

BILAN DE LA CONCERTATION



Révision simplifiée N°7

Secteur La Moinesse - Bout du Parc - Ponchut
à Ambares et Lagrave

Sommaire

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 procédure de révision simplifiée
- Les modalités de la concertation

II – Les outils de la concertation

- Les moyens d'information et de communication
 - **L'affichage**
 - **Le support presse**
 - **Le site Internet**
- Les moyens d'expression :
 - **Le registre de concertation et son dossier**
 - **Le site des concertations de la Cub**
- Conclusion :

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

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. La dernière procédure de modification a été finalisée le 27 novembre 2009.

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

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 29 mai 2009, le Conseil de Communauté a décidé de prescrire une procédure de révision simplifiée du PLU relative au secteur La Moinesse/Bout du Parc/Ponchut à Ambares et Lagrave afin de permettre de réduire des situations d'habitat illégal et/ou insalubre concernant en particulier les gens du voyage.

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
- 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 peuvent 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 doit également être 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 29 mai 2009 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 d'Ambares et Lagrave, ont été adaptés à la nature et à l'ampleur du projet. Ils ont consisté en :

❑ ***mise à disposition de documents et recueil des avis :*** *à cet effet, un registre a été mis à la disposition du public dans les locaux de la CUB aux heures habituelles d'ouverture ainsi qu'à la mairie d'Ambares et Lagrave. Un dossier rassemblant les pièces essentielles à la compréhension du sujet accompagne ces*

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

☐ *Consultation du dossier et recueil des avis sur le site internet des concertations de la Cub www.lacub.com*

B) Les lieux de concertation

Au regard de l'aspect très sectorisé de ce projet, les lieux de concertation proches de la population ont été privilégiés, soit au niveau de la Ville d'Ambares et Lagrave.

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

Ainsi, sur la commune d'Ambares et Lagrave,

- ☐ un dossier et un recueil des avis ont été mis à disposition du public à la mairie, durant les heures d'ouverture.

Au niveau 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 des concertations de la CUB.

C) Les étapes de la concertation

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

A compter du 18 juin 2009 : mise en place des outils de concertation

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

L'arrêt de la concertation le 24 juillet 2009.

La concertation a été arrêtée le 24 juillet 2009, afin de permettre l'analyse des observations et leur prise en compte dans le bilan présenté aux personnes publiques associées à la procédure lors de la réunion d'examen conjoint.

La fin de la concertation a été annoncée par voie de presse le 10 juillet 2009.

E) Le bilan de la concertation

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

- des registres de concertation
- du site internet

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 29 mai 2009,
- d'une centaine d'affiches format A2 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	2annonces
Annonces légales parues dans le Courrier Français	2 annonces

4 annonces

Ces annonces ont été faites aux 2 moments clefs de la concertation :

- au lancement de la concertation
- 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, www.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.

Des éléments spécifiques ont été insérés, concernant la révision simplifiée d'Ambares et Lagrave, dans différentes rubriques.

☐ Accueil PLU

- Avancée de la procédure reprise dans le volet « Actualités »

*

ACTUALITE

7 Par délibérations du 29 mai 2009, le conseil de la Communauté urbaine de Bordeaux a décidé d'engager [les procédures de révisions simplifiées](#) du PLU relatives à :

Ambarès et Lagrave : Secteur la Moinesse – Bout du Parc – Ponchut
Artigues près Bordeaux : Plaine des sports de la Blancherie
Bouliac : Extension de l'école maternelle près du parc de Vialle / extension du St James
Talence : Construction du centre de recherche INRIA
Le Taillan-Médoc : Construction d'un équipement public culturel
Villenave d'Ornon : Réalisation bassin de retenue Curie

La concertation est ouverte depuis le 18 juin. Les dossiers et les registres sont mis à disposition dans les mairies concernées, dans les locaux de la Cub. [L'affiche de la concertation est téléchargeable sur ce site](#), ainsi que les [dossiers sur le site des concertations de la Cub](#). Cette phase de concertation s'achèvera le 24 juillet.

❑ Le PLU en évolution

- Création d'un chapitre explicatif sur cette révision, avec accès à la délibération du 29 mai 2009.
- Mise en relation par un lien avec le site des concertations de la Cub

7 Révisions simplifiées

Par délibérations du 29 mai 2009, le conseil de communauté a [décidé d'engager 7 procédures de révisions simplifiées](#). Ces procédures ont pour objet de permettre la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général.

Il s'agit des 7 dossiers suivants :

Ambarès et Lagrave : Secteur la Moinesse – Bout du Parc – Ponchut

Dans le cadre d'une Maîtrise d'Oeuvre Urbaine et sociale (MOUS) et dans le respect du Programme Local de l'Habitat (PLH), la réalisation d'habitats traditionnels ou plus adaptés pour les gens du voyage est nécessaire afin d'offrir des solutions de logement aux ménages identifiés comme devant bénéficier d'un relogement accompagné. Afin de permettre à Aquitanis de réaliser ces opérations sur le secteur « La Moinesse / Bout du Parc / Ponchut », il est nécessaire d'effectuer un changement de zonage de N2g en UPI pour une superficie d'environ 1.75 hect, compenser par le déclassement partiel d'une parcelle de UPI en N2g pour 2.1hect. Des servitudes de localisation de voirie seront également instituées.

Artigues près Bordeaux : Plaine des sports de la Blancherie

La Plaine des Sports située sur la commune d'Artigues-près-Bordeaux est une propriété de la Ville de Cenon. Afin de permettre le développement de cet espace sportif (vestiaire, club house) et de créer deux terrains familiaux de 6 emplacements double à destination des gens du voyage en cours de sédentarisation sur la zone, il convient de déclasser la zone N3 et UE en zone UD, zonage plus adapté à ces vocations diversifiées. L'orientation H17 concernant le secteur de la Blancherie doit également être modifiée.

Bouliac : Extension de l'école maternelle près du parc de Vialle

Pour améliorer le fonctionnement de l'école maternelle située au niveau du parc de Vialle, il est nécessaire de créer une pièce supplémentaire de 110m² dans le prolongement du bâtiment existant. Or, un Espace Boisé Classé (EBC) empêche cette extension. La révision simplifiée consistera donc dans la réduction d'un EBC avenue de la belle étoile à Bouliac.

Bouliac : Extension du Saint James

Un projet d'extension de l'hôtel restaurant St James, conçu par l'architecte Jean Nouvel, est prévu afin de créer un hôtel de charme de 20 lodges individuels répartis dans les bois et d'un spa. Cet établissement respectera le site et permettra d'accroître la notoriété de Bouliac et de la Cub en terme de dynamisme touristique et de création d'emploi. Afin de permettre cette réalisation, il convient de déclasser une zone N1 en UCv et de recalculer l'EBC dont une partie sera supprimée.

Talence : Construction du centre de recherche INRIA

L'INRIA, institut national de recherche en informatique et en automatique, est un établissement public à caractère scientifique et technologique, effectue des recherches dans les domaines des sciences et technologies de l'information et de la communication (STIC). Un nouveau centre de recherche a été décidé, sur le site du campus universitaire de Bordeaux, à proximité d'autres établissements scientifiques, comme l'ENSAM ou le CNRS. Pour réaliser ce projet de 6000m² puis de 9000m² dans une seconde tranche, il convient de procéder au déclassement d'une zone N3 en UGES*(HT20), d'adapter l'orientation d'aménagement H31 relative au secteur du haut Carré et de modifier la fiche P2213 concernant la protection paysagère du Domaine du haut Carré.

Le Taillan-Médoc : Construction d'un équipement public culturel

Dans le cadre du développement de sa politique culturelle, la Ville envisage la création d'un nouvel équipement culturel structurant, réunissant une médiathèque, une école de musique et un auditorium. L'objectif de l'implantation sur le Domaine de la Haye est également motivé par la volonté de valorisation du patrimoine architectural et naturel. Le projet de 2150m² de SHON nécessitera le déclassement d'une partie de l'EBC inscrit au PLU.

Villeneuve d'Ornon : Réalisation bassin de retenue Curie

Afin d'améliorer le réseau des eaux pluviales sur le bassin versant « Chambéry est », cinq bassins de retenue, un minimum de renforcement du réseau et un maintien de l'exutoire actuel ont été décidés. Le premier bassin de régulation dit « ouvrage de retenue amont Curie » serait implanté sur une parcelle grevée d'un EBC. Il convient donc de procéder à la suppression de l'EBC d'environ 11 000m², des aménagements paysagers étant prévus en contrepartie.

La concertation est ouverte depuis le 18 juin. Les dossiers et les registres sont mis à disposition dans les mairies concernées, dans les locaux de la Cub. [L'affiche de la concertation est téléchargeable sur ce site](#), ainsi que les [dossiers sur le site des concertations de la Cub](#). Cette phase de concertation s'achèvera le 24 juillet.

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.

□ Le site des concertations de la Cub

Le principe du site des concertations de la Cub est de mettre à la disposition du public l'équivalent des dossiers de concertation détenus en mairies ou dans les services communautaires, et de lui donner la possibilité de déposer ses observations via internet.

Bienvenue sur le site des concertations de la Cub

20 juin 2008

Ce site internet est un nouvel outil mis en place par la Communauté urbaine de Bordeaux (Cub) permettant au public de participer, en ligne, aux concertations qu'elle organise.

A travers cet outil, la Communauté urbaine de Bordeaux souhaite associer à l'élaboration de ses projets l'ensemble des acteurs concernés. C'est pourquoi elle met en place une démarche de concertation en ligne.

Nouveau dossier en ligne :

Projet de révision simplifiée du PLU Ambares - La Moinesse

Concertation PLU Ambares La Moinesse

La concertation sur la révision simplifiée du PLU Ambares - secteur La Moinesse

Vous êtes invités à consulter le présent [dossier de concertation](#) et à faire part de vos remarques et suggestions dans cette rubrique.

Il est également possible de vous déplacer pour déposer vos suggestions directement dans les registres papier prévus à cet effet à la [mairie d'Ambares et Lagrave](#) ainsi qu'à l'[Hôtel de Cub](#).

[déposez votre avis sur le projet proposé.](#)

Vous pouvez également participer à la concertation par [courrier postal](#).

Les moyens d'expression

Les moyens d'expression qui ont été privilégiés sont de deux ordres : le registre de concertation avec son dossier et le site des concertations de la Cub.

A) Le registre et le dossier de concertation

Le registre de concertation et son dossier ont été ouverts à compter du 18 juin 2009 :

- à la mairie d'Ambares et Lagrave,
- dans les bureaux de la Direction du Développement Urbain et de la Planification de la CUB,

Le dossier initial a été constitué avec :

- Notice Explicative de la procédure

- Annexes

Délibération du Conseil de Communauté du 29 mai 2009

Plan de situation

Plan de repérage parcellaire

Photo aérienne

- PLU en vigueur, pièces concernées

Planches de zonage n° 10 et 17 (partielles)

Rapport de présentation chapitre B3-secteurs UPI et N2g

- Descriptif du projet

Notice de présentation

Photos du site

B) Le site des concertations de la Cub

Le public pouvait consulter l'intégralité du dossier de révision simplifiée et formuler ses observations directement sur le site des concertations de la Cub.

Il s'agit d'un nouvel outil de participation du public mis en œuvre par la Cub au mois de juillet 2008. La concertation relative à la révision simplifiée du PLU sur le secteur La Moinesse/Bout du Parc/Ponchut à Ambares et Lagrave a pu bénéficier de ce dispositif.

Fonctionnement du site

Le principe de ce site est de mettre à la disposition du public l'équivalent des registres papiers disponibles en mairies avec les avantages qu'offrent le numérique.

Pour participer à une concertation,

1) allez sur la page de présentation de la concertation :

- ▀ soit en cliquant sur le menu de gauche (pour chaque concertation, il y a un menu « Présentation »).
- ▀ soit en cliquant l'actualité d'une des concertations.

2) En haut à droite de l'écran de présentation, un bouton « Déposez votre avis » accède au formulaire permettant de déposer une contribution à une concertation. Pour déposer votre avis, vous devez renseigner quelques champs obligatoires :

- « Message », champ à remplir,
- « J'accepte les conditions générales », case à cocher,
- « Voir ce message avant de le poster », bouton à activer.

Une nouvelle page s'affiche avec la restitution de votre contribution. Pour que votre message soit publié, vous devez répondre à la question qui vous est posée.

Le bouton « Message définitif : publication dans le site » permet de mettre en ligne votre contribution.

Pour connaître comment s'opère la modération du site <http://concertations.lacub.fr>, veuillez vous référer aux [informations légales](#) du site.

Conclusion

Les modalités de la concertation inscrites dans la délibération du 29 mai 2009 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 n'ont reçu aucune remarque écrite.

Ambares et Lagrave	0
CUB	0
Total	0

B) Le site des concertations de la Cub

Le public pouvait consulter le dossier et formuler directement ses observations sur le site de la Cub dédié aux concertations.

Par ce biais aucune remarque n'a été recueillie.

Bilan

On peut regretter que malgré tous les outils mis en place par la Cub, cette concertation n'a pas suscité d'intérêt dans le public. Toutefois, ceci est compréhensible eu égard au caractère ponctuel du projet.

CONCLUSION

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

Une nouvelle phase relative à l'enquête publique, qui s'est déroulée du 5 octobre au 5 novembre 2009, a permis à la CUB de poursuivre son objectif d'information du public par divers supports, presse, Internet ou autre.

Les services communautaires et le service Urbanisme de la Ville d'Ambares et Lagrave sont restés à la disposition du public pour répondre aux questions sur ce dossier tout au long de la procédure.

plu.

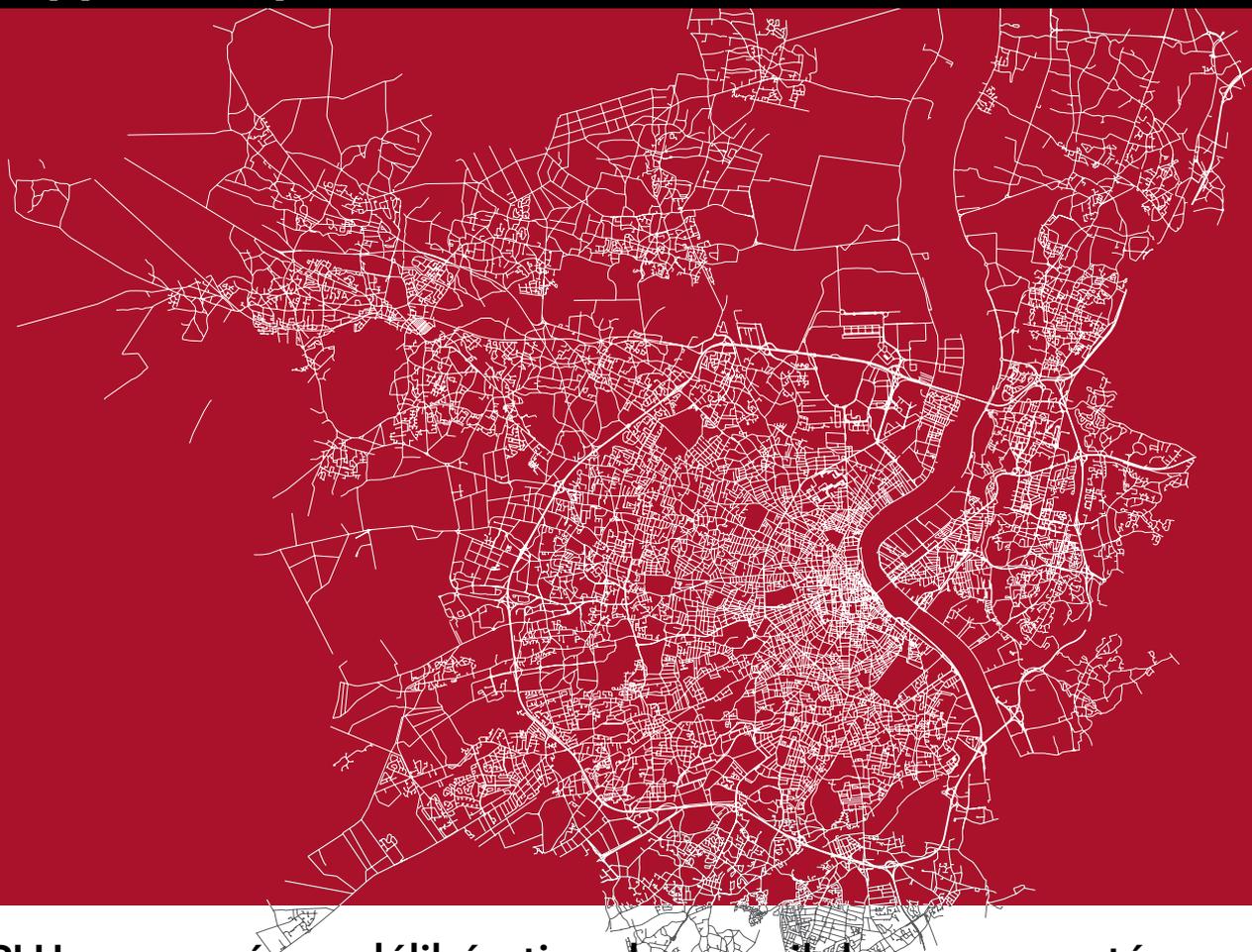
plan local d'urbanisme

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 27 novembre 2009

Révision Simplifiée N°9

Bouliac - Extension hôtel St James

approuvée par délibération du conseil de communauté
du 28 mai 2010

Avenant au rapport de présentation

a'urba.
agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine



plan local d'urbanisme

de la Communauté urbaine de Bordeaux

Avenant au rapport de présentation

Rapport de présentation de la révision simplifiée N° 9

Modifications du rapport de présentation chapitre B4

plu.

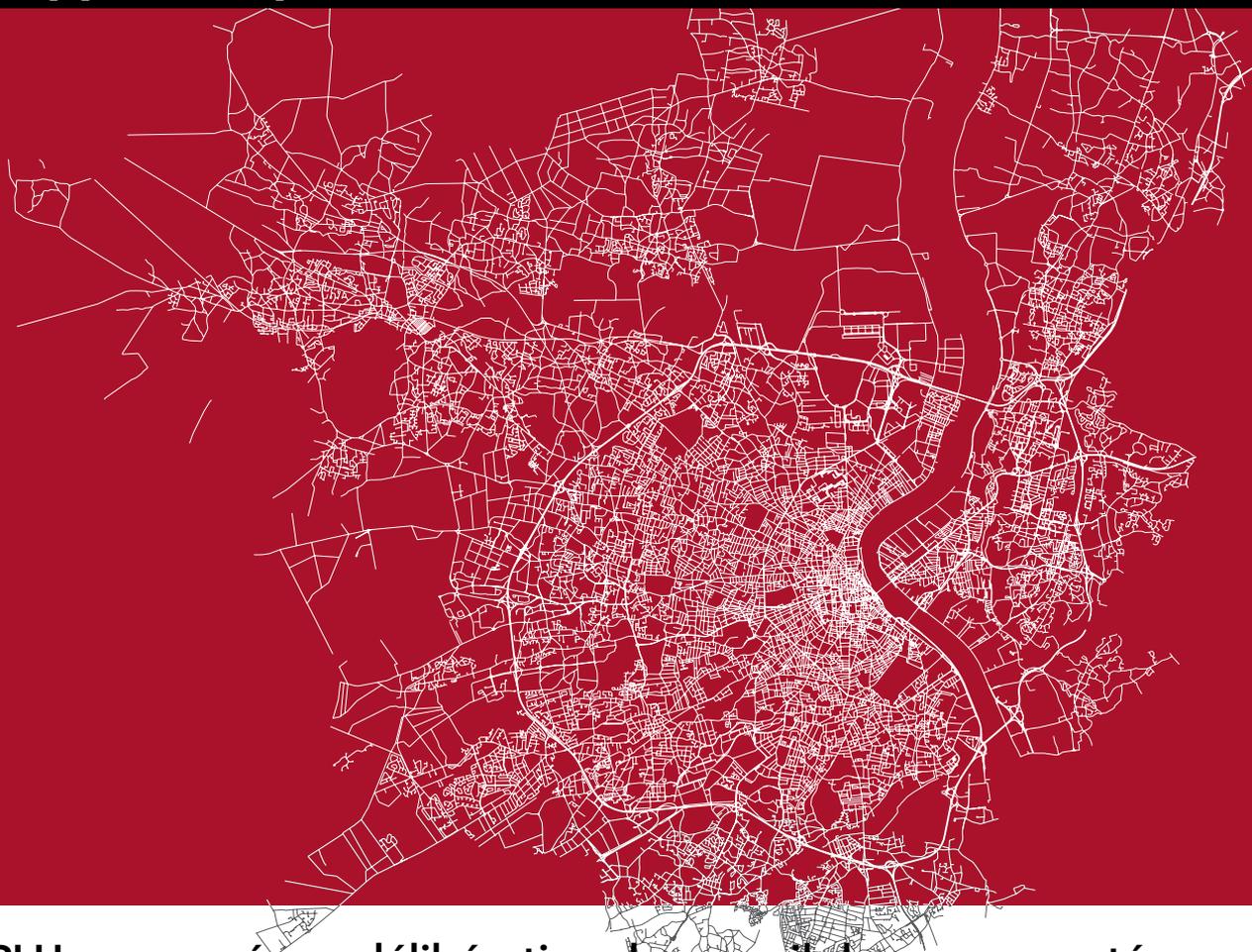
plan local d'urbanisme

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 27 novembre 2009

Révision Simplifiée N°9

Bouliac - Extension hôtel St James

approuvée par délibération du conseil de communauté
du 28 mai 2010

Rapport de présentation **de la révision simplifiée N°9**

a'urba.
agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

Sommaire du rapport de présentation de la révision simplifiée n° 9

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 site de l'hôtel Saint James à Bouliac a été engagée par la décision du Conseil de Communauté du 29 mai 2009 afin de permettre son extension.

Cette révision simplifiée s'inscrit dans les orientations fixées par le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) pour une ville plus verte et plus viable ainsi que pour un rayonnement économique renforcé.

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 27 novembre 2009.

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

- l'extension de zones constructibles qui ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable et ne comporte pas de graves risques de nuisances».

► 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 18 juin au 24 juillet 2009, ont été fixées dans la délibération du Conseil de Communauté du 29 mai 2009.

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, qui s'est tenue le 11 septembre 2009.

Le compte rendu de cette réunion est annexé au dossier d'enquête publique qui s'est déroulée du 5 octobre au 5 novembre 2009.

A l'issue de l'enquête publique, après réception des conclusions du commissaire enquêteur, le dossier a été présenté pour avis aux conseils municipaux des 27 communes membres de la CUB.

Enfin, le bilan de la concertation et le dossier de révision simplifiée sont soumis pour approbation au conseil de communauté.

► La révision simplifiée sur le site de l'hôtel Saint James à Bouliac respecte les grandes orientations édictées par le PADD notamment

- pour un **Rayonnement économique renforcé** :

▪ **Soutenir le développement économique et accroître le niveau des services de l'agglomération** :

Il s'agit d'affirmer une politique volontariste d'accueil et d'identité économique de l'agglomération notamment par la qualité de cet accueil, qualité d'insertion paysagère et architecturale, qualité d'image et préservation de l'environnement.

La volonté communautaire est également de développer le service aux entreprises et de pérenniser la vitalité économique

- pour une **Ville plus verte et plus viable** :

▪ **Affirmer la présence de l'élément naturel dans le paysage urbain**

Le site occupé par l'hôtel Saint James à Bouliac s'intègre dans l'ensemble identifié au titre du parc des Coteaux qui offre un panorama de la vallée de la Garonne.

► La révision simplifiée du PLU sur le site de l'hôtel Saint James à Bouliac offre des perspectives de développement et de rayonnement économique au bénéfice de l'agglomération bordelaise tout en préservant l'aspect naturel du coteau de Garonne.

Le souci d'intégration du projet dans l'élément naturel minimise l'incidence 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 l'extension de l'hôtel Saint James à Bouliac.

► **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 site de l'hôtel Saint James à Bouliac qui explique les choix effectués et les modifications introduites dans le cadre de cette procédure.
- 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.

▪ **Le règlement – documents graphiques**

- le plan de zonage n° 41 est modifié

▪ **Le règlement – protection L123-1-7°**

- la fiche P1201 est complétée

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 l'extension de l'hôtel Saint James implanté sur la commune de Bouliac.

Ce projet d'extension répond à un besoin d'intérêt général.

En effet, l'agglomération a besoin de développer cette gamme d'offre d'accueil touristique actuellement peu présente. Ainsi ce projet vise à accroître la notoriété de l'établissement existant et par là même celle de la ville de Bouliac et de la Cub, illustrant ainsi le dynamisme de toute une région.

Par ailleurs, les touristes attendus impliqueront de nombreuses retombées.

Sur le plan économique, ce projet va également générer des créations d'emploi dans les domaines de l'hôtellerie, de la restauration, du jardinage et de l'esthétique.

Cependant, le PLU en vigueur ne permet pas la réalisation du projet d'extension de l'hôtel dont l'assiette empiète d'une part sur une zone naturelle de type N1 et d'autre part un espace boisé classé à conserver (EBC).

L'objet de la révision simplifiée du PLU portera sur le déclassement de N1 en UCv, secteur de centre ville, de la partie nécessaire à la réalisation du projet de construction, au recalage des limites de l'EBC dont une partie doit être supprimée et à l'instauration d'une protection paysagère.

► **Exposé des changements apportés au PLU :**

Les évolutions du PLU sur le site de l'hôtel Saint James à Bouliac, dans l'objectif de permettre son extension, 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 » Le chapitre B4 est actualisé.

▪ **modification du plan de zonage n° 41 :**

- changement du zonage N1 en #UCv4 HF 9 pour les parcelles AI 90 et 100, AK 6p,
- réduction de l'EBC (espace boisé classé) sur la parcelle AK6p,

- instauration d'une protection paysagère sur les parcelles AC124, 125, 126p, A190, 91p, 92p, 98p, 99, 100, 112, 113, 114, 185, 187, 189, AK6.

▪ **modification de la fiche L123-1-7° référencée P1201 :**

- intégration du site de l'hôtel Saint James à Bouliac.

plu.

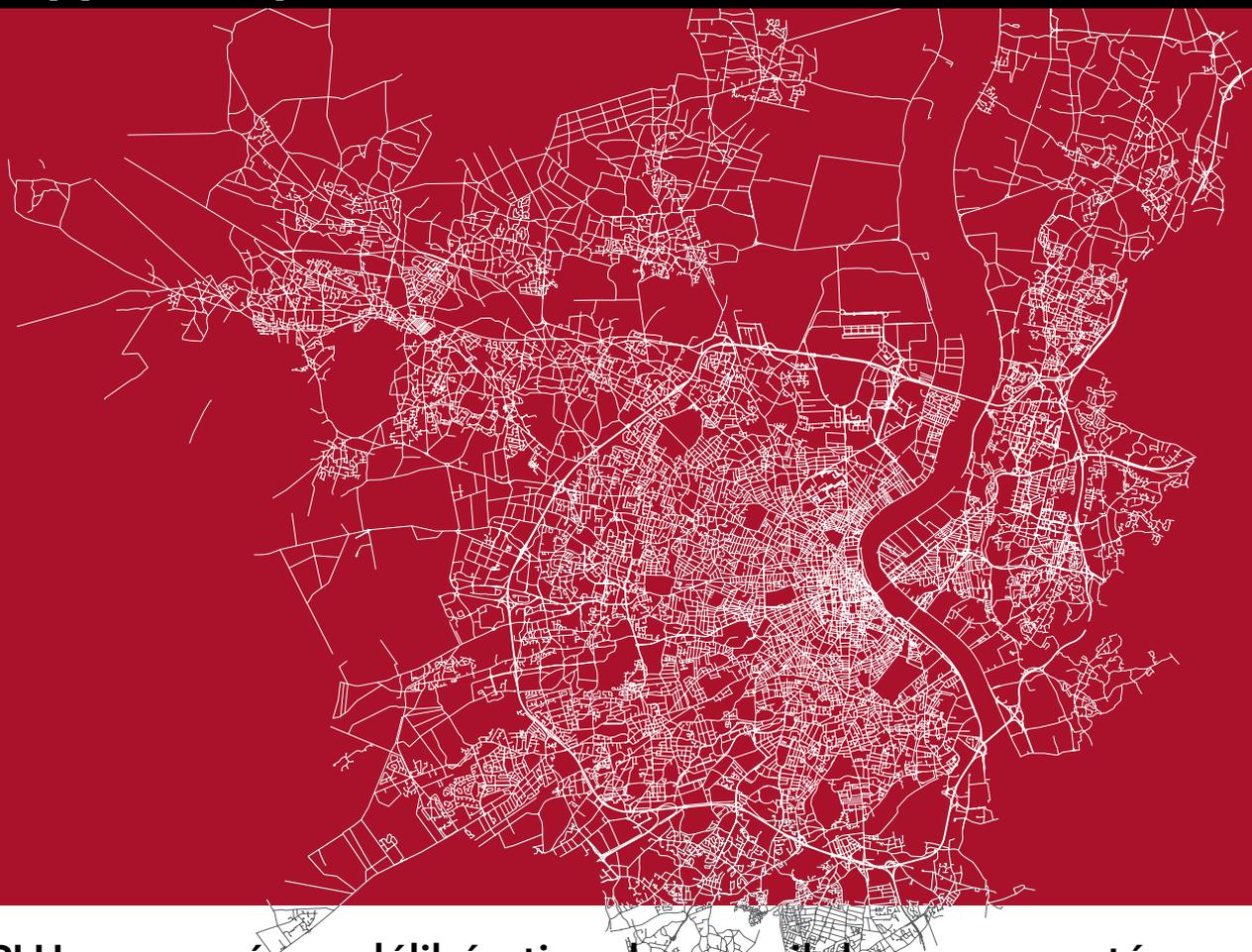
plan local d'urbanisme

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 27 novembre 2009

Révision Simplifiée N°9

Bouliac - Extension hôtel St James

approuvée par délibération du conseil de communauté
du 28 mai 2010

Modifications du rapport de présentation
chapitre B4

a'urba.
agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

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-X - La Révision Simplifiée n° 9 du PLU – Extension hôtel Saint James à Bouliac

► Contexte

Le Plan Local d’Urbanisme de la Communauté Urbaine de Bordeaux, adopté le 21 juillet 2006, avait classé le site de l’hôtel Saint James à Bouliac pour partie en zone urbaine de centre ville UCv et en zone naturelle protégée N1. Une servitude d’espace boisé classé à conserver (EBC) était également inscrite en contrebas de la propriété.

Cependant, l’activité de cet établissement de renommée nécessite son extension. Un projet a été proposé consistant en la construction de lodges intégrés dans la végétation existante dans le respect des arbres remarquables, ainsi que d’un spa encastré dans la colline.

Cependant le zonage N1 du PLU ainsi que la présence de l’EBC ne permettent pas sa réalisation.

C’est dans ce contexte qu’il est apparu nécessaire de redéfinir le zonage du PLU dans ce secteur de Bouliac ainsi que de redélimiter l’emprise de l’EBC.

► Contenu

Cette révision simplifiée répond à un besoin d’intérêt général de par son impact économique.

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

- le rapport de présentation de la révision simplifiée qui en expose les motifs
- le chapitre B4 du rapport de présentation qui retrace ses évolutions
- le règlement – documents graphiques :
 - . planche de zonage n° 41 : changement des zonages N1 en #UCv4, réduction de l’EBC et inscription d’une protection paysagère L 123-1-7°
- le règlement – documents écrits prescriptions L123-1-7° :
 - . adaptation de la fiche P1201.

P1	4.	Règlement : pièces écrites	plu.
P2	7.	Dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager L.123-1 7°	
P3		Les espaces paysagers	

P1 - Les grands espaces naturels

N°	P1137	P1201
Commune(s)	Le Haillan, Saint Médard-en-Jalles	Bassens, Lormont, Cenon, Floirac, Bouliac
Nom	Prairies humides de Sainte Christine	Coteaux de Garonne
Superficie	19,7 ha	230,4 ha
Planche(s)	21	23 – 30 – 35 – 41
Intérêt	<p>Intérêt écologique et culturel</p> <p>Prairies humides entouré d'un tissu d'habitat pavillonnaire</p>	<p>Intérêt écologique et culturel</p> <p>Paysage emblématique de l'agglomération. Versant boisé majeur de 10 km de long du nord au sud, continu au cœur de l'agglomération, englobant notamment le site de projets du parc des coteaux.</p>
		
Prescriptions spécifiques	<p>Le projet doit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - garantir l'intégration paysagère des bassins d'étalement en végétalisant les rives, en les complantant de hauts sujets spécifiques de milieux humides (frênes, aulnes, saules, peupliers), en réalisant de faibles pentes et en conservant une faible profondeur, de façon à assurer la permanence d'une lame d'eau et l'enracinement de plantes aquatiques - protéger les arbres remarquables : respect d'un périmètre autour des arbres concernés, suffisant pour leur pérennité et leur développement, où imperméabilisation, installations, dépôts et travaux sont proscrits ; 	<p>Le projet doit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - protéger la végétation calcicole et héliophile méditerranéenne et subméditerranéenne endémique - protéger les masses boisées - protéger les milieux humides des fonds de vallées - préserver des covisibilités entre le coteau et la ville centre - pour les soutènements des terrassements, en l'absence de projet paysager dûment explicité, prévoir une végétalisation ou un traitement en gabions, ou empierré avec parement soigné (pierre naturelle ou béton lavé)

LA CUB

Règlement documents graphiques

Plan de zonage

Communes concernées :
BOULIAC

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
Révision simplifiée du 28 Mai 2010

Documents à consulter :

- * Orientations d'aménagement
- sites de projet : fiches C35, C36, F44
- en zone AU : fiches G21 et G22
- * Plan de secteur de préservation des ressources naturelles.

0 100 200 300 400 500 m
Echelle : 1 / 5000

a'urba.
Agence d'urbanisme
Communauté Urbaine de Bordeaux

Imprimé le 19 mai 2010 à 12h07



VOCATIONS

limite de zone ou de secteur

- (U) sous-secteur avec dispositions particulières liées à la "courbe b" du PEB
- (U/AU/A/N) sous-secteur avec autres dispositions particulières
- (U*) secteur ou sous-secteur avec dispositions au titre de l'article L.123-1-7°
- (U) secteur ou sous-secteur avec dispositions au titre de l'article L.123-1-16°

Les zones urbaines multifonctionnelles

Zone UC : zone urbaine de centralité

UCv	secteur de centre ville	UCf	secteur des faubourgs
UCh	secteur de centre historique de Bordeaux	UCm	secteur de Médiacreek
UCc	secteur des Chartrons	UCe	secteur économique pouvant évoluer vers du tissu mixte de centralité

Zone UR : zone urbaine reconscée

Zone UM : zone urbaine de tissu continu médian

UMv	secteur de maisons et immeubles de ville	UMep	secteur de tissu d'échoppes à préserver
UMe	secteur de tissu d'échoppes évolutif		

Zone UD : zone urbaine de tissu diversifié

UDm	secteur de tissu de forme mixte	UDp	secteur de grands sites de projet
UDc	secteur d'habitat collectif ou groupé		

Zone UP : zone urbaine pavillonnaire

UPc	secteur pavillonnaire compact	UPI	secteur pavillonnaire lâche
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 centralités
-----	---

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 centralités
-------	--

Les zones à urbaniser

Zone AU : zone à urbaniser

1AUU...	secteur multifonctionnel à urbaniser sous condition	2AUm	secteur multifonctionnel à urbaniser à long terme
1AUIE	secteur économique à urbaniser sous condition	2AUE	secteur économique à urbaniser à long terme
1AUII	secteur industriel à urbaniser sous condition	2AUI	secteur industriel à urbaniser à long terme

Les zones naturelles et agricoles

Zone N1 : zone naturelle protégée d'intérêt particulier

N2g	secteur agro-sylvicole	N2c	secteur ponctuellement bâti à constructibilité limitée
N2h	secteur partiellement urbanisable (habitat résidentiel)	N2m	secteur à vocation militaire

Zone N2 : zone naturelle protégée partiellement constructible

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

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

DISPOSITIONS RELATIVES A DES INTENTIONS OPERATIONNELLES

Emplacements réservés

emplacement réservé de voirie

- voie primaire
- voie secondaire
- voie tertiaire
- emprise en mètres

emplacement réservé de superstructure

- enseignement préscolaire
- enseignement primaire et primaire spécialisé
- enseignement secondaire et supérieur
- social et santé
- sport, loisir et socio-éducatif
- espaces verts
- ouvrages d'eau ou d'assainissement
- aires de stationnement, espaces publics, parcs d'échange de transport en commun
- divers

Localisation 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

installation d'intérêt général

ouvrage public

espace vert

DISPOSITIONS DE COMPOSITION URBAINE

Règles d'urbanisme spécifiques applicables aux constructions

Fixés sur l'ensemble de la zone

- HF12 hauteur maximale de façade (en mètres)
- HF12(A) hauteur maximale de façade pouvant comporter un attique au dernier étage (en mètres)
- ES15 emprise au sol maximale (pourcentage de la superficie totale du terrain)
- TMT1500 taille minimale du terrain (en mètres carrés)
- HT15 hauteur totale maximale de la construction

Fixés à partir de la voirie ou de l'espace public existant ou projeté (règles se substituant à celles fixées sur l'ensemble de la zone)

- R6 marge de recul imposée (en mètres)
- RM50 marge de recul minimal (en mètres)
- RM50(a) marge de recul minimal (en mètres) à partir de l'axe de la voie
- R0 ou R8 marge de recul imposée à 0 ou à 8 mètres

Servitudes de mixité sociale (L 123-2b)

Servitudes de localisation en zone U (L 123-2c)

Secteurs de diversité sociale (L 123-1-16°)

Secteurs avec définition de règles spéciales dans les zones U et AU

secteur à plan masse

extrait de plan de zonage au 1/20000° ou 1/10000°

DISPOSITIONS RELATIVES AUX PROTECTIONS ET MISES EN VALEUR DES ESPACES VERTS ET DU PATRIMOINE

Fixées en Zones d'Aménagement Concerté ou secteurs d'aménagement

- limite de blocs
- implantation continue
- implantation continue ou partielle
- recul imposé
- marge d'implantation / au recul imposé
- implantation possible des constructions
- hauteur totale des constructions ou de façade
- hauteur totale des constructions
- hauteur totale de façade
- zone non aedificandi
- espace vert en coeur de lot

DISPOSITIONS RELATIVES AUX REGLES DE STATIONNEMENT (article 12)

Moderation des règles de stationnement (impliquant également la majoration des règles de constructibilité)

1, 2, 3 ou 4

catégorie de secteur pour l'application des règles de stationnement fixées dans l'article 12

sur Bordeaux, l'ensemble des secteurs compris entre la Garonne et les boulevards depuis la rue Lucien Faure jusqu'au boulevard Jean-Jacques Bosc est concerné par la règle de modulation

Localisation, dans la planche, du périmètre de modulation des normes de stationnement

périmètre de modulation des normes de stationnement fixées par le Plan de Déplacements Urbains par type de construction hors habitat