

# COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

## ----- EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE COMMUNAUTE -----

Séance du 27 novembre 2009  
(convocation du 16 novembre 2009)

Aujourd'hui Vendredi Vingt-Sept Novembre Deux Mil Neuf à 09 Heures 30 le Conseil de la Communauté Urbaine de BORDEAUX s'est réuni, dans la salle de ses séances sous la présidence de Monsieur Vincent FELTESSE, Président de la Communauté Urbaine de BORDEAUX.

### **ETAIENT PRESENTS :**

M. FELTESSE Vincent, M. JUPPE Alain, M. DAVID Alain, M. CAZABONNE Alain, M. BENOIT Jean-Jacques, Mme BOST Christine, M. BRON Jean-Charles, Mme CARTRON Françoise, M. CAZABONNE Didier, M. CHAUSSET Gérard, M. DUCHENE Michel, M. DUPRAT Christophe, M. FLORIAN Nicolas, M. GAUTE Jean-Michel, M. GAÜZERE Jean-Marc, M. GELLE Thierry, M. GUICHARD Max, M. HERITIE Michel, Mme ISTE Michèle, M. LABARDIN Michel, M. LABISTE Bernard, M. LAMAISSON Serge, Mme LIRE Marie Françoise, M. OLIVIER Michel, M. PIERRE Maurice, M. PUJOL Patrick, M. ROSSIGNOL Clément, M. SAINTE-MARIE Michel, M. SEUROT Bernard, M. TOUZEAU Jean, M. TURON Jean-Pierre, Mme DE FRANCOIS Béatrice, Mme LACUEY Conchita, M. MAURRAS Franck, M. SOUBABERE Pierre, M. AMBRY Stéphane, M. ANZIANI Alain, M. ASSERAY Bruno, Mme BALLOT Chantal, M. BAUDRY Claude, M. BOBET Patrick, Mme BONNEFOY Christine, M. BOUSQUET Ludovic, Mme BREZILLON Anne, M. BRUGERE Nicolas, M. CAZENAVE Charles, M. CHARRIER Alain, Mme CHAVIGNER Michèle, Mme COLLET Brigitte, M. COUTURIER Jean-Louis, M. DANJON Frédéric, M. DAVID Jean-Louis, M. DAVID Yohan, M. DELAUX Stéphan, Mme DESSERTINE Laurence, Mme DIEZ Martine, M. DOUGADOS Daniel, M. DUART Patrick, M. DUPOUY Alain, M. EGRON Jean-François, Mlle EL KHADIR Samira, Mme EWANS Marie-Christine, Mme FAORO Michèle, M. FEUGAS Jean-Claude, Mme FOURCADE Paulette, M. GARNIER Jean-Paul, M. GUICHEBAROU Jean-Claude, M. GUICHOUX Jacques, M. GUILLEMOTEAU Patrick, M. GUYOMARC'H Jean-Pierre, Mme HAYE Isabelle, M. HURMIC Pierre, M. JOANDET Franck, M. JOUBERT Jacques, M. JUNCA Bernard, M. LAGOFUN Gérard, Mme LAURENT Wanda, M. LOTHAIRES Pierre, M. MANGON Jacques, M. MAURIN Vincent, Mme MELLIER Claude, M. MERCIER Michel, M. MILLET Thierry, M. MOGA Alain, M. MOULINIER Maxime, Mme NOEL Marie-Claude, Mme PARCELIER Muriel, M. PENEL Gilles, M. PEREZ Jean-Michel, M. QUANCARD Denis, M. QUERON Robert, M. RAYNAL Franck, M. RAYNAUD Jacques, M. REIFFERS Josy, M. RESPAUD Jacques, M. ROBERT Fabien, M. ROUYEYRE Matthieu, Mme SAINT-ORICE Nicole, M. SOLARI Joël, Mme TOUTON Elisabeth, M. TRIJOLET Thierry.

### **EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :**

M. BENOIT Jean Jacques à M. MOULINIER Maxime à cpter de 10 h 00  
Mme. CURVALE Laure à M. CHAUSSET Gérard  
M. FAVROUL Jean-Pierre à M. LABARDIN Michel  
Mme. FAYET Véronique à M. BOUSQUET Ludovic  
M. FLORIAN Nicolas à M. PUJOL Patrick à cpter de 10 h 45  
M. FREYGEFOND Ludovic à M. FELTESSE Vincent  
M. PIERRE Maurice à M. TURON Jean-Pierre à cpter de 11 h 00  
M. SAINTE MARIE Michel à M. BAUDRY Claude à cpter de 10 h 55  
M. SEUROT Bernard à M. BRON Jean-Charles à cpter de 10 h 10  
M. SOUBIRAN Claude à M. DUPRAT Christophe  
M. BONNIN Jean-Jacques à Mme. BONNEFOY Christine  
Mme. CAZALET Anne-Marie à M. BRUGERE Nicolas  
Mlle. COUTANCEAU Emilie à M. DOUGADOS Daniel  
Mme. DELATTRE Nathalie à M. DELAUX Stéphan

Mlle. DELTIMPLE Nathalie à Mlle. EL KHADIR Samira  
M. DUBOS Gérard à M. CHARRIER Alain  
M. DUCASSOU Dominique à M. DUPOUY Alain  
M. GALAN Jean-Claude à M. GUICHARD Max  
M. PAILLART Vincent à M. AMBRY Stéphane  
M. PALAU Jean-Charles à Mme. PARCELIER Muriel  
Mme. PIAZZA Arielle à Mme. BREZILLON Anne  
M. POIGNONEC Michel à M. JOUBERT Jacques  
M. ROBERT Fabien à Mme LAURENT Wanda à cpter de 11 h 10  
M. ROUYEYRE Matthieu à Mme DIEZ Martine jusqu'à 10 h 00  
puis à cpter de 12 h 00  
M. SENE Malick à M. DAVID Alain  
Mme. WALRYCK Anne à Mme. TOUTON Elisabeth

### **EXCUSE :**

**LA SEANCE EST OUVERTE**

**4ème Modification du Plan Local d'Urbanisme de la Communauté Urbaine de  
Bordeaux-Approbation-**

Monsieur LABARDIN présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

Le Plan Local d'Urbanisme de la Communauté Urbaine de Bordeaux a été approuvé le 21 juillet 2006. Il a fait l'objet de trois modifications dont la dernière date du 29 mai 2009.

En application du principe d'annualité qu'elle s'est fixé afin de permettre l'évolution du document d'urbanisme en prenant en compte l'avancement des réflexions et des études menées sur son territoire, la Communauté Urbaine de Bordeaux a décidé d'engager une procédure de 4<sup>ème</sup> modification du PLU.

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

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

Ainsi, cette 4<sup>ème</sup> modification respecte les orientations fixées par le Projet d'Aménagement et Développement Durable (PADD). Elle conserve la cohérence du PLU communautaire et s'inscrit dans le cadre des grandes politiques portées par la Cub dans les domaines de l'habitat, de la politique de la ville, des déplacements, du développement économique, des équipements, de la protection et de la mise en valeur de la qualité naturelle et patrimoniale du territoire.

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

La 4<sup>ème</sup> modification du PLU est menée par la Communauté Urbaine, compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme, en concertation avec les communes concernées.

Celles-ci ont fait part de leurs propositions de modification qui ont ensuite été analysées par les services communautaires dans le respect de la réglementation en vigueur et des principes édictés par le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable).

Par arrêté de Monsieur le Président de la CUB, le projet de la 4<sup>ème</sup> modification du PLU a été soumis à enquête publique, dans les 27 communes concernées ainsi qu'à la Communauté

Urbaine de Bordeaux, du 13 mars au 14 avril 2009 inclus. Elle a donné lieu à 34 permanences au cours desquelles 152 personnes ont été reçues et 300 observations ont été consignées dans les registres.

Le dossier d'enquête publique avait été notifié aux personnes publiques associées ainsi qu'aux 27 communes membres de la CUB avant le début de celle-ci.

Par la suite, la commission d'enquête a émis un **avis favorable** reproduit ci-après.

***« Pour tous ces motifs, la commission émet un avis favorable à la quatrième modification du Plan local d'Urbanisme de la Communauté Urbaine de Bordeaux, en demandant qu'elle soit finalisée après examen des avis et recommandations figurant dans son rapport et dans les présentes conclusions ».***

Les avis et recommandations de la commission d'enquête ainsi que la suite qui leur a été réservée sont répertoriés dans l'annexe n°1 ci-jointe.

Les conclusions de cette enquête publique et le rapport de la commission d'enquête ont été communiqués à Monsieur le Président du Tribunal Administratif ainsi qu'aux différents partenaires intéressés (Mairies, Préfecture et DDE). Ils sont tenus à la disposition du public dans les 27 mairies et à la Communauté Urbaine de Bordeaux. Ils peuvent également être consultés sur le site internet de la CUB.

Afin de tenir compte des observations émises au cours de l'enquête publique, de l'avis de la commission d'enquête et des incohérences qui ont pu être repérées, **le dossier de 4<sup>ème</sup> modification du PLU a été ajusté sur les points suivants :**

↳ pour Ambares et Lagrave:

- la limite Est de la zone UPm dans le secteur Rabaneau est rectifiée pour tenir compte du parcellaire et ne pas rendre inconstructible le terrain concerné.

↳ pour Bassens :

- le déclassement de 1AU/UE et de UPc en 1AU/UPc était conditionné à l'approbation du Plan de Prévention des Risques Technologiques sur le secteur. La procédure d'élaboration du PPRT n'a pas encore abouti. Afin de respecter cette dernière et notamment pour ne pas anticiper sur la phase de concertation et d'association des personnes publiques, le changement de zonage du PLU ne peut pas être pris en compte dans le cadre de cette modification. Par voie de conséquence, l'orientation d'aménagement G8 n'est pas non plus modifiée.

Cependant, la prescription de l'élaboration du PPRT, en date du 22 décembre 2008, donne une légitimité au nouveau périmètre d'aléa défini. C'est pourquoi les périmètres SEVESO Z1 et Z2 sont supprimés et remplacés par ledit périmètre d'aléa.

- l'orientation d'aménagement G7 est corrigée pour tenir compte du changement de zonage de 1AU/UI en UE du secteur de Gourdin. De ce fait, ce secteur n'a plus à être cité dans l'orientation d'aménagement.

↳ pour Blanquefort :

- sur la fiche des arbres isolés référencée 21-03, rectification de l'essence concernée : il s'agit d'un chêne et non d'un pin parasol.
- abandon du projet d'emplacement réservé 9BI2b pour extension du cimetière qui sera ré-étudié par la ville en concertation avec les riverains. Seul l'emplacement réservé 9BI2a est maintenu et renommé 9BI2.

↳ pour Bordeaux :

- des modifications sont apportées aux extraits de plans au 1/1000 annexés au chapitre 7, relatifs au secteur recensé de la Ville de Pierre (zone UR). Il s'agit de corriger des erreurs matérielles consécutives à la transmission défectueuse des fichiers numériques correspondants lors de la constitution du dossier d'enquête publique.

↳ pour Bruges :

- sur l'extrait de plan de zonage n°4, relatif à la ZAC Vergers du Tasta, les côtes de retraits sont ajoutées sur différents îlots pour lever toute ambiguïté sur la règle applicable.
- abandon du projet de modification de l'emplacement réservé de voirie T413, la fiche proposée à l'enquête publique étant erronée.

↳ pour Cenon :

- dans le secteur pont Rouge, l'orientation d'aménagement A10 est ajustée pour permettre une plus grande souplesse dans l'implantation des futurs bâtiments
  - d'une part en diminuant les principes de composition de façade urbaine à l'angle de la rue Edouard Vaillant et du prolongement de l'impasse Queyries, afin de permettre plus de souplesse dans l'implantation de l'immeuble d'angle,
  - d'autre part en supprimant l'espace à dominante piéton et les principes de composition de façade urbaine rue Jean Jaures, entre la voie ferrée et la rue Pierre Curie.
- L'orientation d'aménagement sur les quartiers de gare (C34) est mise en cohérence.
- l'emplacement réservé pour parc de stationnement, initialement référencé 9C1 est, en toute logique, re-numéroté 8C6, la catégorie 8 correspondant à la rubrique « Aires de stationnement, espaces publics, parcs d'échanges ». La maîtrise d'ouvrage de cet équipement est communautaire.

- dans le dossier soumis à l'enquête publique, le secteur situé à proximité de l'hôtel de ville qui se voit affecté un zonage UPc ne comportait pas d'indice de stationnement. En cohérence avec les autres secteurs UPc de la commune, s'agissant de tissus similaires, il est proposé de rajouter l'indice de stationnement n°2 ainsi que le symbole des bandes d'accès autorisées.

↳ pour Lormont :

- sur l'extrait de plan de zonage n°6 relatif à la ZAC Chaigneau Bichon, une erreur de transcription de la hauteur dans l'îlot 3 a été constatée dans le dossier d'enquête publique et doit

être rectifiée. En effet, la hauteur retenue est bien de 15 m comme indiqué dans le rapport de présentation. Par ailleurs, les limites du zonage reportées sur cet extrait de plan sont recalées pour correspondre à celles de la planche de zonage.

- l'emplacement réservé de voirie T 473, prévu pour l'élargissement de la rue Raymond Lis entre la rue de Berry et la rue du Sang, est supprimé dans son intégralité et non plus partiellement. En effet, la portion minimale qui subsistait sur le document présenté à l'enquête publique ne présente aucune utilité. Le bâtiment limitrophe est par ailleurs protégé par une ZPPAUP.

↳ pour Mérignac :

- la proposition visant à modifier le recul imposé de 3m le long de l'avenue de la Libération est abandonnée. En effet les plantations à réaliser (PAR) prévues dans l'orientation d'aménagement B23 ne sont pas compromises par ce recul qui peut donc être maintenu.

- le principe de liaison par un cheminement doux indiqué dans l'orientation d'aménagement A4, centre ville, est adapté, en cohérence avec le programme de la ZAC. Il convient d'indiquer également un principe de desserte du parking souterrain depuis l'avenue du Maréchal Leclerc tout en maintenant l'espace à dominante piéton.

↳ pour Parempuyre :

- dans l'attente des conclusions de l'étude en cours, l'orientation d'aménagement H58, pour le secteur Arboudeau, est adaptée pour réduire l'espace constructible de la partie Arboudeau 2 en ne laissant que les 50 m<sup>2</sup> nécessaires à la réalisation d'un équipement public lié au parcours santé. Les 700 m<sup>2</sup> restants de l'emprise constructible initialement prévue sont reportés sur le secteur Arboudeau 1.

↳ pour Pessac :

- Des arbres actuellement repérés au titre de l'article L123-1, 7° du code de l'urbanisme sont également classés en EBC pour assurer une plus grande protection des sujets ainsi qu'une meilleure lisibilité de la servitude sur les différents documents. Ainsi :

- la représentation graphique des alignements d'arbres de la fiche 39-26 concernant le quartier des Musiciens est rectifiée avec précision des essences et report sur le plan de zonage au 1/5000.

- la fiche 39-35 concernant le quartier du Casino est supprimée, l'EBC est maintenu tel que présenté à l'enquête publique sur le plan de zonage.

- les plans en bas des fiches B9010 et B9011 dans du chapitre 7 du règlement sont maintenus.

- sur l'orientation d'aménagement G28, la bande verte sur Toctoucau Est en partie nord du secteur, qui n'apparaissait pas dans le dossier d'enquête publique suite à une erreur graphique, est rétablie.

↳ pour Talence :

- la proposition d'EBC (espace boisé classé à conserver ou à créer) cours Galliéni est remplacée par une protection au titre des arbres isolés qui correspond mieux à la volonté de préserver ces plantations d'alignement.

↳ Le règlement écrit du PLU dans lequel les modifications soumises à l'enquête sont inscrites en rouge, a également fait l'objet d'adaptations, repérables par leur couleur bleue dans le document présenté. Elles portent sur les points ci-après :

- zones UC, UM articles 7 et 8, zone UP, articles 6 et 7
  - La règle sur les implantations des constructions sur les terrains de faible profondeur a été réécrite pour lever les ambiguïtés soulevées par la commission d'enquête. Cette disposition facilite la construction dans les "dents creuses" existantes à la date d'approbation du PLU, et favorise ainsi la réduction de ces délaissés dans les zones urbaines.
- zone UC et zone UM, articles 7 ET 8, A.2.2, dispositions particulière ; dans tous les secteurs
  - la référence au croquis illustratif C5 a été rajoutée pour corriger une incohérence dans l'écriture de la règle)
- zone UC, article 10, en secteurs UCc+ et UCe
  - il est précisé que le schéma 10/3 définit un gabarit enveloppe dans lequel les constructions doivent s'inscrire
- zone UR, article 6
  - une erreur de frappe a été corrigée, précisant que la première partie de cet article concerne bien les « emprises 100 » et non les emprises 50, traitées en suivant ;
- zone UD, articles 6 et 7, cas particuliers
  - ZAC du Tasta à Bruges : ce paragraphe a été réécrit et simplifié pour être en cohérence avec les indications de l'extrait du plan de zonage et lever ainsi toute ambiguïté sur l'application de la règle de recul
  - ZAC Berge du Lac à Bordeaux : une précision a été apportée sur la manière de prendre en compte le recul sur l'avenue Marcel Dassault.
- zone UD, article 13, normes qualitatives
  - Il est précisé qu'il s'agit bien de 500m<sup>2</sup> de SHON habitat, en remplacement de la référence au nombre de logements
- zone UP, articles 6 et 7, paragraphe B
  - Il est précisé que les règles de ce paragraphe s'appliquaient à toutes constructions desservies par bande d'accès ou servitude de passage, et non uniquement aux secteurs dans lesquels les nouvelles bandes d'accès sont autorisées, afin de combler le vide qui existait pour les bande d'accès existantes.
- zone UE, articles 6 et 7, dispositions particulières :
  - ZAC des quais de Floirac : les règles du PLU en vigueur intègrent déjà le projet d'équipement d'agglomération qu'est Arena.
  - La réglementation du surplomb du domaine public ne relève pas du PLU. La création de passerelles piétonnes au-dessus de la voirie est donc implicitement autorisée.
  - Compte tenu de l'existence de recul en zone UE, et pour lever toute ambiguïté sur la lecture de la règle, il est précisé que cette notion de surplomb s'applique également dans les marges de recul.

- zone 1AU, article 2
  - La notion de terrain isolé, que l'on avait proposé de supprimer, est réintroduite, car tous ne sont pas forcément résiduels issus d'opérations réalisées antérieurement.
- zone 1AU, article 8
  - La proposition de réglementation spécifique pour les secteurs de lisières est abandonnée car jugée non pertinente.
- vocabulaire et croquis illustratifs
  - La définition de la bande d'accès est modifiée pour être plus explicite.
  - La définition du lotissement est revue en cohérence avec la réforme de l'urbanisme
  - La notion de « superstructure technique » est rajoutée en lien avec la définition de « dispositif technique »
  - la définition du mot terrain est complétée pour préciser que lorsqu'il est employé dans le PLU, c'est au sens de terrain d'assiette du projet,
  - pour le croquis B6, il est précisé qu'il s'agit d'exemples d'application
  - au croquis G2, il est précisé qu'il s'agit de la hauteur d'un terrain en pente quel que soit le sens de la pente par rapport à la voie, en cohérence avec la précision réglementaire apportée à l'article 10 des règles communes à toutes les zones.

Cependant, deux points ayant faits l'objet d'un avis défavorable de la commission d'enquête sont maintenus, du fait de l'intérêt général des projets qu'ils traduisent et des éléments de justifications complémentaires apportés par les communes concernées.

- Il s'agit d'une part de l'inscription d'une servitude de localisation voirie dans le quartier de Thouars à Talence. Cette servitude est proposée dans le cadre du projet de recomposition du quartier, qui fait l'objet d'une opération ANRU. Dans l'enquête, c'est essentiellement l'organisation future de la circulation sur la rue Racine qui est contestée. Or les ajustements proposés dans la 4<sup>ème</sup> modification du PLU ne concernent pas cette rue.
- Il s'agit d'autre part de l'inscription d'un EBC rue Pasteur à Blanquefort. Cette proposition s'inscrit dans la démarche initiée par la ville dans son projet de territoire. Celle-ci s'est attachée à promouvoir et préserver son identité de Ville Parc, qui se construit autour du patrimoine végétal. Le boisement concerné constitue le seul véritable poumon vert, la seule masse boisée, dans un tissu résidentiel déjà constitué.

↳ Le rapport de présentation de la 4<sup>ème</sup> modification a été amendé ou complété (en bleu) pour prendre en compte ces ajustements, ainsi que les erreurs matérielles graphiques ou d'écriture qui ont pu être repérées dans le dossier et qui ont fait l'objet d'une correction.

En application de l'article L 5215-20-1 du code général des collectivités territoriales (CGCT), le dossier de la 4<sup>ème</sup> modification du PLU de la Cub a été soumis, pour avis aux conseils municipaux des 27 communes membres de la Communauté Urbaine. **Ces avis FAVORABLES sont répertoriés dans l'annexe n°2 ci-jointe.**

Deux communes ont assorties leur avis favorable de réserves. Il s'agit de :

- Mérignac qui demande le maintien de la situation antérieure à la 4<sup>ème</sup> modification pour ce qui concerne :

. l'orientation d'aménagement B25 la Glacière : l' espace vert sur l' ancienne station service doit être réinscrit, en revanche les crochets symbolisant les principes de composition de façade urbaine sont à supprimer entre le supermarché et la station service. Par ailleurs, dans les dispositions qualitatives, la phrase relative aux hauteurs doit être maintenue.

. l'orientation d'aménagement A4 centre ville : l' espace autour de la vieille église doit rester en vert c'est-à-dire à vocation d'espace vert comme dans l'orientation d'aménagement actuellement en vigueur et non en jaune (espace à dominante piéton).

- Le Taillan qui demande le retrait de la proposition de création d'un emplacement réservé de voirie T5009 prévu pour un cheminement piétons et 2 roues entre le chemin du Chai et le carrefour giratoire sur la RD 1215, les études ayant démontré l'inadéquation de cette liaison avec le nouvel aménagement du carrefour en cours de réalisation.

S'agissant d'un retour à la situation initiale qui a été justifié par les communes, le document présenté pour approbation a pris en compte les demandes ci-dessus exprimées par les conseils municipaux.

L'ensemble des modifications classées par commune est consigné dans un tableau joint en annexe n°3.

Les emplacements réservés de voirie qui ont été créés dans le cadre de la 4<sup>ème</sup> modification du PLU et qui avaient un numéro provisoire font maintenant l'objet d'une numérotation définitive. Un **tableau de concordance est joint en annexe n°4**.

Enfin, un dernier point a été évoqué lors de la commission d'urbanisme du 10 novembre 2009. Conformément à l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme, une nouvelle disposition a été introduite à l'article 2 des règles communes à toutes les zones, visant à un meilleur respect des principes d'organisation contenus dans le PLU pour les petites opérations groupées.

Or il s'avère que la rédaction de la règle ne permet pas, contrairement à l'objectif souhaité, de favoriser des projets d'ensemble pour les opérations d'une certaine ampleur.

Aussi, il est proposé de réécrire la règle en précisant que cette disposition ne s'applique pas pour les opérations de plus de 800 m<sup>2</sup> de SHON.

Par conséquent, il vous est demandé, Mesdames, Messieurs, si tel est votre avis, de bien vouloir :

- **APPROUVER** la 4<sup>ème</sup> modification du Plan Local d'Urbanisme de la Communauté Urbaine de Bordeaux présentée dans le dossier joint en y intégrant le dernier ajustement rédactionnel proposé ci-dessus.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à la majorité.

Les élus socialistes bordelais s'abstiennent

Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 27 novembre 2009,

Pour expédition conforme,  
par délégation,  
le Vice -Président,

M. MICHEL LABARDIN

REÇU EN PRÉFECTURE LE  
3 DÉCEMBRE 2009

Publié le 3 Décembre 2009



