



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Conseillers en exercice : 61

Date de Publicité : 23/12/2008

Reçu en Préfecture le :
CERTIFIE EXACT,

Séance du lundi 22 décembre 2008
D - 20080692

Aujourd'hui Lundi 22 décembre Deux mil huit, à quinze heures,

le Conseil Municipal de la Ville de Bordeaux s'est réuni en l'Hôtel de Ville, dans la salle de ses séances, sous la présidence de

Monsieur Alain JUPPE - Maire de Bordeaux

Etaient Présents :

M. Hugues MARTIN, Mme Anne BREZILLON, M. Didier CAZABONNE, M. Jean Louis DAVID, Mme Brigitte COLLET, M. Stéphan DELAUX, M. Dominique DUCASSOU, Mme Sonia DUBOURG -LAVROFF, M. Michel DUCHENE, Mme Véronique FAYET, M. Pierre LOTHAIRE, Mme Muriel PARCELIER, M. Alain MOGA, Mme Arielle PIAZZA, M. Josy REIFFERS, Mme Elizabeth TOUTON, M. Fabien ROBERT, Mme Anne WALRYCK, Mme Laurence DESSERTINE, M. Jean Marc GAUZERE (**présent jusqu'à 18 h 15**), M. Jean Charles BRON, Mme Chantal BOURRAGUE, M. Joël SOLARI, M. Charles CAZENAVE, M. Alain DUPOUY, Mme Ana Marie TORRES, M. Jean-Pierre GUYOMARC'H, Mme Mariette LABORDE, Mme Marie-Françoise LIRE, M. Jean-François BERTHOU, Mme Sylvie CAZES-REGIMBEAU, Mme Nicole SAINT ORICE, M. Nicolas BRUGERE, Mme Constance MOLLAT, M. Maxime SIBE, M. Guy ACCOCEBERRY, Mme Emmanuelle CUNY, M. Jean-Charles PALAU, Mme Chafika SAIOUD, M. Ludovic BOUSQUET, M. Yohan DAVID, Mme Alexandra SIARRI, Mme Wanda LAURENT, Mlle Laetitia JARTY, M. Jacques RESPAUD, M. Jean-Michel PEREZ, Mme Martine DIEZ, Mme Béatrice DESAIGUES, Mme Emmanuelle AJON, M. Matthieu ROUVEYRE, M. Pierre HURMIC, Mme Marie-Claude NOEL, M. Patrick PAPADATO, M. Vincent MAURIN, Mme Natalie VICTOR-RETALI,

Excusés :

Mme Anne Marie CAZALET, Mme Nathalie DELATTRE, M. Jean-Michel GAUTE, Mme Sarah BROMBERG, Mme Paola PLANTIER,

Suspension de séance à 20 h
Reprise de la séance à 21 h

LISTE DES PRESENTS ET D'EXCUSES COMPLEMENTAIRES A PARTIR DE 21 H

Etaient Présents :

M. Jean Marc GAUZERE

Excusés supplémentaire :

Mme Sylvie CAZES-REGIMBEAU

***Révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de la
Communauté Urbaine de Bordeaux. Bègles secteur Terres
Neuves Yves Farge. Avis de la commune en application de
l'article L 5215-20-1 du CGCT.***

Mme Elizabeth TOUTON, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

Le Plan Local d'Urbanisme de la Communauté Urbaine de Bordeaux approuvé le 21 juillet 2006 a fait l'objet de deux modifications en date du 18 janvier 2008.

L'article L 123-13 du code de l'urbanisme stipule qu'une révision simplifiée du PLU peut être engagée afin de 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.

Par délibération du 22 février 2008, le Conseil de Communauté a prescrit ce type de procédure afin d'adapter les règles du PLU pour mettre en œuvre le projet de renouvellement urbain du secteur Terres Neuves-Yves Farge à Bègles.

La révision simplifiée sur le secteur Terres Neuves - Yves Farge à Bègles, respecte les grandes orientations édictées par le PADD notamment pour une Ville de Proximité :

- Encadrer l'évolution urbaine autour des centres et des pôles de transport.
- Renforcer l'attractivité résidentielle des quartiers et notamment Restructurer les ensembles d'habitat collectif.
- Diversifier l'offre en logement pour répondre aux besoins de tous les habitants.
- Favoriser des formes urbaines plus économes d'espace.

Le projet de l'ORU a été défini à l'échelle du site, et tient compte d'une manière globale des règles dévolues à ce secteur, tant en terme de vocation que de constructibilité et de programmation de logements.

Cependant, la mise en œuvre de ce projet se fait de manière progressive, et avec différents opérateurs, afin de pouvoir répondre aux objectifs de diversité sociale souhaités par les différents partenaires institutionnels.

De ce fait, il y a lieu d'ajuster les outils réglementaires du PLU afin de permettre la délivrance des autorisations d'urbanisme de manière dissociée pour chaque opération et chaque maître d'ouvrage, tout en conservant l'équilibre global de l'Opération de Renouvellement Urbain.

Ainsi, les emprises constructibles dédiées aux différents bâtiments nécessitent d'être précisées. Par ailleurs, la répartition des différents types de logements et en particulier des logements locatifs conventionnés étant faite à l'échelle du site, et le foncier étant totalement redistribué, la pertinence et la localisation des différentes servitudes de mixité sociale instaurées sur le secteur a été étudiée.

Cette procédure est menée par la Communauté Urbaine, compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme, en concertation avec la commune de Bègles concernée.

En application de l'article L 300-2 du code de l'urbanisme, le projet de révision simplifiée a fait l'objet d'une concertation associant les habitants, les associations locales et les personnes concernées. Celle-ci s'est déroulée du 17 mars au 25 avril 2008 selon les modalités fixées par le conseil de communauté.

Le 20 mai 2008 s'est tenue une réunion d'examen conjoint avec les personnes publiques associées (Etat, Sysdau, commune, conseil général, conseil régional, chambres consulaires). Aucune remarque particulière n'a été soulevée à cette occasion.

Par arrêté de Monsieur le Président de la CUB, le projet de révision simplifiée du PLU a été soumis à enquête publique, en mairie de Bègles et à la CUB, du 16 juin au 16 juillet 2008 inclus, à l'issue de laquelle le commissaire enquêteur a émis un avis favorable assorti de réserves et de recommandations.

La Communauté Urbaine de Bordeaux, en concertation avec la ville de Bègles, nous a fait connaître les suites données à ce dossier découlant de l'avis du commissaire enquêteur.

Concernant les remarques émises par le commissaire enquêteur :

L'ensemble des observations formulées par le commissaire enquêteur est répertorié dans le document ci-annexé. Leur analyse et la suite qui leur est réservée sont également portées dans cette annexe.

Concernant les réserves émises par le commissaire enquêteur :

1- l'application de la règle générale inscrite aux articles 6 et 7 de la zone UDC pour l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des fonds de parcelles riveraines des « îlots E1, E2 et E3 et de l'îlot I » afin de conserver le cœur d'îlot de cet îlot bordé par la rue des Mûriers et Alexis Capelle.

Il est proposé pour une meilleure lisibilité du projet de réduire la profondeur des îlots E1, E2 et E3 en dégagant une bande de 4 m par rapport au fond des parcelles riveraines. En contrepartie, afin de permettre la réalisation du projet, l'emprise au sol est portée de 80 à 100 %.

2- la transcription graphique des intentions opérationnelles et de composition urbaine concernant le réseau de voies publiques et d'ouvrages publics projetés sur les parcelles hors du domaine public, sur le plan de zonage et extrait de plan de zonage n°17, notamment leur localisation, leur superficie en mètres carrés, leur emprise en mètres et leur bénéficiaire précisément sur les parcelles concernées par la convention du projet de rénovation urbaine Bègles Yves Farge (ANRU) dite ORU et incluses dans le dit périmètre inscrit à la convention publique d'aménagement liant la SAEMCIB et la ville de Bègles.

Le commissaire enquêteur demande en fait la création d'emplacements réservés de voirie. Il convient de rappeler que les emplacements réservés sont des outils de maîtrise foncière visant à faciliter l'acquisition de propriétés privées sur lesquelles est prévue la réalisation d'un équipement ou d'un ouvrage publics. En l'occurrence les terrains concernés appartiennent déjà à la Saemcib, aménageur de l'ORU.

De plus, la maîtrise d'ouvrage des emplacements réservés devant être publique, l'instauration d'un tel outil n'est pas adaptée pour une réalisation par un aménageur privé.

En conséquence, malgré la réserve émise par le commissaire enquêteur, la communauté urbaine de Bordeaux n'envisage pas la création d'emplacements réservés de voirie, sous sa maîtrise d'ouvrage, sur le site de l'ORU Terres Neuves Yves Farge à Bègles. Il reviendra à la Saemcib, comme cela est prévu dans le projet, de faire réaliser et de financer les voies

internes à l'opération. Par la suite elles pourront éventuellement être rétrocédées à l'établissement public communautaire.

1- la transcription graphique des intentions opérationnelles et de composition urbaine concernant le parc public, le mail planté et les espaces verts projetés sur les parcelles hors du domaine public, sur le plan de zonage et extrait de plan de zonage n°17, notamment leur localisation, leur superficie en mètres carrés, leur emprise en mètres et leur bénéficiaire, précisément sur les parcelles concernées par la convention du projet de rénovation urbaine Bègles Yves Farge (ANRU) dite ORU et incluses dans le dit périmètre inscrit à la convention publique d'aménagement liant la SAEMCIB et la ville de Bègles.

Il s'agit dans ce cas de la création d'emplacements réservés de superstructure.

La même argumentation est avancée par la Cub qui n'envisage pas de procéder à ces réservations dans le document d'urbanisme pour les raisons déjà évoquées.

2- l'indication de la surface de plancher développé hors œuvre nette constructible correspondant à chaque partition de terrain : précisément sur les parcelles concernées par la convention du projet de rénovation urbaine Bègles Yves Farge (ANRU) dite ORU et incluses dans le dit périmètre inscrit à la convention publique d'aménagement liant la Saemcib et la ville de Bègles.

L'article L 123-3 du code de l'urbanisme permet au PLU de déterminer, dans les zones d'aménagement concerté, la surface de plancher développée hors œuvre nette dont la construction est autorisée dans chaque îlot, en fonction, le cas échéant, de la nature et de la destination des bâtiments.

Cette possibilité n'est offerte que dans le cadre d'une ZAC. Tel n'est pas le type d'opération d'aménagement mis en place pour le site Terres Neuves Yves Farge à Bègles, objet de la révision simplifiée du PLU.

Concernant les recommandations émises par le commissaire enquêteur :

1- la mise en équation entre la nature et la vocation de pôle de centralité du projet d'urbanisme projeté sur le secteur de Terres Neuves Yves Farge, autour de la station de tramway et l'appellation de la zone au plan de zonage.

Il semble que le commissaire enquêteur recommande de changer le zonage UD du secteur en zonage UC réservé aux secteurs de centralité.

Le zonage UC ne paraît pas adapté. En effet, le site Terres Neuves Yves Farge ne correspond pas à un tissu de centralité tel que décrit dans le rapport de présentation du PLU et qui doit présenter les caractéristiques morphologiques suivantes :

- un bâti dense implanté généralement en continu sur un parcellaire étroit,
- des constructions de type immeubles de ville d'une hauteur moyenne R+2 à R+3,
- un principe d'implantation du bâti à l'alignement le long des voies.

Au contraire, le site Terres Neuves Yves Farge comporte une parcellaire de très grande dimension sur lequel doit s'implanter l'opération de renouvellement urbain de la Saemcib et qui permet de répondre aux caractéristiques morphologiques du secteur UD, à savoir :

- des formes urbaines mixtes (individuel et collectif),
- un bâti à densité moyenne et à caractère discontinu,
- une diversité des volumes construits,
- des implantations variées sur unité foncière.

2- l'inscription du périmètre du site de projet de l'ORU correspondant aux parcelles concernées par la convention du projet de rénovation urbaine Bègles Yves Farge (ANRU) dans les différents documents graphiques du PLU.

L'article R 123-13 du code de l'urbanisme précise les différents périmètres devant figurer à titre d'information dans les annexes du PLU, tels que les périmètres de ZAC ou encore de PAE.

Les Opérations de Renouvellement Urbain (ORU) ne sont pas listées, elles ne peuvent donc pas être portées sur ces documents graphiques.

3- un contenu strictement identique, des indications graphique portées sur l'extrait de plan de zonage à celles portées sur le plan de zonage correspondant.

Les plans de zonage du PLU sont établis à l'échelle 1/5000. A ce niveau, certains éléments deviennent illisibles et donc inapplicables. C'est pour cette raison que des plans au 1/2000 dits « extraits du plan de zonage » viennent compléter, pour des secteurs restreints, certains plans de zonage.

4- la modification, dans le règlement du PLU, de l'intitulé des articles 6 et 7 dans chaque zone : « par rapport aux voies et emprises publiques » par « par rapport aux voies et AUX emprises publiques ».

Il s'agit d'une remarque globale qui ne pourra donc être prise en compte que dans une procédure générale et non pour le seul site concerné par la procédure de révision simplifiée du PLU en cours.

Il est cependant précisé qu'elle permet certes une meilleure lisibilité mais ne change pas le fond du règlement.

En application de l'article L 5215-20-1 du code général des collectivités territoriales (CGCT), le dossier de révision simplifiée du PLU sur le site Terres Neuves Yves Farge à Bègles est maintenant soumis, pour avis aux conseils municipaux des 27 communes membres de la Communauté Urbaine.

En conséquence, il vous est demandé, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir :

- émettre un AVIS FAVORABLE à la révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de la Communauté Urbaine de Bordeaux pour le secteur Terres Neuves-Yves Farge à Bègles.

ADOpte A L'UNANIMITE

Fait et Délibéré à Bordeaux, en l'Hôtel de Ville, le 22 décembre 2008

P/EXPEDITION CONFORME,

Mme Elizabeth TOUTON
Adjoint au Maire