bâtiments à HF 25m à côté des maisons de ville, dans ce secteur Yves Farges dont le classement UDc a entraîné passage de 15 à 25m : **2**
- ⇒ Inquiétude de propriétaire sur les blocs d'immeubles hauts et la défiguration du quartier : **1**

- ⇒ La SHON est prévue à 108 000m², important d'associer et d'informer la population sur les espaces exacts qui vont être construits et la destination de ces bâtiments : 1

b) Le devenir des espaces verts

- ⇒ Diminution des espaces verts : 1
- ⇒ Contre la densification de ce quartier qui manque d'espaces verts, alors qu'il y a suffisamment de terrains sur Bègles : 1

B) Le cas précis de la rue des Mûriers

- ⇒ Souhaite en bordure de la route des Muriers (zone UDc), que des maisons type échoppes (R+1) : 12
- ⇒ Demande de création d'un espace vert tampon entre ces deux zones : 2
- ⇒ Les immeubles proches des maisons individuelles existantes (rue des Muriers) sont trop près, au regard des hauteurs proposées : 1
- ⇒ Le ruban d'immeubles de la rue des Muriers devrait suivre la route et non la ligne des jardins : 1
- ⇒ Risque de vis-à-vis de ces nouveaux immeubles sur les jardins des maisons existantes : 1
- ⇒ Construire un immeuble de plusieurs étages face aux habitations nuirait à la quiétude : vue sur les jardins, stationnement impossible, nuisances sonores : 1

□ **Le Tramway et le stationnement**

- ⇒ Désagrément de stationnement lié au Tramway, station Terres Neuves : 8
- ⇒ Contre la densification qui ne fera qu'aggraver les problèmes de stationnement liés au tramway et la gène des riverains : 8 l'arrivée du

Tramway ne doit pas entraînée une densification, car il peut y avoir des répercussions sur les écoles : 1

- ⇒ Quelles solutions aux problèmes de stationnement liés à la station du tramway : 1

La mixité sociale et fonctionnelle

- ⇒ Trop de place accordée à l'immobilier social, au détriment des autres modes de constructions : 1
- ⇒ le pôle commerce de proximité annoncé semble flou et les commerces peu appropriés aux besoins : 1
- ⇒ Satisfait de ces objectifs répondant au développement durable : 1

La concertation sur le projet

- ⇒ Demande de consultation pour les zones Auxisol, Verreries – Brico-lots : 11
- ⇒ Demande à être consulter pour les travaux à venir : 1
- ⇒ Sur l'emplacement Auxisol, Verreries – Brico-lots : demande de limité à du R+1, R+2 : 1

Questions diverses

- ⇒ Intéressé à titre personnel par ces futurs logements : 1
- ⇒ Remarque sur le discours du Maire : 1
- ⇒ Amélioration d'un ralentisseur : 1
- ⇒ Quels aménagements piétons prévus, en particulier avenue Alexis Capelle : 1

B) La réunion de concertation

Ces demandes écrites dans registres ont été complétées par les remarques exprimées lors de la réunion de concertation du 02 avril. Ces dernières n'ont cependant pas pu faire l'objet d'un comptage.

Les thèmes suivants, exprimés dans le compte rendu de cette séance, ont été abordés :

□ La densification générale du site

A) La densification de manière générale de la zone UDc

- ⇒ Les habitants doutent du respect des projets annoncés car au départ, le R+1 était annoncé et non le R+2, donc leur principal souci réside dans la vérification du respect de la démarche d'où la nécessité pour eux, d'aller consulter les services de la mairie ou de la CUB afin que les avis mis à l'enquête publique soient des plus précis.
- ⇒ De plus, ils s'inquiètent de l'utilisation maximale de l'emprise au sol et de la hauteur permises par le règlement du PLU (50% à 25 m) afin de densifier.

B) La densification du site : le cas précis de la rue des Mûriers

a) Les hauteurs

- ⇒ Les habitants de l'avenue Alexis Capelle s'inquiètent au sujet de la hauteur potentielle des constructions qui seront bâties derrière leurs propriétés, le long de la rue des Mûriers.

b) La distance entre les constructions neuves et les constructions existantes

- ⇒ Les habitants s'inquiètent de la distance entre les nouvelles constructions et les maisons existantes car ils craignent une vue plongeante sur leurs logements. Par ailleurs, ils signalent la présence d'un ruisseau au fond de leur jardin.

Les sites de Brico-lots, des Verreries et d'Auxisol

- ⇒ Concernant cette zone située de l'autre côté de l'Av A. Capelle qui est classée en zonage UDc au niveau du PLU, la hauteur maximale autorisée est de 15 m en façade. Pour ce qui est de la hauteur future, les riverains souhaitent la recherche d'une harmonie architecturale avec les maisons existantes car il y a une certaine méfiance au vu de ce qui s'est passé Rue Tandonnet avec la construction d'un immeuble de plus de 9 m perçu comme une véritable verrue et une sorte de caricature dans un quartier où il y a des maisons de type « arcachonnaises ».

Le chantier

- ⇒ Les habitants constatent que des tilleuls ont été arrachés.
- ⇒ Actuellement le site Yves Farge est un terrain vague du fait du chantier. Les habitants demandent si des mesures sont envisagées pour améliorer la vie des habitants.

Les problèmes de stationnement liés à l'arrivée du tramway

- ⇒ Depuis l'arrivée du tram, il y a de plus en plus de voitures qui se garent partout donc le problème de stationnement est à résoudre.
- ⇒ Les usagers veulent un parking gratuit à proximité du tram car ils payent déjà un titre de transport. Les parkings sont sous utilisés car ils sont payants

Le respect de la procédure

- ⇒ Les habitants estiment qu'ils sont là pour donner leurs avis et non pas uniquement pour poser des questions sur ce projet.

La densification du Site

A) La densification de manière générale de la zone UDc

a) Les hauteurs

La procédure de révision simplifiée menée pour le Site Yves Farge s'inscrit dans le respect des grands objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU.

Ce document, réalisé lors de l'élaboration, exprime le projet de développement de l'agglomération, en respectant les principes forts de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains de 2002 : la limitation de l'étalement urbain, la densification des tissus urbains pour permettre l'accueil de nouvelles populations, la mixité des habitants et des fonctions sur le territoire, le respect et la préservation de l'environnement dans l'urbanisme.

Concernant la notion de densification et de devenir d'un quartier d'habitat collectif abordée dans cette procédure, le PADD exprime dans son volet « Ville de proximité », la nécessité de restructurer les ensembles d'habitat collectif.

• **Restructurer les ensembles d'habitat collectif**

Déjà amorcés par les programmes de la politique de la ville, puis par les projets de renouvellement urbain, il s'agira de renforcer les efforts de :

- requalification des espaces publics ;
- remodelage du bâti ;
- diversification de l'offre d'habitat ;
- implantation de petites activités économiques, services et commerces ;
- gestion des transitions bâties pour une meilleure structuration urbaine.

(Extrait Page 27 du PADD)

L'Opération de renouvellement urbain initiée sur ce site répond bien aux critères définis dans le PADD :

- ⇒ La suppression d'un groupement d'habitat collectif datant des années 60, non adapté aux exigences de qualité et de confort actuelles.
- ⇒ La valorisation de ce site, très bien desservi par les transports collectifs et notamment le tramway et en continuité d'une zone urbaine dense.
- ⇒ La création de nouveaux logements, sur place et à proximité, afin de permettre à la population de conserver ces attaches dans le quartier, tout en s'ouvrant à de nouveaux habitants.
- ⇒ La diversification des modes d'occupation, à travers une offre en collectif et en petites maisons de ville.
- ⇒ Une augmentation de la hauteur pour la réalisation de certaines constructions, afin d'augmenter le nombre de logements possibles et libérer de l'espace libre pour les espaces verts en rez-de-chaussée.

La zone UDc existante au PLU ne permettait pas de remplir l'intégralité de ces objectifs d'intérêt général, notamment par une hauteur de 15m maximum. La procédure de révision simplifiée a donc proposée une hauteur de 25m.

Cette possibilité sera utilisée pour des bâtiments centraux, la hauteur des bâtiments donnant sur des façades urbaines constituées sera plus réduite, avec des bâtiments de 9m.

La densité est aujourd'hui une nécessité, affirmée dans les textes législatifs et dans les politiques publiques. Elle répond sur certains quartiers centraux et bien desservis par les transports collectifs, à une obligation au regard des objectifs de développement durable et de devenir de la ville.

La notion de hauteur est un élément qui renvoi souvent à un sentiment de rejet des habitats collectifs anciens, appelés barres ou tours. L'information et la sensibilisation des habitants à cette notion et à sa mise en œuvre concrète est en cours, que ce soit par la CUB et notamment à partir du Programme Local de l'Habitat (PLH) ou d'autres partenaires institutionnels.

b) Le devenir des espaces verts

Le projet présente un ensemble de logements de qualité avec des îlots ouverts, aérés et traversants dotés de cheminements piétons et d'espaces verts.

L'utilisation des pourcentages d'emprise au sol et de la hauteur permet de libérer de l'espace au sol et de créer ainsi de nouveaux espaces de verdure et de convivialité entre les différentes constructions créées et une liaison agréable avec les habitations environnantes.

B) Le cas précis de la rue des Mûriers

De fortes inquiétudes ont été exprimée vis-à-vis de la hauteur du projet et surtout sur les bâtiments en devenir donnant sur la rue des Mûriers, au regard des maisons de ville existantes. La peur d'un mur en béton collé aux jardins, avec un risque de vis-à-vis a été relayée par les habitants de l'avenue Alexis Capelle.

Le projet présenté avait déjà prévu une hauteur moindre pour les bâtiments de ce secteur. En effet, la zone UDC créée permettait de construire à une hauteur de 25 m. Or, pour la rue des Mûriers, il est prévu de rabaisser la hauteur en façade à 9 m.

Cette hauteur de 9m a été jugée trop importante par un certain nombre de personnes. Il s'agit pourtant d'une hauteur jugée raisonnable en fonction de la centralité de ce site et de son rattachement à un tissu urbain dense. De plus, la hauteur de 9m correspond à un habitat sous forme de maisons de ville, identique par exemple à la volumétrie des bâtiments de Buhler rue Marc Sangnier. Ces constructions existantes ne posent aujourd'hui pas de difficultés particulières.

La notion de mur de 9 mètres ne tient pas compte de la réalité du projet, à savoir un ensemble de bâtiments non accolés, offrant des espaces de coupure.

Concernant le vis-à-vis de ces nouveaux bâtiments et les risques de vue plongeante sur les jardins existants, ceci devrait être minimisé par le fait que les constructions projetées seront implantées à une distance de 5 ou 6 m des fonds de jardins et de la clôture actuelle.

Les nouvelles maisons de ville respecteront le vis-à-vis avec les maisons existantes.

Le Tramway et le stationnement

Des difficultés ont été signalées concernant les problèmes de stationnement dus à l'arrivée du tramway dans ce quartier. La densité annoncée fait craindre une augmentation de ces désagréments pour les riverains.

L'arrivée du tramway dans un quartier est une grande avancée en matière de desserte en transports collectifs et en terme de qualité urbaine et de valeur foncière. Il constitue un vecteur de développement fort dont de nombreuses communes souhaiteraient bénéficier.

La station de tramway incriminée est une tête de ligne provisoire qui sera prolongée ensuite jusqu'à Villenave d'Ornon, lors de la phase 3. Il existe bien un parking de 350 places situé à une station de tram plus loin, actuellement sous utilisé.

De plus, dans l'attente du prolongement de cette ligne, des aménagements appropriés sont en cours, comme la construction d'un parking souterrain de 350 places sur le site dévolu principalement à l'activité du futur centre commercial mais également accessible aux résidents.

La mixité sociale et fonctionnelle

Quelques remarques ont été exprimées concernant le pourcentage de logement social réalisé sur le site ou sur le projet de centre commercial.

Dans le thème de la « Ville de proximité » évoqué plus haut dans le chapitre lié à la densité, le PADD exprime également la nécessité d'assurer un mode de logement adapté à chacun, afin de promouvoir une réelle mixité sociale.

- **Rechercher une certaine équité sociale et spatiale dans l'accueil résidentiel.**

La Communauté urbaine de Bordeaux cherche à faciliter les conditions de production d'une offre d'habitat favorable au rééquilibrage social et s'attache au développement et au rééquilibrage d'une offre locative conventionnée.

En effet, dans un contexte de demande très forte en logements locatifs sociaux, de tension des marchés immobiliers et fonciers et d'une situation de crise du logement, le PLU fixe, en cohérence avec le PLH, un objectif quantitatif d'au moins 1 800 logements locatifs conventionnés par an, au titre du rattrapage, du rééquilibrage de la production et de la reconstitution de l'offre sociale démolie à l'échelle de l'agglomération.

- **Préparer l'arrivée de nouveaux habitants dans l'agglomération**

Pour atteindre les objectifs démographiques retenus par les élus de la Communauté urbaine de Bordeaux, et maintenir le rapport démographique CUB/agglomération stabilisé autour de 80%, selon l'hypothèse de recensement du développement retenue au schéma directeur/SCOT et au programme local de l'habitat, la population de la Communauté urbaine de Bordeaux devrait atteindre environ 750 000 habitants en 2015, à l'horizon du plan local d'urbanisme.

(Extrait Page 29 du PADD)

(Extrait Page 24 du PADD)

La production de logements locatifs conventionnés, dit logement social, répond à des obligations fortes, en terme de nombre de logements à réaliser et également de qualité d'insertion dans le tissu urbain.

Le pourcentage de 20% annoncé sur certaines phases de ce grand projet de quartier entre donc bien dans ce cadre.

Concernant l'extension du centre commercial existant par l'accueil de nouveaux commerces de proximité, ce projet répond également à une volonté de mixité des

fonctions de la ville. Permettre aux habitants de bénéficier de services et de commerces variés, à proximité de leur domicile, afin de limiter les déplacements automobiles.

- **Encourager le développement des activités commerciales et artisanales** dans les quartiers en assurant un environnement et un confort urbain favorables à l'implantation d'activités : espaces publics de qualité, requalification résidentielle, réhabilitation des logements vacants, transports publics performants, développement de pôles d'échanges.

(Extrait Page 28 du PADD)

La concertation sur le projet

Une demande récurrente de concertation sur le devenir du secteur « Brico-lots, des Verreries et Auxisol » a été exprimée.

Cette concertation n'aura pas lieu dans le cadre de cette révision simplifiée, car ces territoires ne font pas partie des espaces concernés par cette procédure.

Leur mutation sera étudiée ultérieurement. Des concertations spécifiques pourront alors être menées.

Le chantier

Lors de la réunion publique, l'arrache de tilleuls sur le site a été signalé. Il a été répondu qu'effectivement des arbres avaient été coupés afin de permettre la réalisation du projet. Cet effet négatif sera fortement compensé par la plantation de quelques 1500 arbres sur la commune. Des tilleuls, espèce ayant été arrachée, seront plantés, notamment sur les nouveaux parcs à créer.

Par rapport aux nuisances de chantier et à l'aspect de terrain vague actuel du site, élément qui ne concerne pas directement la révision simplifiée du PLU, une réunion de travail est prévue à l'initiative de la commune, avec les habitants concernant des équipements temporaires, type espaces de jeux pour les enfants, espaces verts, pour minimiser l'impact de ce chantier en attente.

Divers

Des remarques diverses ont été recensées, qui ne sont pas liées à cette procédure de révision simplifiée.

CONCLUSION

Ce bilan de la concertation a été présenté à la réunion d'examen conjoint avec les personnes publiques associées.

Le projet de révision simplifiée du PLU a été soumis à l'enquête publique de mi-juin à mi-juillet. A cette occasion la CUB a continué son objectif d'information du public par divers supports, presse, Internet ou autre.

Le bilan de la concertation est approuvé par le Conseil de Communauté en même temps que le dossier de révision simplifiée du PLU.

Les services communautaires et le service Urbanisme de la Ville de Bègles restent à disposition du public pour répondre aux questions sur le projet.