

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

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

Séance du 25 octobre 2013
(convocation du 14 octobre 2013)

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

ETAIENT PRESENTS :

M. FELTESSE Vincent, M. JUPPE Alain, M. DAVID Alain, M. CAZABONNE Alain, M. BOBET Patrick, Mme BOST Christine, M. BRON Jean-Charles, Mme CARTRON Françoise, M. CAZABONNE Didier, M. CHAUSSET Gérard, Mme CURVALE Laure, M. DUCHENE Michel, M. DUPRAT Christophe, M. FAVROUL Jean-Pierre, Mme FAYET Véronique, M. FLORIAN Nicolas, M. FREYGEFOND Ludovic, M. GAÜZERE Jean-Marc, M. GELLE Thierry, M. GUICHARD Max, M. HERITIE Michel, Mme ISTE Michèle, M. LABARDIN Michel, M. LABISTE Bernard, M. LAMAISSON Serge, Mme LIRE Marie Françoise, M. PUJOL Patrick, M. ROSSIGNOL PUECH Clément, Mme DE FRANCOIS Béatrice, M. TOUZEAU Jean, M. TURON Jean-Pierre, Mme LACUEY Conchita, M. MADRELLE Nicolas, M. SOUBABERE Pierre, Mme TERRAZA Brigitte, M. VERNEJOUL Michel, M. AMBRY Stéphane, M. ANZIANI Alain, M. ASSERAY Bruno, M. BAUDRY Claude, Mme BONNEFOY Christine, M. BONNIN Jean-Jacques, M. BOUSQUET Ludovic, Mme BREZILLON Anne, M. BRUGERE Nicolas, Mme CAZALET Anne-Marie, M. CHARRIER Alain, Mme CHAVIGNER Michèle, Mme COLLET Brigitte, Mlle COUTANCEAU Emilie, M. COUTURIER Jean-Louis, M. DANJON Frédéric, M. DAVID Jean-Louis, M. DAVID Yohan, Mme DELATTRE Nathalie, M. DELAUX Stéphane, Mlle DELTIPLE Nathalie, Mme DIEZ Martine, M. DOUGADOS Daniel, M. DUART Patrick, M. DUBOS Gérard, M. DUCASSOU Dominique, M. EGRON Jean-François, Mme EWANS Marie-Christine, Mme FAORO Michèle, Mme FOURCADE Paulette, M. GALAN Jean-Claude, M. GARNIER Jean-Paul, M. GUICHOUX Jacques, M. GUILLEMOTEAU Patrick, M. GUYOMARC'H Jean-Pierre, Mme HAYE Isabelle, M. HURMIC Pierre, M. JOANDET Franck, M. JOUBERT Jacques, M. LAGOFUN Gérard, Mme LAURENT Wanda, Mme LIMOUZIN Michèle, M. LOTHAIER Pierre, M. MANGON Jacques, Mme MELLIER Claude, M. MERCIER Michel, M. MILLET Thierry, M. MOULINIER Maxime, Mme NOEL Marie-Claude, Mme PARCELIER Muriel, M. PENEL Gilles, M. PEREZ Jean-Michel, Mme PIAZZA Arielle, M. QUANCARD Denis, M. QUERON Robert, M. RAYNAL Franck, M. RAYNAUD Jacques, M. RESPAUD Jacques, M. ROBERT Fabien, M. ROUYEYRE Matthieu, M. SIBE Maxime, M. SOLARI Joël, M. TRIJOLET Thierry.

EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

M. DAVID Alain à Mme LIMOUZIN Michèle de 10 h 40 à 12 h 00
M. CAZABONNE Alain à M. GELLE Thierry à partir de 11 h 20
M. BENOIT Jean-Jacques à M. DUBOS Gérard
M. BRON Jean-Charles à Mme LIRE Marie-Françoise à partir de 13 h00
Mme CARTRON Françoise à Mme BOST Christine à partir de 12 h 50
M. CAZABONNE Didier à M. ROBERT Fabien à partir de 12 h 00
M. FAVROUL Jean-Pierre à M. LABARDIN Michel jusqu'à 10 h 15
Mme FAYET Véronique à M. MANGON Jacques à partir de 11 h 05
M. GAUTE Jean-Michel à M. SIBE Maxime
M. HERITIE Michel à M. LAGOFUN Gérard à partir de 12 h 30
M. OLIVIER Michel à M. PENEL Gilles
M. PIERRE Maurice à M. TURON Jean-Pierre
M. SAINTE-MARIE Michel à M. BAUDRY Claude
M. SOUBIRAN Claude à M. SOLARI Joël
Mme LACUEY Conchita à M. COUTURIER Jean-Louis à partir de 12 h 45
M. SOUBABERE Pierre à M. TOUZEAU Jean à partir de 11 h 30
Mme TERRAZA Brigitte à Mme De FRANCOIS Béatrice à partir de 13 h 00
M. AMBRY Stéphane à M. TRIJOLET Thierry à partir de 13 h 20
Mme. BALLOT Chantal à M. GUICHOUX Jacques
M. BAUDRY Claude à M. ANZIANI Alain à partir de 12 h 00

M. BONNIN Jean-Jacques à M. DUPRAT Christophe à partir de 12 h 20
Mme CAZALET Anne-Marie à Mme BREZILLON Anne jusqu'à 12 h 15
M. CAZENAVE Charles à Mme. PIAZZA Arielle
Mlle COUTANCEAU Emilie à M. DOUGADOS Daniel à partir de 12 h 30
M. DANJON Frédéric à Mme Laure CURVALE à partir de 12 h 45
Mme. DESSERTINE Laurence à M. DAVID Yohan
M. DUPOUY Alain à M. GUYOMARC'H Jean-Pierre
M. DUART Patrick à Mme CHAVIGNER Michèle à partir de 12 h 10
Mlle. EL KHADIR Samira à Mme DELTIPLE Nathalie
M. FEUGAS Jean-Claude à Mme. MELLIER Claude
M. GARNIER Jean-Paul à Mme BONNEFOY Christine à partir de 11 h 50
M. GUICHEBAROU Jean-Claude à M. PUJOL Patrick
Mme HAYE Isabelle à M. Pierre HURMIC à partir de 12 h 55
M. JUNCA Bernard à M. QUANCARD Denis
M. MAURIN Vincent à M. GALAN Jean-Claude
M. MOGA Alain à M. BRUGERE Nicolas
M. PAILLART Vincent à M. VERNEJOUL Michel
M. POIGNONEC Michel à M. FLORIAN Nicolas
M. RAYNAUD Jacques à M. MERCIER Michel à partir de 12 h 00
M. REIFFERS Josy à Mme. PARCELIER Muriel
Mme. SAINT-ORICE Nicole à M. BRON Jean-Charles
Mme. TOUTON Elisabeth à M. DUCASSOU Dominique
Mme. WALRYCK Anne à M. GAÜZERE Jean-Marc

EXCUSES :
LA SEANCE EST OUVERTE

PESSAC - Secteur Magonty - Instauration d'un périmètre de prise en considération

Madame BOST présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

Le quartier de Magonty, situé dans la partie ouest du territoire pessacais, présente un tissu urbain exclusivement pavillonnaire développé pour partie de façon spontanée par divisions parcellaires très souvent supérieures à 1000 m² le long des voies anciennes, et pour partie de façon organisée en opérations de lotissements plus ou moins importants ayant produit des parcelles de moins de 800 m², 500 m² et moins, selon les règlements d'urbanisme en vigueur lors de leur création.

La déréglementation des tailles de parcelles exigée par la loi SRU et transcrite dans le PLU approuvé en 2006 génère sur le secteur :

- une pression importante des promoteurs sur les grandes parcelles,
- une importante division parcellaire sur les parcelles moyennes (40 recensées) ; il s'agit d'un phénomène récent (3, 4 ans), mais qui s'accélère, et qui conduit à la production de petites parcelles (240 m²) en rupture avec le paysage urbain existant.

Ce phénomène génère une densification du quartier difficilement maîtrisable, ni en quantité (estimation d'un potentiel de 600 à 1 000 logements), ni en qualité architecturale et urbaine ; il conduit à des impacts potentiels sur :

- la capacité d'accueil des équipements municipaux,
- la capacité d'accueil des réseaux d'assainissement,
- l'évolution urbaine et paysagère du quartier,
- l'accroissement des problèmes de circulation automobile,
- l'acceptabilité par les habitants de la densification.

Les enjeux d'une maîtrise du développement du quartier par les collectivités sont les suivants :

Sur l'aménagement global du quartier

- la préservation et le développement, les trames vertes et bleues

- le développement des réseaux maillés de cheminements doux, en créant une perméabilité dans les grands îlots
- le renforcement du pôle de services et de commerces de proximité
- la sortie de la monofonctionnalité de fait pour accueillir des activités compatibles avec le caractère résidentiel du quartier

Sur le plan des formes urbaines et architecturales

- la préservation de la qualité paysagère qui constitue la caractéristique du quartier
- l'organisation et la maîtrise l'évolution du quartier
- la promotion des typologies bâties et des traitements architecturaux respectueux de la qualité du quartier, y compris en offrant la capacité à construire plus haut pour mieux protéger les masses boisées

Sur le volet politique de l'habitat :

- la réponse aux besoins du vieillissement des habitants du quartier par le développement d'une offre adaptée : démarche « Bimby », produire des petits logements collectifs proches des services
- la capacité des nouvelles générations accédant à la propriété de rester ou revenir dans le quartier
- le développement de l'offre locative, notamment sociale, en réponse aux besoins des habitants, jeunes décohabitants, jeunes ménages sans capacité d'accès à la propriété...

Sur l'adaptation des équipements publics :

- l'adaptation du rythme de production de nouveaux logements à l'offre des équipements actuels
- l'évolution de l'offre de services à la structuration de la population du quartier
- le redimensionnement en tant que de besoin des équipements d'eau potable, d'eau pluviale, d'assainissement, de transport en commun
- la recherche des solutions de financement des équipements publics impliquant les futurs habitants

L'étude réalisée par l'A'urba étudie les réponses à envisager pour:

- préciser les zonages et leurs règlements écrits associés dans le PLU 3.1 en cours de construction
- étudier les faisabilités opérationnelles sur les micro-sites pour définir les formes urbaines et les volumétries bâties respectant le voisinage et les masses boisées structurantes
- vérifier les capacités d'évolution du bâti dans les lotissements denses : emprise, stationnement...
- cerner finement les évolutions en terme de découpage des parcelles et de création de nouvelles constructions dans les lotissements avec grands lots (démarche de type Bimby)
- préserver les densités végétales des grandes unités foncières en favorisant des formes architecturales « hors règlement général de zone » pour permettre des hauteurs supérieures et préserver les boisements
- conforter la centralité de quartier
- repérer des sites de localisation privilégiée d'activités

- proposer des cheminements doux ou voies nouvelles à traduire dans le PLU sous forme de servitudes de localisation ou d'emplacements réservés
- préciser le projet sur le volet aménagement des espaces publics, cheminements... et sur le volet production de l'habitat, sous condition de disposer d'une vision suffisante de la population actuelle, qui puisse permettre de justifier d'une priorité donnée à certaines productions plutôt que d'autres.

Cette approche prend en compte l'ensemble du secteur dans sa globalité pour permettre d'établir une stratégie cohérente de conduite et de maîtrise de l'urbanisation sur une échéance moyen terme.

Les enjeux publics et de développement urbain de ce secteur de la commune nécessitent une maîtrise des projets à venir.

C'est pourquoi il est proposé d'instaurer sur ledit secteur, un périmètre de prise en considération selon l'article L. 111-10 du code de l'urbanisme.

Ce périmètre permettra au Maire de surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de rendre plus onéreuse la réalisation du projet.

Le conseil municipal de Pessac a délibéré favorablement lors de la séance du 3 octobre 2013 pour l'instauration de ce périmètre.

Pour ce faire, il vous est proposé :

- d'approuver la création d'un périmètre de prise en considération sur le secteur « PESSAC – secteur Magonty » figurant sur le plan annexé,
- d'autoriser le Président à engager les procédures de publicité du présent acte et de mise à jour du plan local d'urbanisme, conformément aux articles L. 111-10 et R.123-13 du code de l'urbanisme.

Ceci étant exposé, il vous est demandé, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir si tel est votre avis adopter les termes de la délibération suivante :

Le Conseil de Communauté,

VU les dispositions du code de l'urbanisme, notamment ses articles L.111-10 relatif à l'instauration du périmètre de prise en considération.

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT QU'il convient de maîtriser l'évolution du secteur « Pessac-Magonty ».

DECIDE

Article 1 :

Un périmètre de prise en considération est créé sur le secteur « Pessac-Magonty » figurant sur le plan annexé

Article 2 :

Monsieur le Président est autorisé à engager les procédures de publicité du présent acte et de mise à jour du P.L.U, conformément aux articles L.110-10 et R.123-13 du code de l'urbanisme.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à l'unanimité.

Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 25 octobre 2013,

Pour expédition conforme,
par délégation,
la Vice-Présidente,

**REÇU EN PRÉFECTURE LE
7 NOVEMBRE 2013**

PUBLIÉ LE : 7 NOVEMBRE 2013

Mme. CHRISTINE BOST