

# COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

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

Séance du 28 novembre 2014  
(convocation du 21 novembre 2014)

Aujourd'hui Vendredi Vingt-Huit Novembre Deux Mil Quatorze 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 Alain JUPPE, Président de la Communauté Urbaine de BORDEAUX.

### **ETAIENT PRESENTS :**

M. JUPPE Alain, M. ANZIANI Alain, M. CAZABONNE Alain, M. DUPRAT Christophe, M. REIFFERS Josy, Mme BOST Christine, M. BOBET Patrick, M. DAVID Alain, M. RAYNAL Franck, M. MANGON Jacques, M. MAMERE Noël, M. PUJOL Patrick, Mme JACQUET Anne-Lise, Mme MELLIER Claude, M. DUCHENE Michel, Mme TERRAZA Brigitte, M. TOUZEAU Jean, Mme WALRYCK Anne, M. ALCALA Dominique, M. COLES Max, Mme DE FRANÇOIS Béatrice, Mme FERREIRA Véronique, M. HERITIE Michel, M. PUYOBRAU Jean-Jacques, M. SUBRENAT Kévin, M. TURBY Alain, M. TURON Jean-Pierre, Mme ZAMBON Josiane, M. AOUIZERATE Erick, Mme BEAULIEU Léna, Mme BERNARD Maribel, Mme BLEIN Odile, M. BONNIN Jean-Jacques, Mme BOUDINEAU Isabelle, M. BOURROUILH-PAREGE Guillaume, Mme BOUTHEAU Marie-Christine, Mme BREZILLON Anne, M. BRUGERE Nicolas, Mme CALMELS Virginie, Mme CASSOU-SCHOTTE Sylvie, Mme CHABBAT Chantal, M. CHAUSSET Gérard, Mme CHAZAL Solène, Mme COLLET Brigitte, M. COLOMBIER Jacques, Mme CUNY Emmanuelle, M. DAVID Jean-Louis, M. DAVID Yohan, Mme DELATTRE Nathalie, Mme DELAUNAY Michèle, M. DELAUX Stéphan, M. DELLU Arnaud, Mme DESSERTINE Laurence, Mme FAORO Michèle, M. FELTESSE Vincent, M. FEUGAS Jean-Claude, M. FLORIAN Nicolas, Mme FORZY-RAFFARD Florence, M. FRAILE MARTIN Philippe, Mme FRONZES Magali, M. GARRIGUES Guillaume, M. GUICHARD Max, M. HICKEL Daniel, M. HURMIC Pierre, Mme IRIART Dominique, M. JUNCA Bernard, Mme LACUEY Conchita, M. LAMAISON Serge, Mme LAPLACE Frédérique, Mme LEMAIRE Anne-Marie, M. LOTHAIRE Pierre, Mme LOUNICI Zeineb, Mme MACERON-CAZENAVE Emilie, M. MARTIN Eric, M. NJIKAM MOULIOM Pierre De Gaétan, M. PADIE Jacques, Mme PEYRE Christine, Mme PIAZZA Arielle, M. POIGNONEC Michel, Mme POUSTYNNIKOFF Dominique, M. RAUTUREAU Benoît, Mme RECALDE Marie, M. ROBERT Fabien, M. ROSSIGNOL PUECH Clément, Mme ROUX-LABAT Karine, M. SILVESTRE Alain, Mme THIEBAULT Gladys, M. TOURNERIE Serge, Mme TOUTON Elizabeth, M. TRIJOULET Thierry, Mme VILLANOVE Marie-Hélène.

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

M. LABARDIN Michel à M. BOBET Patrick  
M. MAMERE Noël à M. CHAUSSET Gérard à partir de 12h  
Mme VERSEPUY Agnès à M. MANGON Jacques  
Mme TERRAZA Brigitte à M. BOURROUILH-PAREGE Guillaume à partir de 11h  
Mme WALRYCK Anne à M. ALCALA Dominique à partir de 12h30  
Mme KISS Andréa à Mme. BOST Christine  
M. TURON Jean-Pierre à Mme ZAMBON Josiane à partir de 10h50  
M. VERNEJOUL Michel à M. ANZIANI Alain  
Mme AJON Emmanuelle à Mme DELAUNAY Michèle  
M. BONNIN Jean-Jacques à Mme BERNARD Maribel à partir de 12h20  
M. BOUTEYRE Jacques à Mme LAPLACE Frédérique  
Mme BREZILLON Anne à M. BRUGERE Nicolas à partir de 12h  
M. CAZABONNE Didier à M. CAZABONNE Alain

Mme DESSERTINE Laurence à M. DELAUX Stéphan à partir de 12h10  
M. DUBOS Gérard à M. DELLU Arnaud  
M. FETOUH Marik à M. ROBERT Fabien  
M. GARRIGUES Guillaume à Mme CHABBAT Chantal à partir de 12h30  
Mme JARDINE Martine à Mme FERREIRA Véronique  
M. LAMAISON Serge à Mme DE FRANCOIS Béatrice jusqu'à 10h25  
M. LE ROUX Bernard à Mme BOUDINEAU Isabelle  
M. MILLET Thierry à Mme PEYRE Christine jusqu'à 12h puis à M. MARTIN Eric  
Mme PEYRE Christine à Mme LEMAIRE Anne-Marie à partir de 12h  
M. RAUTUREAU Benoît à M. RAYNAL Franck à partir de 12h30  
M. ROSSIGNOL-PUECH Clément à M. HURMIC Pierre à partir de 12h30  
Mme TOURNEPICHE Anne-Marie à M. TOURNERIE Serge  
M. TRIJOULET Thierry à M. HERITIE Michel à partir de 11h05

### **EXCUSES :**

Mme. CAZALET Anne-Marie

**LA SEANCE EST OUVERTE**

**FLOIRAC - Secteur du chemin des Plateaux - Modification du périmètre de prise en considération - Autorisation - Approbations**

Monsieur DUCHENE présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

Le secteur du chemin des Plateaux constitue, par son potentiel d'urbanisation, un enjeu majeur pour le développement de la commune de Floirac. D'une part, il dispose d'importantes disponibilités foncières diverses, fragmentées et éparses (plus de 22 ha potentiellement urbanisables le long du chemin des Plateaux) et d'autre part il jouit également d'une situation exceptionnelle en lisière du Parc des Coteaux, équipement intercommunal attractif conférant à ces zones d'habitat une valeur ajoutée certaine.

Une étude urbaine préalable réalisée en 2008 par l'A'urba a permis de décliner les grandes orientations pour mieux encadrer l'évolution de ce secteur.

Cette étude a d'abord montré que le zonage et le règlement du Plan Local d'Urbanisme(PLU) actuel (Upm) n'autorisaient qu'une faible diversité de formes urbaines et ne prenaient pas suffisamment en compte les caractéristiques particulières du site, notamment paysagères. Ce zonage, déjà inadapté aux évolutions du tissu pavillonnaire existant en particulier en termes de réglementation de l'emprise au sol, largement en deçà des constructions existantes, apparaît a priori inadapté pour encadrer convenablement l'urbanisation future des sites évolutifs identifiés, chacun de ces sites disposant de caractéristiques singulières. Le règlement en vigueur n'offre notamment pas la possibilité de développer des formes urbaines et architecturales diversifiées.

Les projets récents réalisés dans ce même contexte réglementaire font souvent preuve d'une production de formes urbaines standards (en termes de hauteur, de stationnement, d'usage des espaces,...), ce qui dans le cas des sites du chemin des plateaux serait fortement préjudiciable, eu égard à la qualité paysagère de l'ensemble du secteur.

De plus, l'étude a démontré que les équipements publics actuels ont aujourd'hui atteint leur limite en termes de capacités d'accueil. Les équipements scolaires sont utilisés à leur capacité maximum (situation confirmée par l'étude réalisée en 2007 par l'A'urba). Les questions de mise à niveau du maillage des espaces publics ainsi que de la desserte en transports en commun restent elles aussi essentielles. C'est ainsi que les enjeux de qualité urbaine (formes bâties, usages, maillage des espaces publics, desserte en transports en commun...) ainsi que le déficit d'équipements scolaires, combinés à la pression immobilière, ont justifié l'instauration d'un périmètre de prise en considération au titre de l'article L. 111-10 du code de l'urbanisme.

La création de ce périmètre a été approuvée par la délibération communautaire n° 2011/0129 en date du 25 mars 2011, permettant ainsi de surseoir à statuer, dans les conditions définies à l'article L.

111-8 du Code de l'Urbanisme, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de rendre plus onéreuse la réalisation du projet, pour une durée de dix ans. Le 22 avril 2021, la décision de prise en considération cessera de produire ses effets si la réalisation d'une opération d'aménagement n'a pas été engagée.

En 2014, la Communauté urbaine de Bordeaux a confié à l'agence Pepitomicorazon, représentée par James Augier, la réalisation d'une étude urbaine et sociale qui a pour objectif d'encadrer le développement du secteur du Chemin des Plateaux (à court, moyen, long terme) en matière d'habitat, d'équipements, d'activités, tout en préservant ses qualités paysagères et en privilégiant les liaisons inter-quartiers.

Basée sur un diagnostic social et urbain partagé, cette étude doit permettre la réalisation d'un plan de référence, déterminant des principes d'aménagement et de fonctionnalité des espaces publics existants ou à créer, définissant des vocations pour les emprises foncières mutables, proposant une réflexion sur les formes urbaines génératrices de mixité tout en s'intégrant dans le site et en favorisant du lien social. Enfin, un plan d'actions permettra la proposition d'adaptation des règles d'urbanisme, notamment une transcription de ce projet en orientations programmatiques et en prescriptions environnementales, architecturales et paysagères permettant d'intégrer son parti général d'aménagement dans le PLU (et/ou éventuellement conduire à des propositions de modification du document d'urbanisme, orientations d'aménagement programmatiques, zonage particulier, Emplacement Réservé(ER), etc.).

Cette étude est en cours de réalisation. Le diagnostic a été présenté et validé par la Ville de Floirac le 16 juin 2014 lors d'un comité de pilotage.

Le périmètre de prise en considération instauré en mars 2011 a été délimité à partir d'un relevé du foncier mutable du quartier, à l'exception des opérations déjà engagées et du foncier gelé par d'autres outils d'urbanisme.

C'est le cas du secteur dit « chemin de Beaufeu », en limite du périmètre de prise en considération du chemin des Plateaux, qui fait l'objet, dans le PLU actuel, d'un zonage 1AU/UPm, complété d'une orientation d'aménagement G21. Celle-ci prévoit un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation qui prendra fin en décembre 2014. Ce différé d'urbanisation est également motivé au PLU par la capacité des équipements à satisfaire un accueil supplémentaire de population.

Par sa localisation et son potentiel, ce secteur fait l'objet d'une importante pression foncière qu'il s'agit de maîtriser pour que sa mutation n'obère pas le développement du secteur chemin des Plateaux et qu'elle soit intégrée à l'étude urbaine et sociale en cours, à travers laquelle les exigences de mixité et de qualité urbaine du haut Floirac – portées par la Communauté urbaine et la Ville - sont exprimées.

La réalisation de l'étude urbaine et sociale en cours et la procédure de révision du PLU ne concordant pas avec l'échéance prochaine d'ouverture à l'urbanisation du secteur dit « chemin de Beaufeu », la Ville de Floirac a manifesté la volonté de voir ce périmètre de prise en considération étendu pour intégrer ce secteur.

Cette extension porte le périmètre de prise en considération du chemin des Plateaux à 67,3 ha (soit une extension de 6,8 ha).

**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** le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment l'article L. 5215-20-1,

**VU** le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L. 300-1, L. 111-7, L. 111-8, L. 111-10 et R. 111-47,

**VU** la délibération n°2011/0129 du Conseil communautaire du 25 mars 2011 instaurant un périmètre de prise en considération sur le secteur du chemin des Plateaux,

**VU** la demande de la commune de Floirac en date du 9 juillet 2014 demandant l'extension du périmètre de prise en considération sur le secteur du chemin des Plateaux,

**ENTENDU** le rapport de présentation

**CONSIDERANT** la nécessité de redéfinir le périmètre de prise en considération instauré en mars 2011 pour y intégrer le secteur dit « chemin de Beaufeu » et pouvoir ainsi surseoir à statuer sur les demandes d'autorisations concernant des travaux ou des constructions de manière à en maîtriser le développement,

### **DECIDE**

**Article 1** : l'extension du périmètre de prise en considération créé au titre de l'article L. 111-10 du Code de l'Urbanisme sur le secteur du chemin des Plateaux à Floirac, conformément au plan ci-joint est approuvé,

**Article 2** : Monsieur le Président est autorisé 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, R. 111-47, R. 123-13 et R. 123-22 du Code de l'Urbanisme,

**Article 3** : La fin anticipée de ce périmètre au 22 avril 2021, date à laquelle la décision de prise en considération du périmètre initial cessera de produire ses effets, si une opération d'aménagement n'est pas engagée est approuvée.

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

Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 28 novembre 2014,

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

**REÇU EN PRÉFECTURE LE  
5 DÉCEMBRE 2014**

**PUBLIÉ LE : 5 DÉCEMBRE 2014**

M. MICHEL DUCHENE