



plan local d'urbanisme

de la Communauté urbaine de Bordeaux



BILAN DE LA CONCERTATION



Bouliac

Projet d'opération d'habitat quartier des Hirondelles

*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 dite quartier des Hirondelles à Bouliac. Cette opération, réalisée dans le cadre d'un partenariat Villogia-Immochan, porte sur la production de logements locatifs conventionnés et de logements libres. Ce projet répond aux besoins de la commune tels que définis dans le PLH (Programme Local de l'Habitat), il s'intègre dans le paysage et respecte l'identité communale.

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](#)

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

Une opération de constructions à usage d'habitat, comportant des logements locatifs conventionnés et du logement libre, est projetée dans le quartier des Hirondelles à Bouliac.

Celle-ci sera réalisée dans le cadre d'un partenariat Immochan-Villogia. Elle s'inscrit dans la mise en œuvre du PLH et participe à une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre sur la commune.

Le quartier des Hirondelles, situé le long de la route de Latresne, ouvre une grande perspective sur la Garonne et

constitue un balcon sur la plaine.

Le programme prévoit deux typologies de maisons : T3 et T4 en duplex.

Les façades longitudinales Nord et Sud suivent le rythme de la vigne.

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.

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
 - Photo aérienne
- PLU en vigueur, pièces concernées
 - Planches de zonage n° 40 et 41 (partielles)
 - Rapport de présentation chapitre B3-zones 2AUm
- Descriptif du projet
- Document de présentation
 - Extraits Programme Local de l'Habitat

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 des Hirondelles 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 4 remarques écrites.

Bouliac	4
Cub	0

Total	4
-------	---

Ces remarques, favorables au projet, portent sur les thématiques suivantes :

- le risque inondation
- la préservation d'un étang
- l'offre d'habitat diversifié

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.

Le risque inondation

La Plaine de Bouliac est concernée par le risque inondation et par la présence d'une zone humide.

Le projet de quartier des Hirondelles, d'une surface limitée par rapport à l'ensemble de la zone 2AU du PLU correspondant à la plaine de Bouliac, se situe en bordure de la route de Latresne, sur une profondeur de 25 m uniquement. De par son positionnement, il n'est pas impacté par la zone rouge du PPRI.

La préservation d'un étang

Le petit étang près de la route de Latresne, bien que situé dans le périmètre du projet d'opération d'habitat, n'est pas impacté par les constructions envisagées. Sa préservation sera demandée dans l'orientation d'aménagement du secteur.

Une offre d'habitat diversifié

Le projet viendra compléter l'offre en logements diversifiée ce qui répond aux attentes de la commune. Il s'intègre dans l'environnement et respecte l'identité communale.

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°25

Bouliac

Projet d'opération d'habitat quartier les Hirondelles

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

Rapport de présentation de la Révision simplifiée N°25

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, route de Latresne 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 dénommée quartier des Hirondelles.

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 route de Latresne 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, notamment de logements locatifs conventionnés.

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

Le Programme Local de l'Habitat fixe des objectifs quantitatifs de production 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 et donc à la production de logements, participe à la mise en œuvre du PLH.

► Analyse des incidences sur l'environnement du secteur :

Cette opération de constructions respecte la végétation, par le choix des teintes et matériaux elle s'intègre complètement dans le site. Ce secteur de la Plaine de Bouliac, non concerné par le risque inondation, n'est pas soumis aux prescriptions de la zone rouge du PPRI (Plan de Prévention du Risque Inondation) et n'aura pas d'incidence, compte tenu de sa faible emprise, sur la gestion globale des inondations par la Garonne.

Cette zone étant située en zone humide dans le SAGE Estuaire, son ouverture à l'urbanisation devra être précédée d'une analyse des conséquences sur la zone humide.

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, 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 dans le quartier des Hirondelles, route de Latresne 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 -

- les planches graphiques du règlement n° 40 et 41 sont modifiées

▪ Orientations d'aménagement – zones 1AU-

- l'orientation d'aménagement G21 est modifiée pour agrandir le secteur Pont de Bouliac

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, notamment de logements locatifs conventionnés, route de Latresne, sur la commune de Bouliac.

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.

Cette opération de constructions à usage d'habitat qui respecte la forme du parcellaire existant dans le secteur (alignement de parcelles longues et régulières perpendiculaires à la rue), la végétation, les teintes et matériaux de la ville de Bouliac, s'intègre complètement dans le site. Les façades longitudinales Nord et Sud suivent le rythme de la vigne.

Le projet respecte la présence d'un étang situé dans son périmètre.

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 de cette opération d'ensemble.

► Exposé des changements apportés au PLU :

Les évolutions du PLU pour permettre la réalisation de l'opération d'aménagement à vocation d'habitat route de Latresne 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 des planches de zonage n° 40 et 41

- changement du zonage 2AU en zonage 1AU/UPm

▪ modification d'une orientation d'aménagement

- l'orientation d'aménagement G21 est modifiée pour intégrer la nouvelle zone 1AU/UPm dans le secteur Pont de Bouliac

*Rapport de présentation de la révision simplifiée du PLU- Quartier des Hirondelles à Bouliac-
Pour approbation du conseil de communauté*

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° 25

► Contexte

La réalisation d’une opération d’aménagement à vocation d’habitat diversifié comportant du logement locatif conventionné et de logement libre est présentée route de Latresne à Bouliac. Ce projet permet à la commune de Bouliac de répondre aux objectifs en matière de logements sociaux qui lui ont été fixés par le PLH communautaire. Il participe également à la production de logements sur le territoire 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 :
 - . les planches n°40 et 41 sont modifiées pour faire évoluer le zonage 2AU en 1AU/UPm
- l’orientation d’aménagement G21 est complétée par l’intégration du nouveau secteur 1AU/UPm (Pont de Bouliac)



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

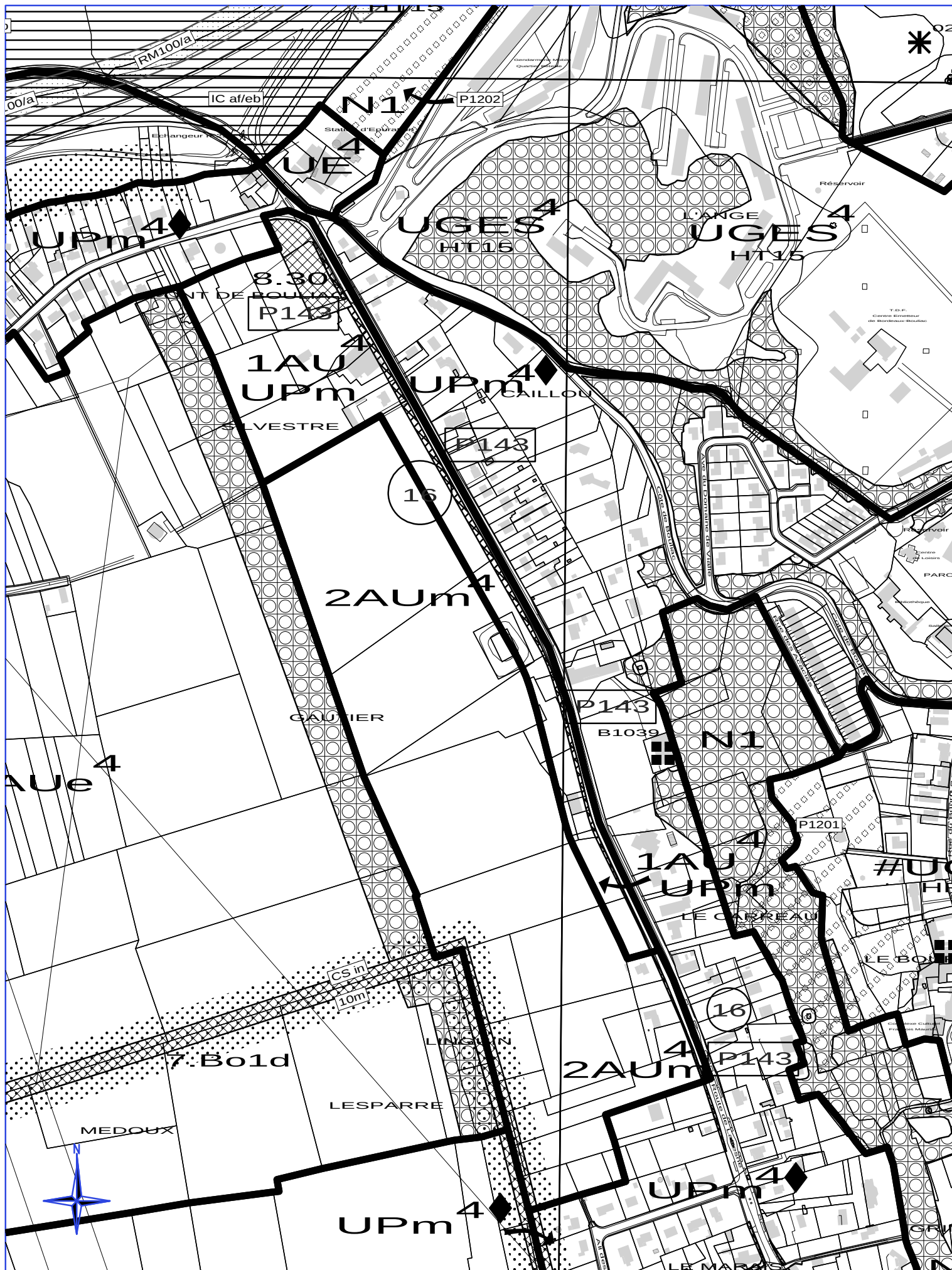
Révision Simplifiée N°24

Bouliac

Projet d'opération d'habitat quartier des Hirondelles

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

Planches de zonages n°40 & 41 (partielles)



RS Bouliac - Les Hironnelles

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°25

Bouliac

Projet d'opération d'habitat quartier les Hirondelles

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

Les zones à urbaniser sous conditions (1 AU)

Floirac Bouliac

[57. Le Closet], [58. Vimeneu], [59. Pont de Bouliac]



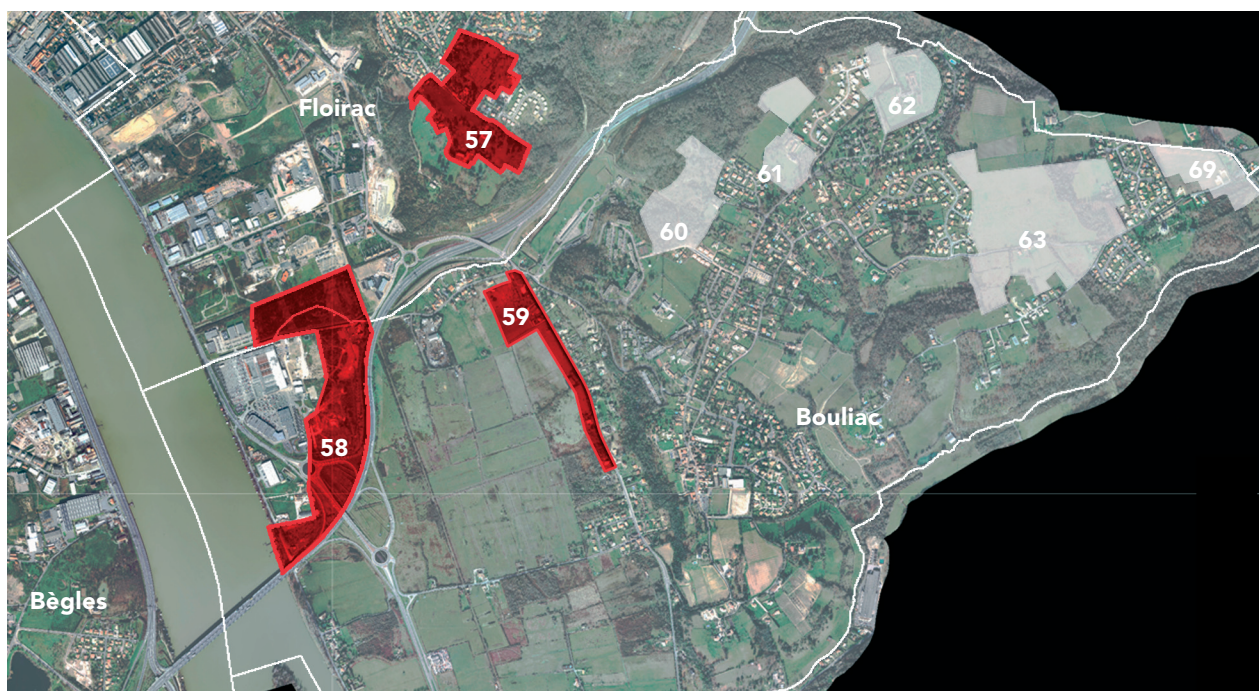
Site	Lieu-dit	Vocation	Surface globale (ha)	Surface constructible (ha)
57	Le Closet	Mixité fonctionnelle (lisière)	14,7	10,4
58	Vimeneu	Economique	27,8	26,7
59	Pont de Bouliac	Mixité fonctionnelle	5,9	4,6

valeur indicative

Description générale

- Le secteur Le Closet (site 57) se caractérise par une position particulière : il s'agit d'un site de lisière. Ce site est partagé entre des friches, des boisements type forêt de feuillus, et des propriétés privées. La partie Sud du secteur se caractérise par un dénivelé allant en descente vers la vallée de la Garonne. Cette partie est constituée d'une friche avec des bâtiments en cours de construction qui semblent laissés à l'abandon. Ce site est soumis à une servitude de protection des sites et monuments naturels inscrits et classés. Il est soumis à des prescriptions d'isolement acoustique du fait de la proximité de cet axe. Le foncier de ce site est constitué de parcelles privées parfois enclavées.
- Le site de Vimeneu est affecté par le passage de lignes électriques. Il comporte également des zones de halage et de marchepieds. Le foncier de ce secteur est composé de grandes parcelles mal connectées au domaine public.
- Le secteur multifonctionnel du Pont de Bouliac (59) appartient à une zone inondable entre 0 et 1 mètre. Il est affecté par le passage de lignes électriques. Le foncier de ce secteur se caractérise par de grandes parcelles privées lâches et mal connectées au domaine public.

Ces derniers se trouvent à proximité de la rocade et de la D10, routes expresses classées à grande circulation, et à ce titre, l'aménagement de ces secteurs doit se conformer aux dispositions particulières de l'article L.111.1.4 du code de l'urbanisme relatif aux entrées de ville. Ces axes sont également la cause de contraintes sonores qui imposent des prescriptions d'isolement acoustique.



3.	Orientations d'aménagement urbain	G21
2.	Les zones à urbaniser sous conditions [1AU] / sites d'extension Urbaine	
G21.	Floirac / Bouliac[57. Le Closet],[58. Vimeneu],[59. Pont de Bouliac]	

Floirac

Bouliac

[57. Le Closet],[58. Vimeneu],[59. Pont de Bouliac]

La partie du site du Closet repérée par des hachures sur le plan ci-contre fait l'objet d'un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation à l'horizon de 5 ans, soit décembre 2013 afin de tenir compte des objectifs du PLH Communautaire (voir rapport de présentation de la 4^e modification du PLU).

Il s'agit en particulier de tenir compte des possibilités effectives de la commune Floirac pour réaliser les équipements publics nécessaires à l'accueil des nouvelles populations (équipements scolaires, équipements liés à la petite enfance, etc.).

Cette mesure ne s'applique pas pour les projets d'équipements publics et d'intérêt collectif.

Orientations d'aménagement

- Poursuivre le maillage du réseau viaire en veillant à la continuité des parcours établis.
 - Inscrire les constructions et tracés des espaces publics en tenant compte de la topographie du site, réserver l'implantation des éventuels espaces communs en partie haute exploitant la position dominante sur l'environnement.
 - Préserver et mettre en valeur les boisements protégés.
 - Végétaliser et planter les marges de recul le long de la RD 10.
 - Pour le secteur sud Pont de Bouliac, l'intégration du projet souhaitée doit tenir compte d'un alignement de parcelles longues et régulières perpendiculairement à la rue, de la présence de végétaux notamment pour enrichir le paysage sur rue, des teintes et matériaux existants de la ville de Bouliac.
- L'implantation des maisons s'appuiera le long de la voie, leur disposition devra générer des perspectives sur le paysage de la plaine.

Dans un tissu pavillonnaire de moyenne densité, comme les secteurs le Closet et Pont de Bouliac, le règlement du zonage UPM s'applique et la taille minimale pour engager une opération est fixée à environ 1 ha.

En ce qui concerne le site à vocation économique, le secteur de Vimeneu, la taille minimale pour engager une opération est fixée à 3 ha

Orientations programmatiques

Secteur Le Closet

L'urbanisation des zones AU participe à l'effort de diversification de l'offre d'habitat dans le cadre du processus de renouvellement urbain engagé au sein du Grand Projet de Ville (GPV).

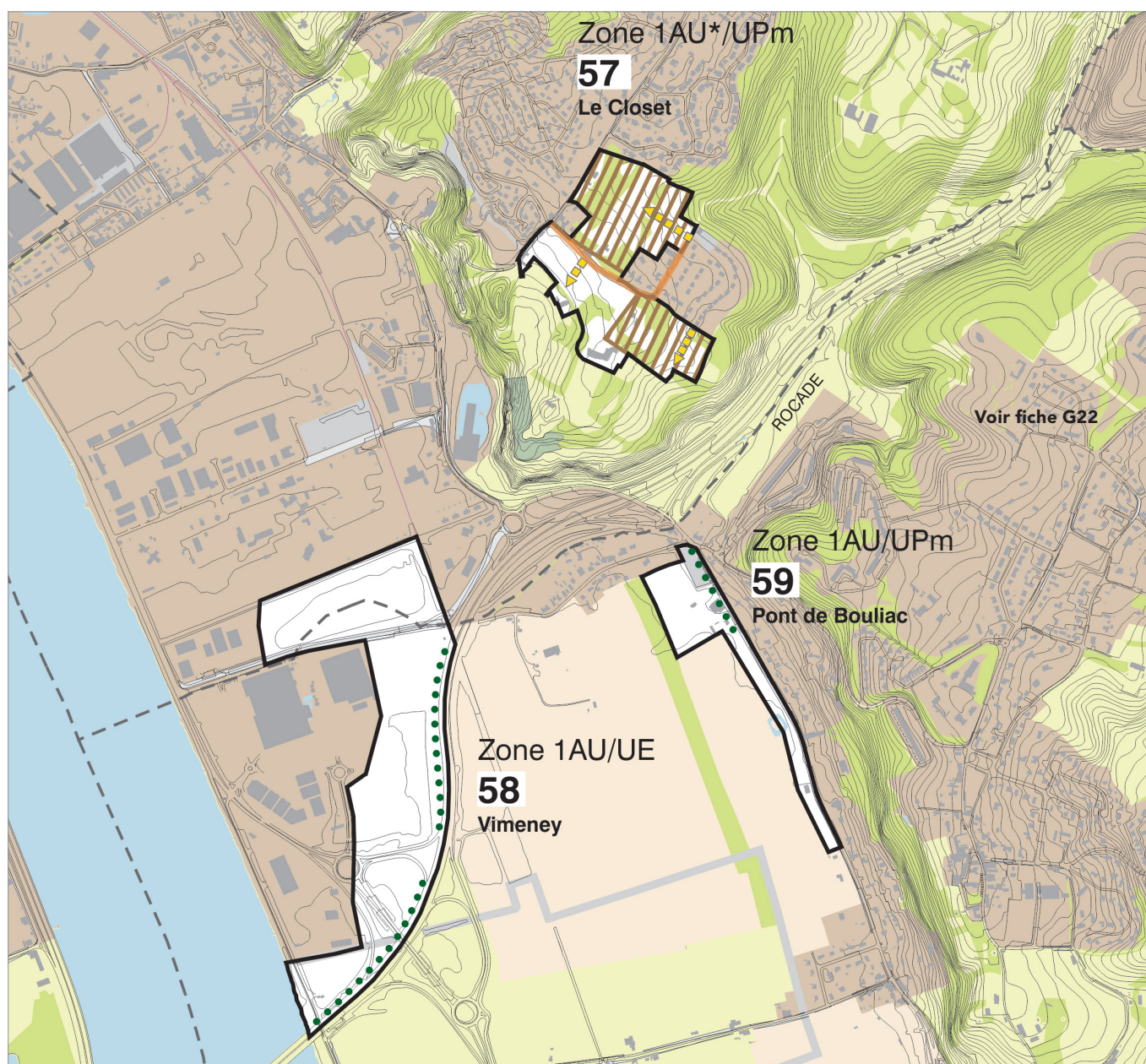
Secteur Pont de Bouliac

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.

Conditions d'équipement

Pour les secteurs multifonctionnels, 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)
-  Site faisant l'objet d'un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation à l'horizon de 5 ans



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

