



plan local d'urbanisme

de la Communauté urbaine de Bordeaux



BILAN DE LA CONCERTATION



Bouliac

Projet d'opération d'habitat Belle Etoile

*Dossier présenté pour approbation au Conseil
de Communauté du 16 décembre 2011*

Sommaire

I – Les grands principes de la concertation, de son bilan et de la procédure de révision simplifiée _____ 2

La compétence en matière de planification urbaine _____ 2

La procédure de révision simplifiée _____ 4

Les modalités de la concertation _____ 5

A) La définition des moyens dans la délibération _____ 5

B) Les lieux de concertation _____ 6

C) Les étapes de la concertation _____ 7

D) Le bilan de la concertation _____ 7

II – Les outils de la concertation _____ 8

Les moyens d'information et de communication _____ 8

A) L'affichage _____ 8

B) Le support Presse _____ 9

C) Le site Internet _____ 10

Les moyens d'expression _____ 12

A) Le registre et le dossier de concertation _____ 12

B) Le site des concertations de la Cub _____ 12

Conclusion _____ 14

III – Bilan des remarques et prise en compte de la concertation dans le projet _____ 15

Recensement du contenu des remarques _____ 15

A) Les registres de concertation _____ 15

B) Le site des concertations de la Cub _____ 15

Bilan _____ 16

Conclusion _____ 17

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 26 novembre 2010 le Conseil de Communauté a décidé de prescrire une procédure de révision simplifiée du PLU relative au projet d'opération d'habitat dans le secteur Belle Etoile à Bouliac. Cette opération, portée pour une partie par un opérateur social et pour l'autre par un aménageur privé, propose une offre de logements diversifiée comprenant des logements locatifs conventionnés, des logements en accession sociale ainsi que des terrains à bâtir en accession libre. Ce projet répond aux besoins de la commune tels que définis dans le PLH (Programme Local de l'Habitat), il respecte le paysage et s'intègre dans les quartiers avoisinants.

La mise en œuvre de ce projet d'opération d'habitat nécessite de modifier le PLU pour rendre immédiatement constructibles ces terrains.

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 26 novembre 2010 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 oeuvre.

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 Bouliac, 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 de Bouliac. 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.concertations.lacub.fr.

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 de Bouliac.

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 de Bouliac,

- 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

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

- **A compter du 10 janvier 2011 : mise en place des outils de concertation**

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

- **L'arrêt de la concertation le 11 février 2011.**

La concertation est arrêtée le 11 février 2011, 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 4 février 2011.

D) 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 oeuvre 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 26 novembre 2010,
- 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	2 annonces
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 en cours existent 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.

Différentes procédures

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 modification simplifiée](#)
- * [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](http://legifrance.gouv.fr).

Révision simplifiée

Le lancement d'une révision simplifiée est possible dans deux 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 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 Bouliac, dans différentes rubriques.

- **Accueil Site Internet**

PLU : concertation pour 7 révisions simplifiées

10/01/2011



Lors du **Conseil de Communauté** du 26 novembre 2010, 7 révisions simplifiées ont été engagées. Les dossiers de concertation sont consultables sur concertations.lacub.fr mais aussi dans les mairies concernées de [Bordeaux](#), [Bouliac](#), [Villenave d'Ornon](#) et auprès de [la Cub](#).

- **Le PLU « Procédures en cours »**

— - Mise en relation par un lien avec le site des concertations de la Cub

Lancement de 7 révisions simplifiées

Ces procédures font formellement l'objet d'une concertation avec la population. Retrouvez les dossiers et déposez votre avis sur le site concertations.lacub.fr

[Bordeaux : Projet de Cité Municipale](#)

[Bordeaux : Central téléphonique rue L. Liard](#)

[Bordeaux : Locaux pédagogiques Grande Synagogue](#)

[Bordeaux : Projet extension EHPAD Villa Pia](#)

[Bouliac : Opération d'habitat secteur Belle Etoile](#)

La réalisation d'une opération de logements, proposant une offre diversifiée adaptée aux besoins de la commune, est projetée dans le secteur Belle Etoile à Bouliac.

Celle-ci sera réalisée, au sud de l'avenue en partenariat avec l'opérateur social Aquitanis, au nord de l'avenue en partenariat avec un promoteur privé.

Ces projets comportent :

- la création d'une offre d'habitat intermédiaire dans la partie nord de la zone, en bordure des axes de circulation existants (logement locatif conventionné et accession à coût maîtrisé),

- la création d'une offre pavillonnaire dans la partie sud du terrain, en contact avec un EBC,
- une proposition d'habitat individuel de type pavillonnaire à savoir une quarantaine de logements dont 20 % de logements sociaux et des terrains à bâtir destinés à de l'accession pour résidence principale,
- la réalisation d'un groupement d'habitation le long de l'avenue de la Belle Etoile qui permettra de renforcer la cohérence architecturale le long de cette voie et de marquer ainsi l'entrée de ville.

L'objet de la procédure de révision simplifiée du PLU engagée consiste à déclasser de 2AUm en 1AU ce secteur afin de permettre la mise en œuvre de l'opération d'habitat.

[Bouliac : Opération d'habitat quartier des Hirondelles](#)

[Villenave d'Ornon : projet de pôle d'équipements Leysotte/R. Piqué](#)

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

Sur le site on accède à un formulaire permettant de déposer directement une contribution à la concertation.

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 10 janvier 2011 :

- à la mairie de Bouliac,
- 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 26 novembre 2010
- Plan de situation
- Plan de repérage parcellaire
- Photo aérienne
- PLU en vigueur, pièces concernées
 - Planche de zonage n° 36 (partielle)
 - Rapport de présentation chapitre B3-zones 2AUm
- Extraits PLH et données statistiques
- Descriptif du projet
- Notice de présentation de l'opération
 - Plan général de l'opération
 - 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 outil de participation du public mis en œuvre par la Cub depuis juillet 2008. La concertation relative à la révision simplifiée du PLU pour le projet d'opération d'habitat dans le secteur Belle Etoile à Bouliac, a pu bénéficier de ce dispositif.

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.

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.

A partir du 28 janvier 2011, le site des concertations de la Cub a été modifié pour devenir le site de la participation www.participation.lacub.fr, le mode de fonctionnement restant identique mais dans un environnement encore plus contextuel.

Conclusion

Les modalités de la concertation inscrites dans la délibération du 26 novembre 2010 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 avaient reçu 5 remarques écrites.

Bouliac	5
Cub	0

Total	5
-------	---

Ces remarques, ciblées sur la partie nord de l'opération d'habitat, portent sur les thématiques suivantes :

- la densité jugée trop forte
- la desserte et l'accès à l'opération
- l'offre d'habitat diversifié
- la demande d'une zone non aedificandi entre le projet et les constructions existantes.

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 il n'a pas été recueilli d'observations.

Bilan

Le bilan est présenté de façon thématique en fonction des observations formulées par l'ensemble des outils de concertation.

La densité

La densité qui résultera de la mise en œuvre de cette opération d'habitat diversifié est de l'ordre de 10 logements à l'hectare pour la partie nord et de 20 logements à l'hectare pour la partie sud.

Cette densité reste très faible en comparaison avec le reste du territoire de la Communauté Urbaine de Bordeaux dont Bouliac constitue une des 27 communes membres. L'ambition affichée par la Cub est d'atteindre 1 million d'habitants en 2030 et de produire 10 000 logements par an afin de répondre aux besoins de sa population.

Cependant, la participation de la commune de Bouliac à l'atteinte de ces objectifs se réalise dans le respect de l'identité communale qui se caractérise notamment une faible densité de population.

Par ailleurs, dans un souci de réduction des émissions de gaz à effet de serre, les lois Grenelle I et II préconisent de lier densité et desserte par les transports en commun.

La ligne de bus TBC n°62 emprunte l'avenue de la Belle Etoile et assure une desserte à proximité immédiate du secteur concerné par le projet d'habitat. Elle permet de relier la place Stalingrad à Bordeaux puis facilement le cœur d'agglomération.

Ce projet s'inscrit dans les grands principes édictés par les lois citées.

La desserte et l'accès à l'opération

Les accès envisagés pour le projet d'opération d'habitat permettent de relier en vis-à-vis les parties nord et sud, les débouchés sur l'avenue de la Belle Etoile se faisant ainsi au même niveau de voie pour des raisons de sécurité.

La liaison douce qui traverse le projet permet un maillage avec le quartier immédiatement à l'ouest ce qui facilite notamment l'accès au réseau de transports en commun par les piétons.

Une offre d'habitat diversifié

L'intérêt du projet est effectivement d'apporter une offre en logements diversifiée répondant aux attentes de la commune.

L'instauration d'une zone non aedificandi

Le futur zonage du PLU UPm impose d'une part une implantation des constructions dans une bande de 17 m calculée par rapport à la voie et d'autre part un retrait des constructions en fond de parcelle de 6 m minimum.

Ces prescriptions permettent d'assurer un espace végétalisé faisant tampon avec les parcelles voisines. Le principe de végétalisation des fonds de parcelle est par ailleurs inscrit dans l'orientation d'aménagement.

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 6 juin au 7 juillet 2011, a permis à la CUB de poursuivre son objectif d'information du public par divers supports, presse, Internet ou autre.

Les services communautaires et de la ville de Bouliac sont restés à la disposition du public pour répondre aux questions sur ce dossier tout au long de la procédure.



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 N°24

Bouliac

Projet d'opération d'habitat secteur Belle Etoile

**Dossier présenté pour approbation au Conseil de Communauté du
16 décembre 2011**

Rapport de présentation de la Révision simplifiée N°24

a'urba.

agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

Sommaire du rapport de présentation de la révision simplifiée

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 dans le secteur Belle Etoile à Bouliac a été engagée par la décision du Conseil de Communauté du 26 novembre 2010 afin de permettre la réalisation d'une opération d'aménagement à vocation d'habitat.

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 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 10 janvier au 11 février 2011, ont été fixées dans la délibération du Conseil de Communauté du 26 novembre 2010.

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 28 mars 2011.

Le compte rendu de cette réunion a été annexé au dossier d'enquête publique qui s'est déroulée du 6 juin au 7 juillet 2011.

A l'issue de cette 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 au conseil de communauté pour approbation.

► La révision simplifiée pour la réalisation d'une opération d'aménagement à vocation d'habitat diversifié à Bouliac respecte les grandes orientations édictées par le PADD notamment

- pour une **Ville de proximité** :

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

Pour atteindre ses objectifs démographiques, la communauté urbaine de Bordeaux doit développer, selon une répartition équilibrée sur son territoire, une offre diversifiée de logements.

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

Le Programme Local de l'Habitat fixe des objectifs quantitatifs de productions de logements locatifs conventionnés. La commune de Bouliac est assujettie à l'atteinte des objectifs qui ont été définis dans ce document. Le projet de révision simplifiée, qui vise à permettre la réalisation d'une opération d'habitat diversifié, participe à la mise en œuvre du PLH.

► La révision simplifiée du PLU pour la réalisation d'une opération d'aménagement à vocation d'habitat diversifié n'a pas d'incidence sur l'environnement du secteur et ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Les constructions seront réalisées dans une opération d'ensemble dont l'intégration paysagère devra être privilégiée.

La végétalisation des fonds de parcelles, mentionnée dans l'orientation d'aménagement, assurera la transition avec les propriétés existantes dans l'objectif de préservation du cadre de vie propre à la commune de Bouliac.

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 réalisation d'une opération d'aménagement à vocation d'habitat diversifié, comportant notamment des logements locatifs conventionnés. Cette offre nouvelle de logements présente un intérêt pour la collectivité.

► 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 relative à l'opération d'aménagement à vocation d'habitat diversifié dans le quartier Belle Etoile 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 – pièces graphiques

- la planche graphique du règlement n° 36 est modifiée

▪ Orientations d'aménagement – zones 1AU-

- l'orientation d'aménagement G22 est adaptée

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 réalisation d'une opération d'aménagement à vocation d'habitat diversifié dans le quartier Belle Etoile sur la commune de Bouliac.

Celle-ci sera réalisée, au sud de l'avenue en partenariat avec un opérateur social, au nord de l'avenue en partenariat avec un promoteur privé.

Le projet de l'opérateur social comporte :

- la création d'une offre d'habitat intermédiaire dans la partie nord de la zone, en bordure des axes de circulation existants qui développe notamment une offre locative conventionnée et en accession à coût maîtrisé,
- la création d'une offre pavillonnaire dans la partie sud du terrain, en contact avec un EBC.

Cette opération propose une offre de logements adaptée aux besoins de la commune de Bouliac.

Le projet d'aménagement privé porte sur une parcelle d'environ 4 hectares. Il comporte :

- une proposition d'habitat individuel de type pavillonnaire à savoir une quarantaine de logements dont 20 % de logements sociaux et des terrains à bâtir destinés à de l'accession pour résidence principale,
- la réalisation d'un groupement d'habitation le long de l'avenue de la Belle Etoile permettra de renforcer la cohérence architecturale le long de cette voie et de marquer ainsi l'entrée de ville,

Ce projet répond à un besoin d'intérêt général pour la collectivité.

En effet, il s'inscrit dans la mise en œuvre du PLH au titre des actions à mener en faveur d'une offre d'habitat suffisante et adaptée aux besoins. Il participe à une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre sur l'agglomération.

L'objet de la procédure de révision simplifiée du PLU engagée consiste à modifier le zonage 2AU de ce secteur pour lui affecter un zonage 1AU/UPm qui permettra la réalisation d'une opération d'ensemble en fonction de l'avancée de l'équipement de la zone, d'inscrire une emprise au sol maximum de 30 %, d'encadrer l'aménagement de la zone en intégrant dans une orientation d'aménagement des orientations programmatiques, des principes de desserte et de liaison, ainsi que le principe de végétalisation des fonds de parcelles en vue d'instaurer une zone tampon végétalisée avec les propriétés riveraines.

► Exposé des changements apportés au PLU :

Les évolutions du PLU pour permettre la réalisation de l'opération d'aménagement à vocation d'habitat diversifié dans le secteur Belle Etoile à Bouliac, 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 de la planche de zonage n° 36

- changement du zonage 2AU en zonage 1AU/UPm
- inscription d'une emprise au sol de 30 %

▪ adaptation d'une orientation d'aménagement

- l'orientation d'aménagement G22 est adaptée pour intégrer la nouvelle zone 1AU du secteur Belle Etoile à Bouliac, préciser les orientations programmatiques, les principes de desserte et de liaison ainsi que le principe de végétalisation des fonds de parcelles.

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 du PLU n° 24

► Contexte

La proposition d’une opération d’aménagement à vocation d’habitat diversifié est présentée par un opérateur social et un promoteur privé dans le secteur Belle Etoile à Bouliac. Ce projet qui comporte notamment des logements locatifs conventionnés permet à la commune de Bouliac de répondre aux objectifs en matière de logements sociaux qui lui ont été fixés par le PLH communautaire.

Cependant, le zonage du Plan Local d’Urbanisme de la Communauté Urbaine de Bordeaux en vigueur dans ce secteur n’est pas adapté pour la réalisation de ce projet. Il s’avère donc nécessaire de faire évoluer le document d’urbanisme pour changer le zonage.

► Contenu

Cette révision simplifiée concerne la réalisation d’une opération d’aménagement à vocation d’habitat diversifié qui répond à un intérêt général pour la collectivité.

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 – document graphique :
 - . la planche n°36 est modifiée pour faire évoluer le zonage 2AU en 1AU/UPm et pour inscrire une emprise au sol maximum de 30 %
- l’orientation d’aménagement G22 est adaptée pour intégrer le secteur Belle Etoile à Bouliac, préciser les orientations programmatiques, les principes de desserte et de liaison ainsi que la végétalisation des fonds de parcelles.



plan local d'urbanisme

de la Communauté urbaine de Bordeaux



Règlement documents graphiques



**PLU approuvé par délibération du conseil de communauté
en date du 21 juillet 2006**

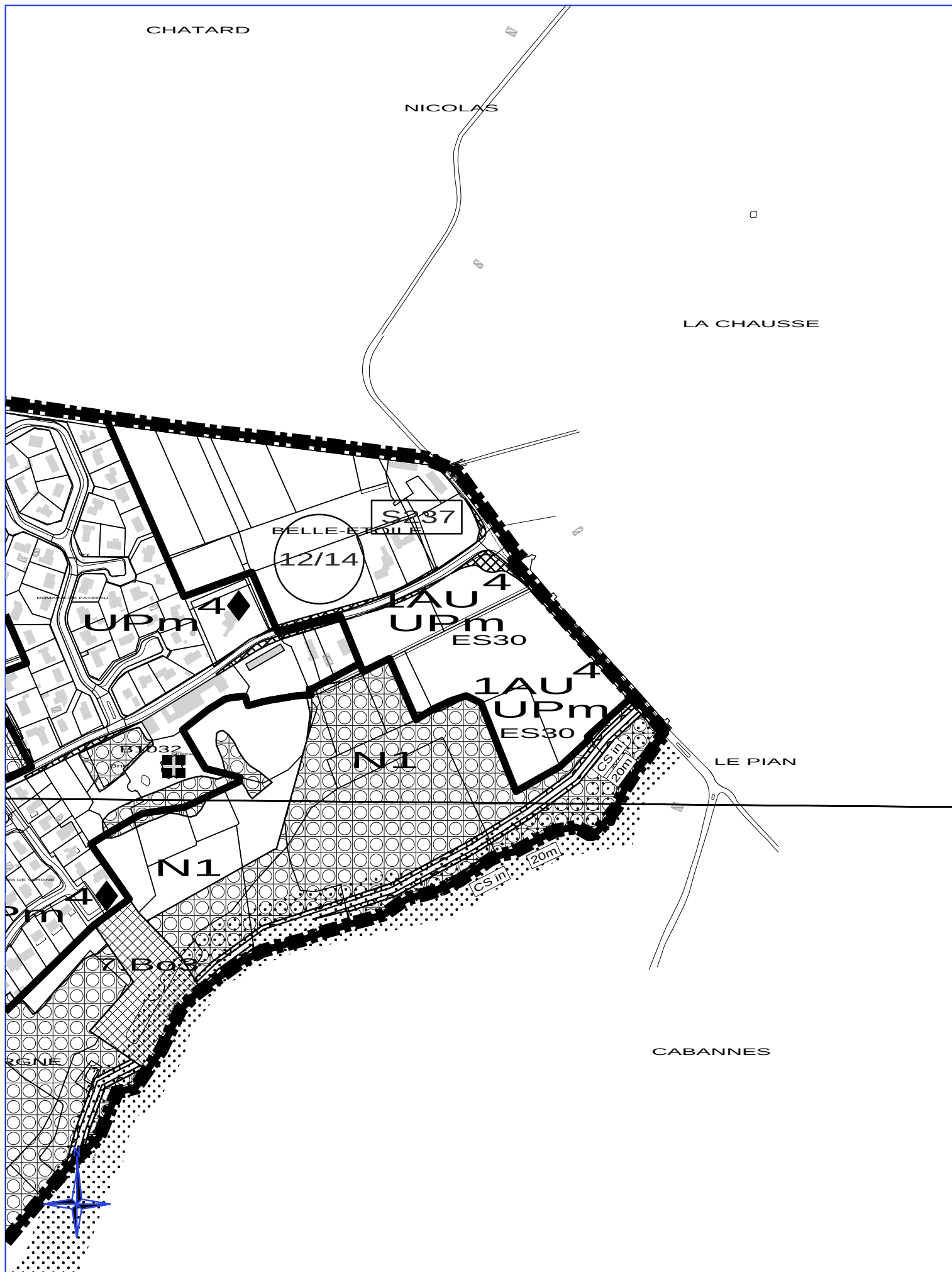
Révision Simplifiée N°24

Bouliac

Projet d'opération d'habitat secteur Belle Etoile

**Dossier présenté pour approbation au Conseil de Communauté
du 16 décembre 2011**

Planches de zonages n°36 & 41 (partielles)



RS Bouliac - Belle Etoile

Echelle : 1/5000

14/11/2011



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

Révision Simplifiée N°24

Bouliac

Projet d'opération d'habitat secteur Belle Etoile

**Dossier présenté pour approbation au conseil de Communauté
du 16 décembre 2011**

Les zones à urbaniser sous conditions (1 AU)

Bouliac

[60. Grand Dragon] [61. Lavergne]
[62. Cornet / Lavie] [63. Luber / Fayzeau]
[69. Belle Etoile]



Site	Lieu-dit	Vocation	Surface globale (ha)	Surface constructible (ha)
60	Grand Dragon	Mixité fonctionnelle	9,7	8,6
61	Lavergne	Mixité fonctionnelle	5,5	4,2
62	Cornet / Lavie	Mixité fonctionnelle	8,6	8,2
63	Luber / Fayzeau	Mixité fonctionnelle	30,2	27,2
69	Belle Etoile	Mixité fonctionnelle	9,4	9,3

valeur indicative

Description générale

Ces sites d'extension urbaine comportent cinq sites à vocation mixte: secteur Grand Dragon (site 60), Lavergne (61), Cornet/Lavie (62), Luber Fayzeau (63) et Belle Etoile (69). Le foncier de ces zones est constitué par des parcelles privées partiellement bâties.

Cet ensemble se situe en lisière.

- Les sites du Grand Dragon et la Belle Etoile sont composés d'une forêt de feuillus, classé EBC en fond de parcelle.
 - Le secteur de Lavergne est partagé entre une prairie accessible par le lotissement situé au Nord Est de la parcelle et une grande propriété privé entourée d'un parc avec des espaces boisés et clôturée par un mur. De par la présence d'un périmètre de protection paysager et patrimonial, et à ce titre l'aménagement de ce secteur doit se conformer aux dispositions particulières de l'article L123.1.7 du code de l'urbanisme.
 - Le secteur Cornet/Lavie est composée d'une prairie à l'Ouest et de propriétés privées.
 - Le site de Luber / Fayzeau est composé essentiellement de friches et partiellement boisé. La partie située au Sud de l'avenue de la Belle Etoile comporte des constructions en cours de réalisation.
- L'ensemble de ces sites ne comporte pas de contrainte particulière.



3.	Orientations d'aménagement urbain	
2.	Les zones à urbaniser sous conditions [1AU] / sites d'extension Urbaine	
G22.	Bouliac [60. Grand Dragon].[61. Lavergne][62. Cornet / Lavie].[63. Luber / Fayzeau].[69.Belle Etoile]	

Bouliac

[60. Grand Dragon].[61. Lavergne]
[62. Cornet / Lavie].[63. Luber / Fayzeau]
[69. Belle Etoile]

Orientations d'aménagement

- Développer un principe de maillage du réseau par boucles afin de garantir une continuité des espaces publics
- Organiser les tracés de voiries, orienter le découpage du parcellaire foncier et implanter les futures constructions en prenant en compte la topographie du site.
- Tirer parti de l'écoulement naturel des eaux pour organiser et composer les espaces publics, les dispositifs de recueil des eaux pluviales ainsi que les plantations d'accompagnement. Localiser de manière préférentielle les espaces communs en partie haute du site afin de bénéficier de la situation dominante du plateau.
- Réserver les transparences nécessaires dans la conception des aménagements futurs pour ouvrir des perspectives paysagères sur l'environnement boisé du secteur.
- Disposer les cheminements piétonniers et itinéraires deux roues afin de permettre l'accès public aux espaces naturels depuis les quartiers résidentiels de Canterane, Faurie et Lubert-Chaperon et la Belle Etoile.
- Réserver la mise en œuvre d'un « cheminement de lisière » en limite d'urbanisation, ouvert au public et aux différents modes doux (piétons, vélos, etc...), formant une continuité paysagère.
- Dans le secteur Belle Etoile, les opérations groupées doivent participer à la structuration de l'entrée de ville sur l'avenue de la Belle Etoile, les fonds de parcelles doivent être végétalisés pour assurer une zone tampon avec les propriétés riveraines.

Dans un tissu pavillonnaire lâche, comme les secteurs Grand Dragon, Cornet/Lavie et Luber/Fayzeau, le règlement du zonage UPI s'applique et la taille minimale pour engager une opération est fixée à environ 2 ha.
En ce qui concerne les secteurs de Lavergne et la Belle Etoile, la taille minimale pour engager une opération est fixée à environ 1 ha.

Orientations programmatiques

L'urbanisation des zones AU participe à la diversification de l'offre d'habitat de la commune. Il s'agit de développer une offre locative et en accession à coût maîtrisé avec une priorité donnée au développement du parc locatif conventionné.

Secteur Belle Etoile :

L'urbanisation de cette zone AU participe à la diversification de l'offre d'habitat de la commune.

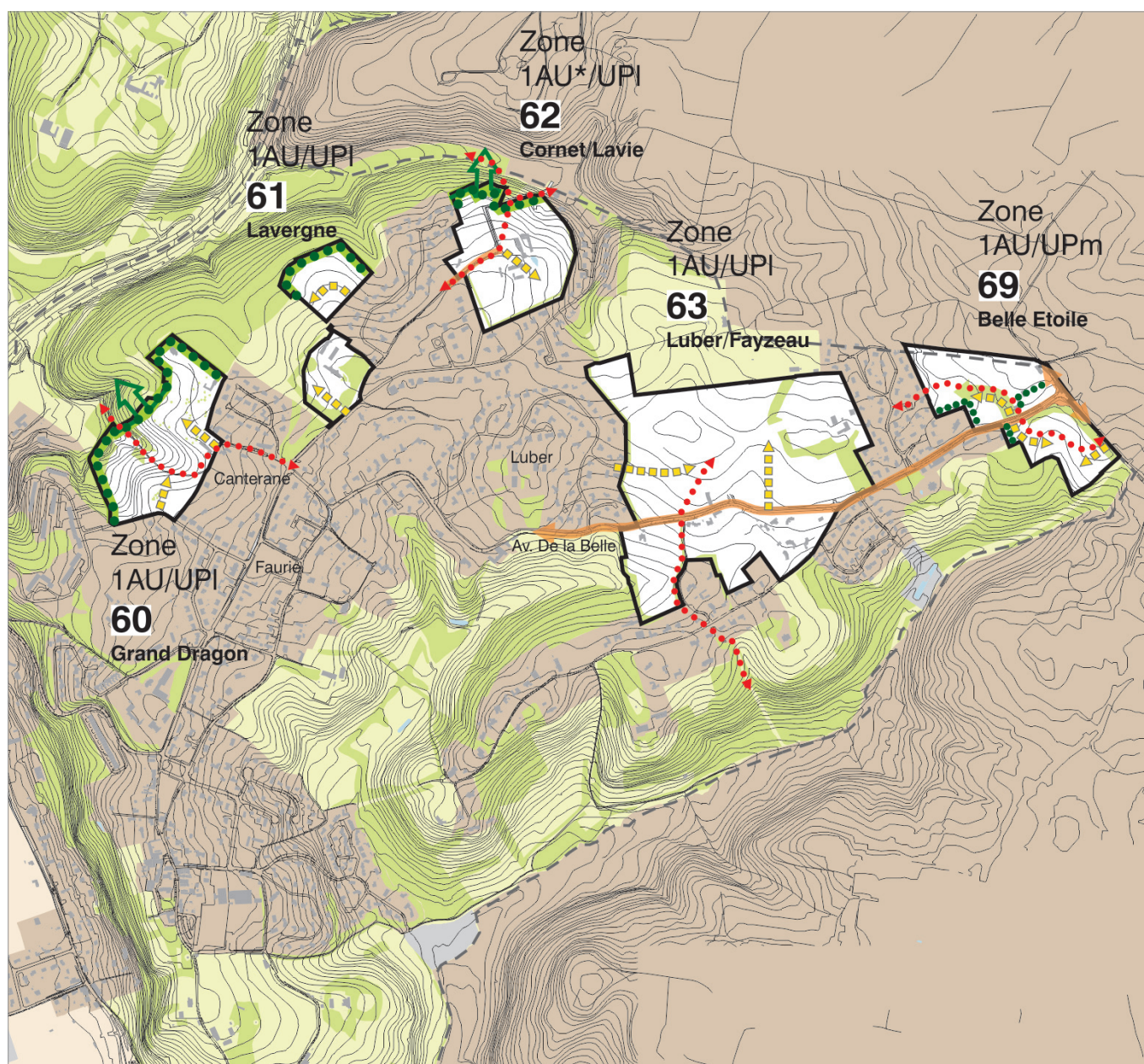
Dans la partie nord, il s'agit de développer une offre locative conventionnée, mais aussi d'offrir des terrains à bâtir dont les superficies différenciées permettront de proposer une offre diversifiée en accession.

Dans la partie sud, il s'agit de développer, au sein d'une opération d'ensemble, une offre d'habitat intermédiaire (accession libre, accession sociale, locatif social) et de créer une offre pavillonnaire (lots à bâtir).

Conditions d'équipement

Pour l'ensemble des secteurs, le raccordement aux réseaux d'assainissement collectifs est obligatoire.

Note : Les informations indiquées sur le schéma établissent des principes d'aménagements à respecter sans toutefois définir précisément les tracés et implantations



-  Zone 1AU
-  Voie à requalifier
-  Principe de liaison (desserte / désenclavement)
-  Principe de liaison douce
-  Marge de recul plantée
-  Principe de transparence visuelle
-  Continuités paysagères des zones de lisière
-  Plantations à réaliser
-  Espaces naturels et/ou boisés
-  Zone agricole et naturelle
-  Zone urbaine
-  Zone d'extension urbaine future
-  Localisation d'équipement
-  Localisation de voirie
-  Courbes de niveaux
-  Plan d'exposition au bruit (aéroport)



source : cadastre © DGI 2003
F.T.N © IGN 1999
Traitement a'urba, août 2004

