



# EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

---

Conseillers en exercice : 61

Date de Publicité : 28/01/14

Reçu en Préfecture le : 29/01/14  
CERTIFIÉ EXACT,

**Séance du lundi 27 janvier 2014**  
**D - 2014/34**

***Aujourd'hui 27 janvier 2014, à 15h00,***

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***

**Etaient Présents :**

Monsieur Alain JUPPE, Monsieur Hugues MARTIN, Madame Anne BREZILLON, Monsieur Didier CAZABONNE, Mme Anne-Marie CAZALET, Monsieur Jean-Louis DAVID, Madame Brigitte COLLET, Monsieur Stephan DELAUX, Madame Nathalie DELATTRE, Monsieur Dominique DUCASSOU, Madame Sonia DUBOURG-LAVROFF, Monsieur Michel DUCHENE, Madame Véronique FAYET, Monsieur Pierre LOTHAIRE, Madame Muriel PARCELIER, Monsieur Alain MOGA, Madame Arielle PIAZZA, Monsieur Josy REIFFERS, Madame Elizabeth TOUTON, Monsieur Fabien ROBERT, Madame Laurence DESSERTINE, Monsieur Jean-Charles BRON, Madame Alexandra SIARRI, Monsieur Jean-Marc GAUZERE, Monsieur Charles CAZENAVE, Madame Chantal BOURRAGUE, Monsieur Joël SOLARI, Monsieur Alain DUPOUY, Madame Ana marie TORRES, Monsieur Jean-Pierre GUYOMARC'H, Madame Mariette LABORDE, Monsieur Jean-Michel GAUTE, Madame Marie-Françoise LIRE, Monsieur Jean-François BERTHOU, Madame Sylvie CAZES, Madame Nicole SAINT ORICE, Monsieur Nicolas BRUGERE, Madame Constance MOLLAT, Monsieur Maxime SIBE, Monsieur Guy ACCOCEBERRY, Madame Emmanuelle CUNY, Madame Chafika SAILOUD, Monsieur Yohan DAVID, Madame Sarah BROMBERG, Madame Paola PLANTIER, Mme Laetitia JARTY ROY, Monsieur Jacques RESPAUD, Monsieur Jean-Michel PEREZ, Madame Martine DIEZ, Madame Emmanuelle AJON, Monsieur Matthieu ROUYEYRE, Monsieur Pierre HURMIC, Madame Marie-Claude NOEL, Monsieur Patrick PAPADATO, Monsieur Vincent MAURIN, Madame Natalie VICTOR-RETALI,

**Excusés :**

Madame Anne WALRYCK, Monsieur Jean-Charles PALAU, Monsieur Ludovic BOUSQUET, Madame Wanda LAURENT, Madame Béatrice DESAIGUES

## **7ème modification du Plan Local d'Urbanisme de la Communauté Urbaine de Bordeaux. Avis des communes en application de l'article L.5215-20-1 du CGCT**

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

Mesdames, Messieurs,

Le Plan Local d'Urbanisme de la Communauté Urbaine de Bordeaux a été approuvé le 21 juillet 2006. Sa dernière modification date du 28 septembre 2012 et la dernière série de révisions simplifiées a été approuvée le 31 mai 2013. Depuis le mois de septembre 2010 une révision du PLU a été engagée pour prendre en compte des nouveaux éléments de contexte locaux ainsi que les évolutions législatives découlant de la loi ENE (dite Grenelle).

Afin de permettre l'évolution du document d'urbanisme en cohérence avec l'avancement des réflexions et des études menées sur son territoire, la Communauté Urbaine de Bordeaux a décidé d'engager une procédure de 7<sup>ème</sup> modification du PLU.

Cette 7<sup>ème</sup> modification respecte, d'une part, les critères énoncés ci-dessus et, d'autre part, les orientations fixées par le Projet d'Aménagement et Développement Durable (PADD). Elle conserve la cohérence du PLU communautaire et s'inscrit dans le cadre des grandes politiques portées par la Cub dans les domaines de l'habitat, de la politique de la ville, des déplacements, du développement économique, des équipements, de la protection et de la mise en valeur de la qualité naturelle et patrimoniale du territoire.

Seulement 27 communes membres de la Communauté Urbaine de Bordeaux sont concernées par cette procédure, la commune de Martignas sur Jalle, qui a son propre PLU, n'est pas concernée. Le projet de la 7<sup>ème</sup> modification du PLU a été notifié aux personnes publiques associées et aux 27 communes de la Cub, Martignas sur Jalle n'ayant pas encore intégré notre établissement public à ce moment là.

La 7<sup>ème</sup> modification du PLU est menée par la Communauté Urbaine, compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme, en concertation avec les communes. Sont présentées ci-dessous les principales modifications du plan local d'urbanisme qui concernent la Ville de Bordeaux. Une description plus précise de cette 7<sup>ème</sup> modification du PLU vous est proposée dans le rapport de présentation en annexe de cette délibération.

## 1) Les modifications nécessaires à la mise en œuvre des objectifs de la politique de l'habitat

La Ville de Bordeaux, en partenariat étroit avec les bailleurs sociaux et la Communauté urbaine, poursuit son engagement dans **le renouvellement urbain de ses grands quartiers d'habitat social : Aubiers-Cracovie, Grand Parc et Benauges**.

A ce titre quelques modifications des règles d'urbanisme (hauteur, implantation, stationnement) sur ces quartiers sont proposées afin de rendre opérationnelles les différentes études portées par l'ensemble des partenaires.

En matière de diversification de l'offre de logements, la Ville de Bordeaux propose **de nouvelles servitudes de mixité sociale**, exclusivement en logement locatif social, applicables sur les parcelles repérées graphiquement en cas de création de logements neufs, notamment dans le cadre de l'opération d'aménagement **Bordeaux Recentres** (rues Dom Devienne, Peyronnet et Lentillac).

En anticipation de la révision en cours du PLU, la Ville introduit sur son territoire **le principe des servitudes en accession maîtrisée**. Cette nouvelle servitude de mixité sociale a été créée afin de diversifier l'offre globale de logement en vue d'un véritable parcours résidentiel vers l'accession à la propriété. L'accession maîtrisée sera défini ici par le prix du plafond PSLA (prêt social location accession).

Dans le cadre du projet Brazza, une innovation est apportée avec la création **d'une servitude pour les tailles de logement (STL)** applicable sur la totalité du périmètre de projet, fixant à 35% maximum la production de logements par opération inférieure ou égale au T2 (2pièces) et à 25 % minimum la production de logements de taille supérieure ou égale au T4 (4 pièces). Par cette disposition, la Ville de Bordeaux entend promouvoir le développement de logements de plus grande taille destinés aux familles et jeunes couples qui seront une véritable alternative à l'habitat en grande périphérie.

## 2) Les modifications liées à l'évolution des grands sites de projet à Bordeaux

Pour l'ensemble des sites de projet bordelais, en anticipation de la révision du PLU3.1 sont créés des zonages spécifiques « U-projet » qui ne modifient pas les règles de fond, mais permettent de mieux identifier les territoires de projet dans le règlement d'urbanisme.

**Pour les projets Bassins à flot et Niel**, des modifications mineures à l'échelle de ces grandes opérations d'aménagement sont apportées sur les pièces graphiques, relatives aux règles de stationnement, d'implantations des bâtiments, ou de proportions d'espaces libres.

**Pour le projet Brazza**, l'avancement rapide du plan guide dessiné par l'architecte Youssef Thomé justifie l'intégration de ses grands principes dans le règlement d'urbanisme. Les règles de base, ainsi que des servitudes de localisation et des emplacements réservés sont proposés permettant de positionner la trame future des voies et principaux équipements publics (gymnase, groupes scolaires) qui structureront le quartier.

Dans le secteur de **l'opération d'intérêt national (OIN) Bordeaux Euratlantique**, le projet **Garonne Eiffel** sur la rive droite fait l'objet d'études qui permettent une modification progressive des règles d'urbanisme pour la mise en œuvre du futur projet urbain. Quelques servitudes de localisation (voiries, espaces verts) sont proposées, préfigurant les grandes armatures publiques du quartier.

### 3) La poursuite de l'intégration des nouvelles dispositions pour la ville de pierre

Pour préserver et faire évoluer ce patrimoine spécifique à l'agglomération bordelaise des échoppes et maisons de ville en pierre, **la Ville de Bordeaux a initié depuis 2004 une mission de recensement.**

Elle permet d'intégrer régulièrement dans le Plan Local d'Urbanisme un ensemble de règles d'urbanisme spécifiques visant à préserver et à faire évoluer ce type d'habitat dans le respect de ses qualités architecturales et urbaines. L'objectif de ce règlement n'est pas de geler le patrimoine, mais de le faire évoluer avec qualité, là et lorsque cela est possible.

En 2016, la Ville devrait achever ce recensement portant sur 40 000 parcelles.

Dans le cadre de la 7ème modification du PLU, il est procédé à **l'intégration de nouveaux secteurs sur le quartier de la Bastide, en particulier le secteur de la rue Mayaudon, comprenant l'ancien site Peugeot sur l'avenue Thiers et plusieurs îlots de la rue Hortense et de la cité Paul Boncour.**

La ville de pierre va s'étendre également sur le **quartier Caudéran** et plus précisément dans un premier temps sur l'ensemble des îlots qui entourent le parc Bordelais (avenue Carnot, secteur rue Alsace-Lorraine, etc).

### 4) Des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine pour le quartier Mériadeck

Outres les protections instaurées au titre de la ville de pierre, les nombreux projets réalisés, en cours et à venir sur le **quartier Mériadeck** intégré au site inscrit au patrimoine mondial, amènent la Ville de Bordeaux à poursuivre le renforcement de la protection patrimoniale de ce quartier.

Une servitude de protection avec des prescriptions sur les espaces libres et les constructions identifiées comme présentant un intérêt architectural est inscrite à l'échelle de l'urbanisme de dalle de Mériadeck.

### 5) Un avis favorable du commissaire enquêteur dans le cadre de l'enquête publique

Par arrêté de Monsieur le Président de la CUB, il a été soumis à enquête publique, dans les 27 communes ainsi qu'à la Communauté Urbaine de Bordeaux, du 11 mars 2013 au 11 avril 2013. A l'issue de l'enquête publique, qui a donné lieu à 68 observations du public, dont 1 pétition de 555 signatures, la commission d'enquête a émis l'avis reproduit ci-après :

*La Commission d'enquête considérant le bilan du projet de modification du PLU de la CUB comme globalement positif donne **un avis favorable** sur le projet de 7ième modification du Plan Local d'Urbanisme de la CUB **sous les 4 recommandations suivantes :***

#### **Recommandation 1 :**

*Rendre explicite l'articulation 'règle de hauteur' et 'intégration respectueuse des qualités architecturales et urbaines' dans le règlement relatif à la Ville de Pierre zone UR, cette règle est mal comprise en particulier par les riverains de l'îlot PEUGEOT, malgré la concertation menée sur ce site par la Ville de Bordeaux.*



**Recommandation 2 :**

*Dans le cas où, pour tout ou partie, un projet a fait l'objet d'une concertation locale, il revient au Maître d'Ouvrage de s'assurer de la cohérence entre cette concertation et la présentation du projet à l'enquête publique au titre du PLU ;*

**Recommandation 3 :****Rapport de présentation :**

*-Modifier la rédaction du contexte juridique de la modification du PLU pour être conforme à la nouvelle ordonnance opposable et être bien en cohérence avec le contexte juridique affiché dans le dossier « Préambule. »*

*-Enrichir, pour une meilleure information du public, le rapport de présentation par quelques données chiffrées sur les prévisions de construction de logements sociaux et accession maîtrisée dans la mesure où les chiffres fournis dans le rapport de présentation du PLU approuvé en 2006 sont obsolètes et largement dépassés par les nouveaux objectifs de production de logements arrêtés par la CUB en lien avec les politiques prioritaires de l'Etat matière d'habitat et de droit au logement (2600logements logements locatifs conventionnés par an entre 2010-2106)*

**Règlement écrit :**

*-Renseigner le chapitre 7 du règlement écrit relatif aux Dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager L.123-1 -5 7° du code de l'Urbanisme*

*1. « La Ville de pierre »*

*2.Les éléments ou ensembles bâtis*

*3.Les espaces paysagers*

*-Regrouper le règlement dans un document unique*

**Plan de zonage :**

*- compléter les zooms ou extraits de plan de zonage modifiés d'un plan de zonage unique couvrant l'ensemble de la commune ;*

*- prendre toutes dispositions rendant ces plans de zonage plus lisibles : couleur notamment ;*

**Orientations d'aménagement :**

*-rendre plus explicite leurs évolutions en terme de justification et aussi d'incidence sur la trame verte ;*

**Recommandation 4 :**

*- se doter d'un indicateur permettant de suivre et mesurer l'évolution de la gestion économe de l'espace bâti et non bâti (trame verte notamment).*

**Concernant les recommandations de la commission d'enquête, la Communauté urbaine a apporté les réponses ci-dessous :**

- **sur la 1ère recommandation** : La zone UR est explicitée dans le rapport de présentation de la 2ème modification du PLU qui fait partie intégrante du PLU en vigueur. Le rapport de présentation de la 7ème modification est toutefois complété avec certains éléments.

- **sur la recommandation n° 2 :** Les concertations dont il est question sont liées au projet et non au PLU. Compte-tenu des délais des procédures et de leur préparation il y a forcément des décalages.
- **sur la recommandation n°3 :**
  - le rapport de présentation a été rectifié concernant le contexte juridique. Ce document sera actualisé dans le cadre de la révision en cours.
  - Le nombre de pages du règlement écrit (600 pages) ne permet pas une édition en un seul volume.
  - Dans son format officiel le PLU est composé de 49 planches de zonage format A0 qui recouvrent l'ensemble du territoire communautaire sans tenir compte des limites communales pour ce qui est de leur découpage. Ces plans de zonage, intégrant les évolutions de la 7<sup>ème</sup> modification, constitueront le futur PLU en vigueur. La version officielle du PLU est en noir et blanc. Il est envisagé un PLU couleur lors de la prochaine révision.
  - Dans la révision du PLU en cours, les orientations d'aménagement seront transformées en OAP et dans ce cadre là complètement transformées.
- **sur la recommandation n°4 :** à compter de sa révision, le PLU de la Cub étant soumis à évaluation environnementale, en application des articles L123-12-2 et R123-2-1 6<sup>ème</sup> du code de l'urbanisme, il devra mettre en place des indicateurs et modalités d'analyse des résultats de l'application du plan.

Afin de tenir compte des observations émises au cours de l'enquête publique, de l'avis de la commission d'enquête et des incohérences qui ont pu être repérées, **le dossier de la 7<sup>ème</sup> modification du PLU a été ajusté sur certains points, en particulier pour Bordeaux :**

- Les plans Ville de Pierre 18 et 21 sont rectifiés pour tenir compte du changement de hauteur de 15 à 12 m dans l'îlot de l'ancien site Peugeot à Bordeaux Bastide.
- Le rapport de présentation de la 7<sup>ème</sup> modification a été complété (en bleu) en page 49, sur la partie ville de pierre avec des éléments du rapport de présentation de la 2<sup>ème</sup> modification.
- Dans les différents documents du dossier de PLU le terme SHON est corrigé par « surface de plancher » pour être en conformité avec le code de l'urbanisme et le terme SHOB par « surface construite ».
- Une incohérence est corrigée dans l'article 12 de la nouvelle zone U-projet Bordeaux Bassins à flot. En effet, ce nouveau secteur se substitue à l'ancien zonage UCe lequel imposait, pour ce qui concerne les véhicules automobiles liés aux constructions à destination d'habitat, 1 place de stationnement par logement en cas de surface de plancher inférieure à 100 m<sup>2</sup>, et 1,5 places au-delà. La nouvelle zone U-projet Bordeaux Bassins à flot aurait dû reprendre les normes de l'ancien zonage UCe1. Dans la transposition du tableau des normes de stationnement, une erreur a été commise qu'il convient de rectifier dans le dossier opposable.

- Par ailleurs la fiche de prescriptions patrimoniales B9029 relative au quartier de Mériadeck est complétée pour mentionner l'apport du paysagiste J. Sgard.

En application de l'article L 5215-20-1 du code général des collectivités territoriales (CGCT), le dossier de la 7<sup>ème</sup> modification du PLU de la Cub est maintenant soumis, pour avis aux conseils municipaux des 28 communes membres de la Communauté Urbaine.

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 Municipal,**

VU le code de l'urbanisme et notamment l'article L123-13-1 et L123-13-2

VU le PLU de la Communauté urbaine de Bordeaux en vigueur

VU le rapport et les conclusions de la commission d'enquête

VU le dossier de la 7<sup>ème</sup> modification du PLU de la Cub

ENTENDU le rapport de présentation

**CONSIDERANT** que le Plan Local d'Urbanisme de la Communauté urbaine de Bordeaux doit évoluer en fonction de l'avancée des réflexions et des projets, dans le respect des orientations du PADD

**CONSIDERANT** que le projet de la 7<sup>ème</sup> modification du PLU a fait l'objet d'un avis favorable de la commission d'enquête assorti de 4 recommandations dont il pourra être tenu compte

**DECIDE**

**ARTICLE 1** : d'émettre un avis favorable à la 7<sup>ème</sup> modification du Plan Local d'Urbanisme de la Communauté urbaine de Bordeaux, présentée dans le dossier joint.

**ADOPTE A LA MAJORITE**

VOTE CONTRE DU GROUPE SOCIALISTE

ABSTENTION DU GROUPE COMMUNISTE

Fait et Délibéré à Bordeaux, en l'Hôtel de Ville, le 27 janvier 2014

P/EXPEDITION CONFORME,

**Madame Elizabeth TOUTON**

**plu.**

**plan local d'urbanisme**

de la Communauté urbaine de Bordeaux

COMMUNAUTÉ  
URBAINE DE BORDEAUX  
**LA CUB**  
www.lacub.fr



## Rapport de présentation



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

7ème modification

Version soumise à l'avis des communes au titre de l'article  
L5215-20-1 du C.G.C.T

Avenant au rapport de présentation

**a'urba.**  
agence d'urbanisme  
Bordeaux métropole Aquitaine

## Avenant au rapport de présentation

Rapport de la septième modification

Modifications du rapport de présentation  
chapitre B3

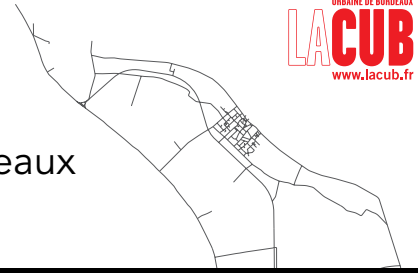
Modifications du rapport de présentation  
chapitre B4

**plu.**

**plan local d'urbanisme**

de la Communauté urbaine de Bordeaux

COMMUNAUTÉ  
URBAINE DE BORDEAUX  
**LA CUB**  
www.lacub.fr



## Rapport de présentation



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

7ème modification

Version soumise à l'avis des communes au titre de l'article  
L5215-20-1 du C.G.C.T

Rapport de présentation

**a'urba.**  
agence d'urbanisme  
Bordeaux métropole Aquitaine

# Rapport de présentation de la septième modification





## Sommaire

Introduction	5
<b>1 Principes et méthodes de la septième modification</b>	
1.1 Les principes du PADD qui s'imposent à la septième modification en compatibilité avec les différents documents cadres SCOT, PLH, PDU	9
1.2 Les thèmes prioritaires qui président à la modification	9
<b>2 Un contenu de la modification bien cadré</b>	
2.1 Sur le fond : des critères d'analyse fixés par la loi SRU et par le bureau communautaire	13
2.2 Sur la forme : un certain nombre de pièces modifiées	13
<b>3 L'exposé des motifs des changements apportés</b>	
3.1 Les modifications liées à la mise en oeuvre de la politique de la ville, de la politique de l'habitat, et des objectifs de production de logements locatifs sociaux et de logements en accession maîtrisée	16
3.1.1 Les modifications nécessaires à la réalisation d'opérations de logements sociaux	16
3.1.2 Les servitudes de taille de logement (STL)	19
3.1.3 Les servitudes de mixité sociale	22
3.1.4 Les secteurs de diversité sociale	24
3.1.5 Mise en oeuvre des opérations politique de la ville	
3.2 Les modifications liées aux nouvelles modalités de réalisation des espaces publics	25
3.3 Les modifications liées au soutien au rayonnement économique et à la dynamique de l'emploi	26
3.4 La réactualisation du document d'urbanisme sur les sites de projets	27
3.4.1 Les modifications liées à l'évolution des études et des projets en lien avec la démarche « 50 000 logements le long des axes de transport collectif »	27
3.4.2 Les modifications liées à l'évolution des autres projets communautaires en cours	32
3.5 Les modifications liées aux équipements publics et d'intérêt collectif	44
3.6 Les adaptations du règlement et du zonage	45
3.7 Des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine	47
3.7.1 Le patrimoine bâti hors ville de pierre	47
3.7.2 La poursuite de l'intégration des nouvelles dispositions pour la ville de pierre	49
3.7.3 Le patrimoine paysager	50

## 4 L'incidence des modifications sur l'environnement

51

## Introduction

La septième modification du Plan Local d'Urbanisme s'inscrit dans le cycle annuel des modifications du document d'urbanisme de la Communauté Urbaine de Bordeaux. Elle a été engagée afin de permettre son évolution en prenant en compte l'avancement des réflexions et des études menées sur le territoire communautaire dans le domaine de l'urbanisme de projet, qu'il s'agisse des opérations d'aménagement en cours, ou bien des adaptations nécessaires pour la mise en œuvre opérationnelle des projets immobiliers issus de la démarche « 50 000 logements le long des axes de transport ».

La septième modification du PLU est menée en parallèle à la révision du document d'urbanisme qui a été prescrite par délibération du 24 septembre 2010 et qui doit aboutir au PLU 3.1, document qui intégrera le Programme Local de l'Habitat (PLH) et le Plan des Déplacements Urbains (PDU).

Il s'agit encore d'une version de PLU dit non intégré.

Cette procédure de modification du PLU respecte strictement le champ d'application déterminé par les articles L.123-13-1 et L123-13-2 du Code de l'urbanisme et les conditions fixées pour la réalisation d'une modification du document d'urbanisme.

Elle respecte les orientations fixées par le PADD et ne remet pas en cause les principes fondamentaux et les orientations stratégiques fixées dans le PLU approuvé le 21 juillet 2006.

Elle conserve la cohérence du PLU communautaire dans la mesure où toutes les modifications s'inscrivent dans le cadre des grandes politiques communautaires portées par la CUB : habitat, politique de la ville, transports, développement de l'économie, développement durable et préservation des éléments naturels.

### **> Rappel du champ d'application légal de la modification du PLU communautaire approuvé le 21 juillet 2006**

La modification a été encadrée par le respect des articles L123-13-1 et L123-13-2 du Code de l'urbanisme, à savoir :

- qu'une procédure de révision ne s'impose pas en application de l'article L123-13
- que le projet de modification a pour effet :
  - . soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan
  - . soit de diminuer ces possibilités de construire
  - . soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.



**- 1 -**  
**Principes et méthodes**  
**de la septième modification**



## **1.1 Les principes du PADD qui s'imposent à la septième modification en compatibilité avec les différents documents cadres SCOT, PLH, PDU**

La modification respecte les grandes orientations édictées dans le PADD, à savoir :

- Une ville de proximité
- Une qualité urbaine et patrimoniale affirmée
- Une mobilité maîtrisée
- Un rayonnement économique renforcé
- Une ville plus verte et plus viable

Pour mémoire, le principe de compatibilité avec les documents cadres, tels que le SCOT, le PLH et le PDU (non encore intégrés dans le PLU) est une obligation.

## **1.2 Les thèmes prioritaires qui président à la modification**

- La mise en œuvre des objectifs de production de logements tant en terme de mixité qu'en terme de constructibilité, de la politique de la ville et du renouvellement urbain
- Le soutien au rayonnement économique
- La réalisation des opérations d'aménagement public, des équipements publics ou d'intérêt collectif
- La poursuite de l'intégration des secteurs recensés au titre de la Ville de Pierre de Bordeaux et faisant l'objet d'une protection patrimoniale
- La création de zonages « Sites de projet » présentant explicitement les intentions publiques, proposant un corps de règles (règles graphiques, règles écrites, orientations d'aménagement, suppressions d'emplacements réservés, protections prévues à l'article L.123-1-5-7° pour des édifices ou paysages remarquables ...) adapté à l'ambition du projet et laissant de grands espaces pour l'urbanisme négocié
- L'introduction des nouvelles modalités de réalisation des espaces publics sur des sites de projets prioritaires et limités
- Le réajustement à la marge des dispositions réglementaires permettant la réalisation des projets
- La prise en compte des évolutions législatives et réglementaires : remplacement de la SHON par la surface de plancher, nouvelle définition de l'emprise...





**- 2-**

## **Un contenu de la modification bien cadré**



## **2.1 Sur le fond : des critères d'analyse fixés par les lois SRU et ENE ainsi que par les politiques communautaires**

L'analyse des demandes a été menée en application des dispositions réglementaires régissant la modification et avec la volonté de porter les politiques communautaires reprises dans les thèmes prioritaires.

A partir de là, le contenu de la modification s'est trouvé cadré et respecte les principes suivants :

- le maintien des grands équilibres dans la délimitation des catégories de zonages
- une nécessité d'intégrer des projets avancés
- l'intégration d'options issues des études
- un recalage à la marge sans refonte majeure du document

## **2.2 Sur la forme : un certain nombre de pièces modifiées**

L'ensemble des pièces du dossier de PLU n'a pas été modifié.

Sont concernés :

- Le rapport de présentation
  - le chapitre B3 est complété avec les nouveaux quartiers de la « ville de pierre » intégrés dans la zone UR.
  - le chapitre B4 « du POS au PLU » sera complété à l'issue de la modification afin d'apporter les éléments concernant l'évolution du PLU.
  - le rapport de présentation du PLU approuvé le sera également avec le rapport de présentation de la septième modification qui explique les choix effectués et les modifications actées dans le cadre de cette procédure.
- Les orientations d'aménagement, documents porteurs de projet sur des sites identifiés. Suite aux études réalisées, certaines ont été ajustées et complétées, de nouvelles ont été créées ; certaines orientations, dont l'utilité n'apparaissait plus justifiée au regard de l'avancement de la mise en œuvre des projets, ont été supprimées.

Afin de rendre plus claire l'articulation entre les différentes orientations d'aménagement situées sur un même secteur, il est proposé de regrouper au sein d'une même orientation d'aménagement, les différentes orientations d'aménagement de chaque site. Ainsi, une orientation d'aménagement sur Bordeaux Nord et une sur la plaine rive droite sont créées. Dans un premier temps, elles décrivent les enjeux et objectifs à l'échelle du secteur, avec notamment les prescriptions en terme de trame verte et de trame viaire ; dans un second temps, des zooms sont effectués, ils correspondent dans leur forme aux orientations d'aménagement actuelles.

- Le règlement - pièces écrites
  - le règlement applicable à toutes les zones, concerné par les adaptations à la marge des dispositions réglementaires.
  - les dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager, de nouvelles protections ayant été identifiées et étudiées.

- la mise en place d'une nouvelle catégorie de servitude, les servitudes de taille de logement (STL) créées par le législateur pour permettre aux collectivités d'affirmer les orientations publiques en matière de production de logements.
- la liste des servitudes de mixité sociale est complétée.
- Le règlement - documents graphiques
  - les plans de zonage, notamment à l'occasion de la création de nouveaux zonages adaptés aux projets urbains
  - les extraits de plan de zonage ont été ajustés en fonction de l'avancement des projets ou des études
  - les listes des emplacements réservés de voirie, des emplacements réservés de superstructure et celle des servitudes de mixité sociale. Chacune a évolué avec la création, la modification ou la suppression de certaines de ces réservations.
  - les planches relatives aux prescriptions patrimoniales de la ville de pierre sont modifiées et leur nombre est porté à 30.
  - la transcription graphique des servitudes de taille de logement (STL) précisés ci-dessus.
  - la transcription graphique de nouvelles servitudes de mixité sociale (SMS).

**- 3-**  
**L'exposé des motifs  
des changements apportés**

## 3.1 Les modifications liées à la mise en oeuvre de la politique de la ville, de la politique de l'habitat et des objectifs de production de logements locatifs sociaux et de logements en accession maîtrisée

### 3.1.1 Les modifications nécessaires à la réalisation d'opérations de logements sociaux

Les modifications nécessaires à la réalisation d'opérations de logements, dans le cadre de programmes liés à la reconstitution de l'offre ou d'opérations visant à atteindre les objectifs communautaires en terme d'accueil de population et d'habitat, font l'objet d'une attention particulière.

#### • Blanquefort

##### Le Queyron

###### *Justification du projet*

La maîtrise d'œuvre urbaine et sociale portant sur **le secteur du Queyron** préconise la réalisation d'un projet d'aménagement liant sortie d'insalubrité et mixité sociale ; le projet entre dans une première phase opérationnelle et nécessite la modification de l'orientation d'aménagement G46 pour permettre d'ouvrir à l'urbanisation des unités foncières de 5 000 m<sup>2</sup>, plus aptes à la création d'habitat adapté.

###### *Orientations d'aménagement créées ou modifiées*

L'orientation d'aménagement G46 est modifiée pour abaisser à 5 000 m<sup>2</sup> la surface minimale nécessaire pour engager une opération.

#### • Bordeaux

##### Grand Parc

###### *Justification du projet*

Le projet porté par le bailleur social Aquitanis prévoit l'extension et la réhabilitation des barres G, H et I du Grand Parc, soit 530 logements en tout.

Ce projet de réhabilitation est porté par le bailleur Aquitanis, pour un montant d'environ 30 millions d'euros ; il est subventionné par la Cub. Il a été confié, suite à un concours, à l'équipe d'architectes Lacaton Vassal.

Il a pour but d'améliorer la qualité architecturale, et la qualité d'usage et de fonctionnement de ces bâtiments, avec pour objectif d'atteindre le label BBC « bâtiments existants ».

Plus précisément, le projet consiste en :

- la création de surfaces supplémentaires
- la fermeture des cages d'escalier
- l'isolation thermique par l'extérieur
- la création d'un ascenseur extérieur
- la modification de la typologie de certains logements
- le remplacement des menuiseries et occultations
- la démolition des édicules de halls d'entrée
- la mise en lumière des bâtiments
- la démolition partielle du bâtiment entre les barres H et I

- la création d'un accueil Aquitanis
- la création de halls traversants
- l'amélioration du confort dans les logements (agrandissement des salles de bains, remplacement de portes palières, électricité, etc.)

Ce projet emblématique pour le quartier du Grand Parc est la première pierre d'une réhabilitation par le bailleur Aquitanis de l'ensemble de son parc de logements sur ce quartier (soit 2326 logements en tout).

Par ailleurs, ce projet de réhabilitation est en articulation étroite avec l'étude urbaine préopérationnelle, cofinancée notamment par la Cub, qui est en cours actuellement sur le quartier du Grand Parc.

Seulement, le règlement actuel ne permet pas les extensions de hauteur égale à la construction existante ce qui ne permet pas la réalisation du projet de réhabilitation présenté, et notamment l'agrandissement des logements avec la création de jardins d'hiver.

#### *Pièces écrites modifiées*

L'article 10 de la zone UDC est complété afin de permettre aux extensions de constructions existantes d'atteindre une hauteur au maximum égale à celle des constructions existantes sur le secteur du grand parc.

### **Joliot Curie**

---

#### *Justification du projet*

Une étude en cours en faveur du renouvellement urbain de ce quartier d'habitat collectif nécessite l'adaptation des règles sur ce secteur.

Afin de faciliter la lecture de ce projet urbain, une zone U-Benauges est créée. Elle s'inspire des règles actuellement en vigueur sur ce site avec quelques ajustements : souplesse en terme d'emprise au sol et hauteurs définies en 4 secteurs.

Par ailleurs, un zoom spécifique sur ce site de projet est réalisé dans l'orientation d'aménagement Bordeaux Plaine de Garonne Rive Droite, afin d'intégrer des dispositions permettant la bonne mise en œuvre des études en cours, avec notamment des précisions sur les orientations générales, les voies à requalifier et les principes de cheminement piéton/2 roues. Ce zoom est intégré dans l'orientation d'aménagement Plaine de Garonne Rive Droite qui regroupe les orientations d'aménagement des sites sur ce secteur. Cette nouvelle organisation des orientations d'aménagement permet une meilleure lecture des projets avec une vision plus cohérente à l'échelle du secteur et non plus uniquement à l'échelle d'un projet.

#### *Pièces graphiques modifiées*

Création d'un zonage U-Benauges sur une partie du zonage UDC actuel, zonage qui couvre le site sur lequel les études sont suffisamment avancées.

#### *Pièces écrites modifiées*

Création du règlement dédié à la zone U-Bordeaux-Benauges avec des règles spécifiques et la détermination de périmètres auxquels s'applique une hauteur particulière.

#### *Orientations d'aménagement créées ou modifiées*

Un zoom sur La Benauges est réalisé dans l'orientation d'aménagement Plaine de Garonne Rive Droite B19 qui intègre également la trame verte de ce secteur.

### **PNRQAD**

---

#### *Justification du projet*

Dans le secteur du PNRQAD, qui vise la revitalisation de certains quartiers historiques la hauteur maximale pour l'**îlot Lentillac** définie dans le cadre de la révision simplifiée

n'est finalement pas adaptée au projet puisque insuffisante pour permettre de créer un épannelage plus varié, dans une logique de projet qui permettrait d'avoir des vues depuis le cœur d'îlot, tout en restant dans une même enveloppe globale.

En lien étroit avec son Projet urbain, son Projet social et son Agenda 21, la Ville de Bordeaux a fixé, territorialisé et phasé ses objectifs de production de logement, afin de construire une ville durable pour tous. Ces objectifs comprennent en particulier la volonté d'accueillir davantage de familles dans le contexte d'une ville avec plus d'un ménage sur deux constitué d'une personne seule. L'instauration de servitude de mixité sociale s'inscrit dans cette perspective, une résidence intergénérationnelle portée par un bailleur social sera ainsi réalisée.

*Pièces graphiques modifiées*

La hauteur HF 16 au plan de zonage est augmentée à HF 21 mètres sur l'îlot Lentillac. Une servitude de mixité sociale à 100 % de logement social est inscrite.

*Pièces écrites modifiées*

Le recueil des SMS est amendé.

#### • Le Bouscat

*Justification du projet*

Un bailleur social envisage la production de logements locatifs sociaux par densification des parcelles dont il est déjà propriétaire, le long de la future ligne D du tramway.

*Pièces graphiques modifiées*

L'emplacement réservé pour espace vert 6.80 situé à l'**angle de l'avenue de la Libération et de l'avenue Clémenceau** est supprimé ; sur le même secteur, la zone UDC est étendue à la résidence Gallieni, située **rue Gallieni**, qui fait l'objet d'un projet de reconstruction-démolition.

#### • Parempuyre

*Justification du projet*

Le projet urbain du **secteur de Fontanieu** est porté par un bailleur social ; il prévoit une production de 400 logements dont 50% de locatifs sociaux dans cette commune déficitaire. Le projet nécessite l'aménagement de la rue Marcel Bensac, entre la rue de Macau et la rue de Fontanieu ; un emplacement réservé est donc créé en vue de l'élargissement futur de la rue.

*Pièces graphiques modifiées*

Inscription d'un emplacement réservé rue Marcel Bensac.

*Pièces écrites modifiées*

Inscription du nouvel ER dans la liste des emplacements réservés.

#### • Pessac

*Justification du projet*

Le projet porté par le bailleur social Aquitanis sur un foncier recomposé **avenue Marc Desbats** nécessite la suppression de l'emplacement réservé de voirie T 1971.

*Pièces graphiques modifiées*

L'emplacement réservé de voirie T 1971 est supprimé sur la planche de zonage.

*Pièces écrites modifiées*

Le recueil des emplacements réservés est amendé en conséquence.



#### • Saint Aubin du Médoc

##### *Justification du projet*

Saint Aubin du Médoc favorise la réalisation de logements conventionnés pour répondre au besoin de la population. Le projet porté par le bailleur social Aquitanis sur un foncier situé **chemin de Marceron** nécessite la suppression de l'orientation d'aménagement A1.

##### *Orientations d'aménagement créées ou modifiées*

L'orientation d'aménagement A1 est supprimée.

#### • Talence

##### **Bagatelle**

##### *Justification du projet*

L'évolution souhaitée par **la clinique Bagatelle** d'une production de locaux professionnels et d'habitat sur son foncier de la route de Toulouse nécessite la modification du zonage UGES en zonage #UMv<sup>3</sup>HF12 de la partie est du site et l'intégration de la partie ouest dans le zonage #UPc<sup>3</sup>HF7,5.

##### *Pièces graphiques modifiées*

Les zones #UMv<sup>3</sup>HF12 de la partie est du site et #UPc<sup>3</sup>HF7,5 de la partie ouest sont reportées sur la planche de zonage.

#### • Villenave d'Ornon

##### *Justification du projet*

L'enjeu du projet porté par le bailleur social Aquitanis sur **le site de La Monnaie** repose à la fois sur la nécessité de réaliser des logements conventionnés sur la commune de Villenave d'Ornon pour répondre au besoin de la population et sur la perspective de désenclaver un terrain libre de toute occupation en plein coeur d'un quartier d'habitat et distant de quelques centaines de mètres du quartier de commerces et de services dit "Chambéry". La faisabilité de ce projet nécessite la suppression de l'emplacement réservé de voirie T 1094.

##### *Pièces graphiques modifiées*

L'emplacement réservé de voirie T 1094 est supprimé.

##### *Pièces écrites modifiées*

Le recueil des emplacements réservés est amendé en conséquence.

### **3.1.2 Les servitudes de taille de logements (STL)**

L'article L.121-1-5 15° du Code de l'urbanisme offre la possibilité aux communes de « *délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements doivent comporter une proportion de logements d'une taille minimale* ».

Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, et en cohérence avec les objectifs d'accueil et de mixité sociale énoncés dans les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable (P.A.D.D.), qui traduit les objectifs du programme local de l'habitat (PLH) communautaire, des terrains et des secteurs ont été identifiés en vue d'y réaliser des programmes de logements comportant, notamment,

une proportion minimale de logements familiaux, dans l'objectif de production d'une offre favorisant l'installation des familles dans la partie agglomérée de la cité.

## Des servitudes de taille de logement ont été créées

### • Bordeaux

#### *Justification du projet*

Le PADD du PLU communautaire « cherche à promouvoir (...) des réponses aux attentes des ménages, et notamment des familles, qui désirent vivre en ville, ce qui implique de nouvelles formes urbaines pour des logements de grande taille, véritables alternatives au logement en périphérie ».

Or, la Ville de Bordeaux compte aujourd'hui plus d'un ménage sur deux constitué d'une personne seule.

En lien étroit avec son Projet urbain, son Projet social et son Agenda 21, la Ville de Bordeaux a fixé, territorialisé et phasé ses objectifs de production de logement, afin de construire une ville durable pour tous. Ces objectifs comprennent en particulier la volonté d'accueillir davantage de familles dans le contexte d'une ville avec plus d'un ménage sur deux constitué d'une personne seule. L'instauration de servitudes de tailles de logement s'inscrit dans cette perspective. Plus particulièrement, dans le « Projet de territoire bordelais - Répartition par quartier de l'objectif de production de logements 2010 – 2030 » de septembre 2011, le secteur Brazza fait partie des secteurs de développement principaux de la Ville, à l'interface entre la ville historique et la première couronne périphérique de l'agglomération.

C'est pourquoi, dans **le secteur Brazza**, la Ville de Bordeaux entend promouvoir des attentes aux besoins des ménages, et notamment des familles et jeunes couples qui désirent vivre en ville, ce qui implique de nouvelles formes urbaines pour des logements de grande taille, véritable alternative au logement de périphérie. C'est pourquoi, le secteur Brazza bénéficiera d'une servitude de taille de logement fixant à 35 % maximum la production de logements de taille inférieure ou égale au T2 et à 25 % minimum la production de logements de taille supérieure ou égale au T4.

#### *Pièces graphiques modifiées*

Le périmètre d'application de la STL est reporté sur la planche de zonage.

#### *Pièces écrites modifiées*

La liste des STL précise les règles retenues pour le secteur.

### • Gradignan

#### *Justification du projet*

Le PADD du PLU communautaire « cherche à promouvoir (...) des réponses aux attentes des ménages, et notamment des familles, qui désirent vivre en ville, ce qui implique de nouvelles formes urbaines pour des logements de grande taille, véritables alternatives au logement en périphérie ».

La Ville de Gradignan mène, à travers notamment son projet urbain de dynamisation de son centre ville, une politique volontariste de développement et de redistribution des équipements municipaux scolaires sur l'ensemble de son territoire, et en particulier dans sa partie sud.

En cohérence avec l'orientation du PADD mentionnée précédemment et la volonté de maintenir le niveau d'équipements scolaires et d'accompagner sa redistribution, il apparaît nécessaire de mener une politique visant à orienter les programmes de logements afin de proposer au sud de Gradignan une offre à destination des familles avec enfants.

Dans le **secteur sud de la commune** de Gradignan, la maîtrise publique de terrains, situés **rue de Chaut**, conduit la Ville à engager une première étape dans la mise en œuvre des orientations validées à l'issue de l'étude de ce secteur : l'accueil de familles, en écho au futur développement des équipements scolaires municipaux. La servitude retenue de 100 % de logements de taille supérieure ou égale au T3 constitue une affirmation forte de cet objectif, qui s'imposera au futur opérateur immobilier.

*Pièces graphiques modifiées*

Le périmètre d'application de la STL est reporté sur la planche de zonage.

*Pièces écrites modifiées*

La liste des STL précise les règles retenues pour le secteur.

## • Méridnac

*Justification du projet*

Le PADD du PLU communautaire « cherche à promouvoir (...) des réponses aux attentes des ménages, et notamment des familles, qui désirent vivre en ville, ce qui implique de nouvelles formes urbaines pour des logements de grande taille, véritables alternatives au logement en périphérie ».

Or, par la production excessive de petits logements, les programmes récemment réalisés sur la commune de Méridnac peuvent se révéler en décalage avec cette orientation du PADD.

La Ville de Méridnac a toujours mené une politique importante de développement de ses équipements municipaux, notamment scolaires, sportifs, de loisirs ou associatifs, répartis sur l'ensemble de son territoire, et cela afin de présenter une offre suffisante et équilibrée pour répondre aux besoins de la population des différents quartiers. L'évolution de la population influe également sur l'usage et la fréquentation des équipements, qu'il convient de préserver.

C'est pourquoi, en cohérence avec le PADD et le projet de territoire *Méridnac 2022* de novembre 2011, et en réaction au constat du vieillissement de sa population et à la baisse des effectifs scolaires, la Ville a engagé une politique de développement de l'offre de logements à destination des familles, notamment au travers de la négociation des programmes avec les opérateurs immobiliers.

Les servitudes de taille de logement portées au PLU viendront offrir un outil réglementaire fort lui permettant d'atteindre ses objectifs. Les servitudes de taille de logement sont instituées sur les secteurs les plus dynamiques du territoire communal (**Capeyron, La Glacière**) et sur les secteurs prioritaires de développement de l'habitat exprimés au projet de territoire de la ville (**Pichey-Langevin, Marne-Chemin Long**). Les servitudes fixent à 30 % maximum la production de logements de taille inférieure ou égale au T2 et à 30 % minimum la production de logements de taille supérieure ou égale au T4.

*Pièces graphiques modifiées*

Le périmètre d'application de chaque STL est reporté sur la planche de zonage.

*Pièces écrites modifiées*

La liste des STL précise les règles retenues pour chaque secteur.

## • Talence

*Justification du projet*

Le PADD du PLU communautaire « cherche à promouvoir (...) des réponses aux attentes des ménages, et notamment des familles, qui désirent vivre en ville, ce qui

implique de nouvelles formes urbaines pour des logements de grande taille, véritables alternatives au logement en périphérie ».

La Ville de Talence a fait le constat de l'importance du parc de petits logements, à destination notamment de la population estudiantine, et de la poursuite de cette tendance au travers des récentes réalisations. Cette situation se révèle en décalage avec l'orientation du PADD mentionnée précédemment.

C'est pourquoi par délibération n°13 en date du 15/07/2010, la Ville de Talence s'engage à promouvoir la réalisation de programmes immobiliers qui visent à réduire l'empreinte écologique de l'urbanisation nécessaire, tout en assurant des objectifs de qualité de vie et de mixité sociale ; l'objectif d'accueil de familles passe par la production de logements familiaux. L'instauration de servitudes de taille de logement constitue un nouvel outil réglementaire poursuivant cet objectif.

Ainsi, l'évolution souhaitée par **la clinique Bagatelle** d'une production de locaux professionnels et d'habitat sur son foncier de la route de Toulouse favorise l'instauration d'une servitude de taille de logements. La servitude retenue prévoit la production de 40 % de logements de taille supérieure ou égale au T3.

Cette inscription d'une STL s'accompagne de la création de deux zones d'accueil de l'habitat, en lieu et place du zonage UGES : #UPc<sup>3</sup> HF7,50 sur l'ouest du foncier de la clinique et #UMv<sup>3</sup> HF12 sur la partie est, en façade sur la route de Toulouse.

*Pièces graphiques modifiées*

Le périmètre d'application de chaque STL, les zones #UPc<sup>3</sup> HF7,50 et #UMv<sup>3</sup> HF12 créées sont reportées sur la planche de zonage.

*Pièces écrites modifiées*

La liste des STL précise les règles retenues pour le secteur.

### **3.1.3 Les servitudes de mixité sociale**

L'article L.123-2b du Code de l'urbanisme offre la possibilité aux communes d'instituer une servitude consistant à réserver dans les zones urbaines et à urbaniser du PLU, des emplacements réservés en vue de la réalisation de programmes de logements, dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, et en cohérence avec les objectifs d'accueil et de mixité sociale énoncés dans les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable (P.A.D.D.), qui traduit les objectifs du programme local de l'habitat (PLH) communautaire, des terrains ont été identifiés en vue d'y réaliser des programmes de logements.

#### **Ajustement de la règle relative aux servitudes de mixité sociale accession maîtrisée**

*Justification du projet*

Dans le cadre de la 6<sup>ème</sup> modification, cette nouvelle catégorie de servitude de mixité sociale a été créée afin de diversifier l'offre globale de logement en vue d'un véritable parcours résidentiel vers l'accession à la propriété. Afin d'affiner cet outil, l'accession maîtrisée sera dorénavant définie par le prix du plafond PSLA (prêt social location accession).

### *Pièces écrites modifiées*

La marge des 10% au dessus du plafond du PSLA est supprimée dans la définition des SMS accession maîtrisée dans le document B3 du rapport de présentation du projet communautaire.

## **De nouvelles servitudes de mixité sociale ont été créées**

### **• Bordeaux**

#### *Justification du projet*

La Ville de Bordeaux souhaite territorialiser ses objectifs de production de logement en cohérence avec les dispositifs issus du Grenelle de l'environnement qui s'appliqueront dans le Plan Local d'Urbanisme révisé qui intégrera le PLH. La servitude de mixité sociale permet d'en accroître le nombre.

#### *Pièces graphiques modifiées*

Dans **le secteur du PNRQAD**, qui vise la revitalisation de certains quartiers historiques, des SMS sont créées en 100% de locatif social rue Dom Devienne, rue Peyronnet et rue Lentillac. Un projet de résidence intergénérationnelle porté par un bailleur social devrait voir le jour sur cet îlot.

Pour une meilleure répartition du logement social, les nouvelles servitudes créées permettent d'abaisser et de transformer le taux de la SMS 063.5 située dans le PNRQAD pour intégrer une mixité sociale à hauteur de 25% de locatif social et 25% d'accession maîtrisée.

Le taux de la SMS L063-1 située rue des Pins Francs est également abaissé de 100 à 50 %. Cette baisse la met en cohérence avec les autres SMS de Caudéran et permettra ainsi d'éviter la mutation des terrains tout en permettant au bailleur social d'avoir une taille d'opération acceptable.

De même, les SMS L063.4, L063.6 et L063.8 sont transformées en SMS accession maîtrisée à 50%, en cohérence avec la politique de diversification de l'offre sur ces quartiers déjà bien dotés en logements sociaux, et dont le taux global de logement social continuera de croître grâce aux opérations d'aménagement (Bordeaux Euratlantique en particulier).

#### *Pièces écrites modifiées*

La liste des SMS précise les règles retenues.

## **Deux servitudes de mixité sociale sont modifiées**

### **• Blanquefort**

#### *Justification du projet*

**Le secteur Andrian** fait l'objet d'un projet urbain proposé dans le cadre de la démarche « 50 000 logements le long des axes de transport collectif » (se reporter au chapitre 3.4.1).

L'optimisation de la constructibilité du secteur ainsi définie permet d'abaisser de façon mesurée les taux de réalisation de logements locatifs sociaux exigés par les servitudes de mixité sociale L056.8 et L056.9 : passage de 40 à 30%.

#### *Pièces écrites modifiées*

Amendement de la règle dédiée aux SMS L056.8 et L056.9 : passage de 40 à 30%.

### 3.1.4 Les secteurs de diversité sociale

Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut délimiter des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale (article L123-1-5-16° du code de l'urbanisme).

Avec ce dispositif, qui vient en complément d'autres dispositions réglementaires (SMS, orientations programmatiques des zones [1AU]...), la CUB doit être en mesure de conserver une proportion de logements locatifs conventionnés à l'échelle communautaire supérieure à 20 % et de répondre ainsi aux objectifs nationaux de mixité sociale.

Les critères fixés pour définir ces secteurs s'appuient sur leur niveau d'équipement, la proximité des services offerts par la ville centre ou les centralités secondaires, leur accessibilité par les transports en commun, la diversité de l'offre de logement existant, ainsi que des spécificités de chaque territoire et des particularités de chaque commune.

#### Un nouveau site inscrit dans le secteur de diversité sociale

##### • Bordeaux

#### Santé navale

##### *Justification du projet*

Dans le cadre de la 6<sup>ème</sup> modification, un changement de zonage a été effectué sur ce site afin de permettre l'accueil de logements. Seulement, il s'agit d'inscrire ce site dans le secteur de diversité sociale, puisqu'il répond aux critères définis plus haut.

##### *Pièces graphiques modifiées*

Inscription de ce site dans le SDS au plan de zonage.

### 3.1.5 Mise en œuvre des opérations politique de la ville

##### • Talence

#### Thouars

##### *Justification du projet*

Le projet de renouvellement urbain du cœur de **Thouars** redéfinit les espaces publics, réorganise les implantations commerciales et crée de nouveaux logements en faveur d'une diversification de l'offre. Le projet d'espace public recomposé nécessite la suppression de la servitude de localisation de voirie et la création de deux emplacements réservés de voirie ; le nouveau zonage U-TALENCE-Thouars et son règlement associé définissent les capacités constructives sur les îlots nord et sud du nouvel espace public.

##### *Pièces graphiques modifiées*

La servitude de localisation de voirie est supprimée. Un nouveau zonage U-TALENCE-Thouars est créé sur la planche de zonage. Deux nouveaux emplacements réservés de voirie sont créés.



### *Pièces écrites modifiées*

Le règlement écrit intègre le nouveau règlement associé au zonage U-TALENCE-Thouars. Le recueil des emplacements réservé est amendé en conséquence

## **3.2 Les modifications liées aux nouvelles modalités de réalisation des espaces publics**

La réalisation des espaces publics communautaires obéit aujourd'hui à un encadrement de règles retranscrites dans le PLU ; cette stricte application des normes a pour impact la réalisation de voiries sans réel lien avec les environnements souvent différents ; c'est pourquoi une remise en question de ces règles a été engagée et concertée avec les communes. Les nouvelles modalités de réalisation des espaces publics communautaires, qui en sont issues, visent à introduire de la souplesse dans la production des espaces publics.

Dans le cadre de la création de voies nouvelles, la requalification ou l'élargissement de voies existantes, des emprises de voies différentes pourront être admises ou imposées en fonction du caractère des lieux et de l'environnement, de la destination de ces voies, et des services urbains et fonctionnels qu'elles devront permettre d'assurer.

Dans ce cas, le dimensionnement et le traitement des voies devront être adaptés à :

- leurs vocations et usages attendus, selon qu'elles répondent à des destinations de perméabilités vertes et douces (sente, venelle, liaison douce intra-îlot ou intra-quartier...), de voiries à vocation relationnelle et de proximité (voies locales de desserte au sein d'un quartier ou d'un îlot), ou de voirie à vocation dominante de déplacement (liaisons entre les territoires, les communes et permettant prioritairement l'écoulement du trafic),
- aux paysages urbains ou naturels existants ou futurs dans lesquels elles s'inscrivent,
- aux caractéristiques techniques suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, et permettant notamment d'assurer, en cas de nécessité, la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération, la circulation des services de sécurité et des véhicules de ramassage des ordures ménagères, ainsi que l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie.

Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec l'orientation d'aménagement définie dans ce secteur. La réalisation de voies en impasse pourra exceptionnellement être admise en fonction du caractère des lieux et de l'environnement, de la destination de ces voies, et des services urbains et fonctionnels qu'elles devront permettre d'assurer.

Dans le cadre de la 7<sup>ème</sup> modification du PLU, certains sites de projet ont plus particulièrement été retenus pour expérimenter cette démarche nouvelle, qui trouvent une traduction au sein de l'article 3 du règlement de la zone et/ou dans les modalités d'aménagement des espaces publics de l'orientation d'aménagement produite sur le secteur concerné. Tel est le cas pour les sites suivants :

BEGLES - Labro  
BEGLES - ZAC Quartier de la Mairie  
BLANQUEFORT - Andrian  
BORDEAUX – ZAC Bastide Niel

BORDEAUX - Brazza  
CARBON-BLANC – Les Roches-les Tuileries  
EYSINES – ZAC Carès-Cantinolle

Les modifications réglementaires affectant ces sites apparaissent de façon complète dans le chapitre 3.4 ci-après.

### 3.3 Les modifications liées au soutien au rayonnement économique et à la dynamique d'emploi

Des adaptations du PLU sont proposées dans les sites à vocation économique

#### • Bassens

##### *Justification du projet*

Le foncier d'une entreprise, sise avenue Lucien Victor Meunier, dans le **secteur de la gare**, aujourd'hui inscrit dans une zone multifonctionnelle, est reclassé dans une zone UE, zonage économique plus à même de permettre une évolution de ses moyens de production.

##### *Pièces graphiques modifiées*

Report sur la planche de zonage de la nouvelle zone UE.

#### • Bègles

##### *Justification du projet*

Les services de l'Etat demandent une modification de la zone N3 couvrant l'Estey de Franck pour l'élargir au périmètre de plantations à réaliser inscrites au PLU ; cette modification réglementaire vise à pérenniser les dispositifs validés de gestion des eaux pluviales sur **le site d'Hourcade**, site économique en développement. L'orientation d'aménagement G23 est modifiée pour mise en cohérence avec le nouveau périmètre de la zone 1AU/UE modifié par l'extension de la zone N3.

##### *Pièces graphiques modifiées*

Le nouveau périmètre de la zone N3 est reportée sur la planche de zonage.

##### *Orientations d'aménagement créées ou modifiées*

L'orientation d'aménagement G23 est modifiée en conséquence.

#### • Mérignac

##### *Justification du projet*

**Le secteur Aéroport** étant susceptible d'accueillir des entreprises industrielles nécessitant la réalisation de bâtiments d'une hauteur supérieure à la hauteur générique des zones UE. C'est pourquoi la prescription de hauteur maximale HT 25 appliquée sur la zone 1AU/UE à l'ouest du Chemin du Phare, est étendue à l'ensemble de la zone 1AU/UE comprise entre l'avenue Marcel Dassault, la zone N3 des Girondins et la limite communale du Haillan.

##### *Pièces graphiques modifiées*

La zone 1AU/UE HT25 étendue est reportée sur la planche de zonage.



• Pessac

*Justification du projet*

Une étude économique, menée sur **la zone d'activités de Bersol**, préconise le confortement des entreprises d'activités de production et d'activités tertiaires et de recherche et développement ; elle préconise également de préserver la ressource foncière pour ces entreprises existantes ou futures en les préservant des impacts d'opérations commerciales inflationnistes en matière de coût du foncier. C'est pourquoi il est défini une zone UEsc dans laquelle le commerce non nécessaire à l'activité de la zone (restaurations...) est exclu.

*Pièces graphiques modifiées*

Trois nouvelles zones UEsc sont reportées sur la planche de zonage.

*Pièces écrites modifiées*

Le règlement écrit est amendé pour prendre en compte la création de cette nouvelle zone économique.

### **3.4 La réactualisation du document d'urbanisme sur les sites de projets**

Habituellement, l'évolution du PLU pour permettre la réalisation des projets urbains ou équipements était inscrite par voie d'amendements des divers composant techniques du PLU : planche de zonage, règlement écrit, orientation d'aménagement... L'ensemble pêchait par un certain manque de visibilité pour le grand public et de lisibilité pour les services urbanisme des communes.

Pour la septième modification du PLU, il est proposé d'y remédier par la création d'une nouvelle zone urbaine : la « zone urbaine de sites de projets » dans laquelle se regroupent les différents secteurs désignés par un intitulé explicite de type « U-COMMUNE-site de projet ». Chaque secteur est donc immédiatement localisable sur la commune, bénéficie d'une délimitation propre sur la planche de zonage, d'un règlement de zone adapté au projet, et, éventuellement, d'une orientation d'aménagement venant compléter l'arsenal réglementaire.

La plupart de ces nouveaux secteurs adoptent un règlement moins strict favorisant l'urbanisme négocié autour des projets urbains et des projets immobiliers.

#### **3.4.1 Les modifications liées à l'évolution des études et des projets en lien avec la démarche « 50 000 logements le long des axes de transport collectif »**

L'ensemble des modifications concernant les sites de projet labellisés « 50 000 logements » dans le cadre de la présente procédure relève principalement de la prise en compte des études validées par les instances communautaires et présentées aux élus municipaux.

Seules les démarches les plus avancées font l'objet d'une traduction dans le document d'urbanisme ; les orientations urbaines retenues y sont présentées, et, dans la mesure où le document d'urbanisme en vigueur nécessite d'être amendé, les propositions d'évolution réglementaire y sont formulées.

Ces propositions prennent parfois la forme de la création spécifique d'un secteur, comme précisé plus haut. L'ensemble des modifications du document est listé ci-après.

## • Bassens

### *Justification du projet*

Les règles actuelles ne le permettent pas la réalisation de **l'opération du secteur gare rue Joliot-Curie** selon les préconisations urbanistiques de l'équipe d'architectes, favorable à la préservation des formes urbaines existantes : les capacités d'emprises bâties, le recul des constructions le long de la rue Joliot Curie et la présence d'un espace vert dans l'orientation d'aménagement en vigueur, constituent les obstacles à la mise en œuvre du nouveau projet validé par la ville.

### *Pièces graphiques modifiées*

La planche de zonage accueille une nouvelle zone UDM<sup>4</sup> dotée d'une emprise au sol maximale des constructions de 60 % ; la planche de zonage est également complétée d'un recul minimal RMO le long de la rue Joliot-Curie.

### *Orientations d'aménagement créées ou modifiées*

L'orientation d'aménagement du secteur gare de Bassens B35 est supprimée et la C34 (ensemble des gares du territoire communautaire) accueille les évolutions liées au projet.

## • Bègles

### *Justification du projet*

Il est projeté la mutation d'un foncier aujourd'hui occupé par des activités commerciales à l'angle de la rue **Alexis Labro** et de la route de Toulouse vers la production de logements, ce site étant localisé dans le couloir du tram ; les intentions urbaines proposées par l'équipe d'architectes (gabarit des constructions, préservations limitation des emprises bâties, liaisons douces vers le parc de Mussonville...) nécessite il est créé une nouvelle zone U-BEGLES-Labro et son règlement associé, supprime la mention de hauteur HF9 le long de la rue Labro et institue une servitude de localisation de voirie, destinée à permettre la création d'un cheminement doux entre le parc de Mussonville et la rue Labro, au travers de l'îlot Labro.

### *Pièces graphiques modifiées*

Il est reporté sur la planche de zonage la nouvelle zone U-BEGLES-Labro ; la mention de hauteur HF9 au sein de cette nouvelle zone le long de la rue Labro est supprimée, une servitude de localisation de voirie, destinée à permettre la création d'un cheminement doux entre le parc de Mussonville et la rue Labro, au travers de l'îlot Labro.

### *Pièces écrites modifiées*

Le règlement écrit accueille les dispositions de la nouvelle zone.

## • Blanquefort

### *Justification du projet*

Pour favoriser le développement du projet préconisé par l'équipe d'architectes, il est créé un secteur U-BLANQUEFORT-Andrian qui crée une nouvelle zone et son règlement associé ; l'orientation d'aménagement existante A6 traitant du centre-ville de Blanquefort est étendue pour intégrer **le site d'Andrian**. L'optimisation de la constructibilité du secteur ainsi définie permet d'abaisser de façon mesurée les taux de réalisation de logements locatifs sociaux exigés par les servitudes de mixité sociale L056.8 et L056.9 : passage de 40 à 30%.

### *Pièces graphiques modifiées*

La planche de zonage accueille la nouvelle zone dédiée au projet. Les nouveaux taux de production de logements locatifs sociaux sont reportés en légende des servitudes de mixité sociale.

*Pièces écrites modifiées*

Le règlement écrit accueille les dispositions de la nouvelle zone.

*Orientations d'aménagement créées ou modifiées*

L'orientation d'aménagement A6 est modifiée pour intégrer les orientations retenues pour le secteur d'Andrian.

## • Bordeaux

### Bordeaux Nord

*Justification du projet*

Afin d'assurer la continuité urbaine de Ginko vers le nord, et de constituer une façade urbaine mixte le long du lac de Bordeaux en secteur sud rocade en évitant la réalisation d'une zone monofonctionnelle à vocation uniquement économique, le secteur devra pouvoir accueillir de l'habitat afin de promouvoir la réalisation d'une opération mixte dans la continuité des projets existants.

Ainsi, il est proposé que les terrains classés aujourd'hui en zone UE soient reclassés en zone UDp, dont le règlement ouvre la possibilité d'implanter de l'habitat, offre des capacités constructives optimisées et favorise l'urbanisme de projet.

*Pièces graphiques modifiées*

L'actuelle zone UDp de Ginko est prolongée vers le nord en bordure du Lac.

*Orientations d'aménagement créées ou modifiées*

L'orientation d'aménagement D38 sur Bordeaux Nord regroupe désormais les différentes orientations d'aménagement déjà existantes sur ce secteur. Une étude est également menée par la CUB sur ce site et ses alentours. L'orientation d'aménagement décrit donc les enjeux et objectifs réactualisés à l'échelle du secteur, avec notamment les prescriptions en terme de trame verte et de trame viaire et dans un second temps, des zooms sont effectués, ils correspondent dans leur forme aux orientations d'aménagement actuelles avec des ajustements (ajouts et suppressions de venelles, précision des cheminements, modification des périmètres pour être en cohérence avec les périmètres actuels de projet, ajustement des espaces verts, suppressions des affectations principales des sols qui n'ont pas de légitimité à figurer dans une OA...). En conséquence, les orientations d'aménagement G50 (zone AU), B12 (Bacalan) et B31 (Ginko) sont supprimées.

### Aubiers Cracovie

*Justification du projet*

L'étude préopérationnelle sur le quartier des Aubiers, lancée fin 2010, arrive aujourd'hui à son terme. Cette étude partenariale, cofinancée par l'Etat (ANRU – Opération Isolée), la Cub, le Conseil Régional, Aquitanis, Domofrance et la Ville de Bordeaux, a défini un projet de renouvellement urbain ambitieux et partagé. Le projet élaboré s'appuie sur trois armatures structurantes :

- La trame paysagère, doublée de cheminements spécifiques dédiés aux modes doux, qui se fonde sur une caractéristique importante pour le quartier, à savoir la présence d'espaces verts, et qui se rattache à la trame verte d'agglomération ;
- les projets de transports en commun, qui vont induire un basculement de polarité TCSP, de la station tramway des Aubiers vers le futur pôle multimodal de Cracovie ;

- la constitution progressive d'un maillage viaire, alimenté par différents projets communautaires, afin de désenclaver le quartier.

Le site d'intervention se caractérise ainsi par :

- une nécessaire articulation des échelles de réflexion et de projet (des deux résidences au secteur Aubiers – Cracovie dans son ensemble)

- une dynamique de projet riche, et déjà enclenchée.

Ce projet est de plus porté par une forte mobilisation des équipes intervenant sur le terrain. Les concertations menées au cours de l'année 2011 ont permis une co-élaboration et une appropriation du projet par les habitants qui y ont participé.

Suite au comité de pilotage final, qui s'est tenu en présence de vos services le 29 juin dernier, ce projet a fait l'objet d'une présentation aux habitants le 13 juillet, et en Conseil Municipal le 16 juillet.

La réalisation de ce projet partenarial nécessite, pour sa mise en œuvre opérationnelle, des modifications du règlement du PLU et notamment :

- Une extension du zonage UDC2, pour avoir un zonage unique sur les secteurs de projet

- L'augmentation de l'emprise au sol maximale autorisée sur les lots constructibles tels que définis dans projet urbain Aubiers-Cracovie

- L'augmentation de la hauteur maximale autorisée

- La modification des règles de stationnement (une place par logement quelle que soit la taille du logement).

Par ailleurs, le périmètre du projet est précisé sur l'orientation d'aménagement correspondant. Il s'agit de l'orientation d'aménagement Bordeaux Nord qui regroupe les orientations d'aménagement des sites sur ce secteur (OAD38, OAB12, OAB13 et OAB31). Cette nouvelle organisation des orientations d'aménagement permet une meilleure lecture des projets avec une vision plus cohérente à l'échelle du secteur et non plus uniquement à l'échelle d'un projet.

#### *Pièces graphiques modifiées*

Les limites du zonage UDc sont ajustées par rapport au périmètre de la zone UDp de Ginko. Une Hf 21 est inscrite.

#### *Pièces écrites modifiées*

Afin d'apporter de souplesse pour l'implantation des constructions, les secteurs Aubiers Cracovie est dispensé des règles de l'article 9 et de celles de l'article 13 relatives aux normes quantitatives.

Seule une place de stationnement est demandée pour les logements de plus de 100m<sup>2</sup> dans l'article 12 de la zone UDc pour le secteur des Aubiers Cracovie.

#### *Orientations d'aménagement créées ou modifiées*

L'orientation d'aménagement est intégrée dans l'orientation d'aménagement Bordeaux Nord. Le périmètre de projet est raccordé à celui de Ginko pour signifier la cohérence entre ces projets.

## • Eysines

#### *Justification du projet*

L'équipe d'architectes missionnés dans la cadre de la démarche « 50 000 logements dans les couloirs de transport collectif » a réinterrogé le projet urbain de la ZAC en projet dans une optique de préservation des qualités paysagères et environnementales, de réduction des équipements publics de voirie nécessaires au projet, de production d'un habitat adapté au site.

#### *Pièces graphiques modifiées*

Les zonages UE, 1AU/UDm et 1AU/UPc sont modifiés, notamment vers la création d'un zonage U-Carès/Cantinolle dédié au projet.

#### *Pièces écrites modifiées*

Le règlement accueille le règlement dédié au nouveau zonage U-Carès/Cantinolle.

*Orientations d'aménagement créées ou modifiées*

L'orientation d'aménagement OA A5 (site de projet) est modifiée pour présenter les nouvelles orientations urbaines et l'OA G35 (zones 1AU) est rectifiée pour tenir compte de l'évolution du zonage.

• **Lormont**

*Justification du projet*

Les propositions formulées par l'équipe d'architectes pour **le site de la Buttinière** conduisent à modifier le règlement pour offrir la souplesse d'implantation requise pour les futures constructions.

*Pièces écrites modifiées*

Le règlement écrit UDc est amendé aux articles 6, 7, 9 et 10 pour préciser quelles règles s'appliquent à l'îlot de la Buttinière.

• **Mérignac**

*Justification du projet*

L'article L.123-2-a du Code de l'urbanisme permet d'instituer une servitude en zone urbaine consistant à interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un plafond défini par le règlement. Les travaux ayant pour objet la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés. Ces périmètres sont repérés sur les documents graphiques du règlement et sont accompagnés d'indications telles que la date limite de la levée de la servitude et le seuil maximum de constructibilité en m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Un périmètre d'attente de projet global établi selon l'article L.123-2-a du code de l'urbanisme est créé sur **le secteur Yser-Pichey** afin de permettre de réaliser les études opérationnelles qui définiront le devenir de ce quartier prioritaire du développement communal.

*Pièces graphiques modifiées*

Le périmètre d'attente de projet global créé est reporté sur la planche de zonage.

• **Pessac**

*Justification du projet*

Les propositions formulées par l'équipe d'architectes pour **le secteur de l'Alouette** conduisent, en l'attente de l'avancement des études, à supprimer dans le cadre de la présente procédure, les emplacements réservés 8P4b et 9P3 inscrits lors de l'élaboration du PLU de 2006, initialement destinés à accueillir des poches de stationnement dédié au futur pôle intermodal de la gare ; de même, l'emplacement réservé 8P2, situé à l'angle des avenues du Bourgailh et de Beutre, est également supprimé, la parcelle ayant été acquise par la CUB. Le souci de préservation des qualités paysagères du secteur conduit à instaurer deux servitudes de protection au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme sur les propriétés sises 16 et 17 avenue du Général Leclerc. La modification du zonage d'UMv en UDM introduit une souplesse réglementaire qui préserve les limites et retraits végétalisés des constructions futures ; l'instauration de reculs minimum de 4 mètres le long des avenues du Bourgailh, de Beutre, du Général Leclerc, du Haut Lévêque et Pasteur favorisera un recul des constructions au bénéfice du paysage des retraits.

#### *Pièces graphiques modifiées*

La planche de zonage est amendée au travers de la suppression des emplacements réservés 8P2, 8P4b et 9P3, de la transformation des zones #UMv<sup>4</sup> en #UDm<sup>4</sup>, de l'inscription des deux protections patrimoniales sur les parcelles des 16 et 17 avenue du Général Leclerc. Les marges de reculs RM4 sont reportées le long des voies citées ci-dessus.

#### *Pièces écrites modifiées*

Le recueil des emplacements réservés est amendé en conséquence. Le recueil des servitudes de protection paysagère et patrimoniales instaurées au titre de l'article L.123-1-5-7° est complété.

### **3.4.2 Les modifications liées à l'évolution des autres projets communautaires en cours**

Hormis les sites précédemment évoqués, d'autres opérations d'urbanisme en cours d'études ou bien en phase opérationnelle, d'autres projets d'importance communautaire nécessitent quelques adaptations du document d'urbanisme.

#### **• Ambarès-et-Lagrive**

##### *Justification du projet*

L'affinement du projet urbain dans le périmètre de la **ZAC du centre-ville** débouche sur trois propositions : l'évolution du zonage du secteur A d'UMv en UDm, zonage permettant de produire des formes urbaines moins rigides ; la création d'un zonage UPm permettant les bandes d'accès dans le secteur B, à l'ouest de la rue Cabanne, afin de permettre la desserte et la constructibilité de parcelles non limitrophes des voiries ; l'adaptation mineure du périmètre de la zone UMv du secteur D pour intégrer la parcelle BI 263, en cohérence avec le périmètre de la ZAC.

##### *Pièces graphiques modifiées*

La planche de zonage accueille les trois modifications proposées : évolution du zonage du secteur A d'UMv en UDm ; modification du zonage UPm pour autoriser les bandes d'accès dans le secteur B, zone ouest ; adaptation mineure du périmètre de la zone UMv du secteur D.

#### **• Bassens**

##### *Justification du projet*

Le projet urbain du **centre-bourg**, en cours de réalisation, permet la suppression de l'orientation d'aménagement A 15, l'agrandissement de l'emplacement réservé 8.124 rue Edward Richet destiné à la réalisation d'un parc de stationnement communautaire à l'ensemble de la parcelle AI 531, la suppression de l'emplacement réservé de voirie T 435, la suppression de l'emplacement réservé 9.96 ; enfin, la qualité des espaces verts et des espaces boisés sur la frange nord du bourg, déjà signalés dans l'orientation d'aménagement A 15, conduit à instaurer une protection au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme, pour favoriser le maintien de la qualité paysagère sans pour autant empêcher toute évolution des parcelles concernées.

##### *Pièces graphiques modifiées*

Sur la planche de zonage, l'emplacement réservé 8.124 est agrandi, les emplacements réservés de voirie T 435 et de superstructure 9.96 sont supprimés et le périmètre de protection paysagère est reporté.



### *Pièces écrites modifiées*

Le recueil des emplacements réservé et celui des protections paysagères sont amendés en conséquence.

### *Orientations d'aménagement créées ou modifiées*

L'orientation d'aménagement A 15 est supprimée.

## • Bègles

### *Justification du projet*

La réalisation des espaces publics communautaires obéit aujourd'hui à un encadrement de règles retranscrites dans le PLU ; cette stricte application des normes a pour impact la réalisation de voiries sans réel lien avec les environnements souvent différents ; c'est pourquoi une remise en question de ces règles a été engagée et concertée avec les communes. Les nouvelles modalités de réalisation des espaces publics communautaires, qui en sont issues, visent à introduire de la souplesse dans la production des espaces publics. Dans le cadre de la 7<sup>ème</sup> modification du PLU, certains sites de projet ont plus particulièrement été retenus pour expérimenter cette démarche nouvelle ; tel est le cas de **la ZAC Quartier de la Mairie**.

### *Pièces écrites modifiées*

L'article 3 de la zone UD du règlement écrit est amendé.

## • Bordeaux Euratlantique

### **Garonne Eiffel**

### *Justification du projet*

Ce secteur, au sein de l'OIN Bordeaux-Euratlantique, fait l'objet d'études et nécessite l'évolution du PLU pour la mise en œuvre progressive du projet urbain qui en découle.

Ce territoire aujourd'hui morcelé, avec l'empreinte visible de son passé industriel, est constitué de zones d'activités éparses, ponctuées de quartiers d'habitat isolés et de friches importantes à conquérir. Il est entouré de deux éléments forts du paysage de l'agglomération, les coteaux de la rive droite et la Garonne.

La future opération « Garonne-Eiffel » consiste notamment à prolonger le quartier d'affaires démarré en pied de gare Saint-Jean afin de l'articuler sur les deux rives, à assurer un développement mixte et diversifié à dominante logements, à réduire les effets de coupure des infrastructures routières et ferroviaires, à définir une nouvelle armature urbaine, viaire et paysagère, à valoriser les éléments du grand paysage et à requalifier les quais. De nombreux logements seront créés. La mixité sociale sera assurée à l'échelle globale de l'opération d'aménagement.

Cette dernière s'étend sur un périmètre de près de 130ha sur les communes de Bordeaux et de Floirac et englobe :

- le secteur dit "Deschamps" au Nord du faisceau ferroviaire, entre voie ferrée, quartier de la Benauge, emprises du stade Promis, caserne de la Benauge et Garonne

Ce secteur constitue la première phase opérationnelle du projet. Il accueillera le prolongement du centre d'affaires, mais également des développements urbains mixtes. La structuration future de ce quartier est projetée en instaurant de nouvelles servitudes de localisation (voiries, espaces verts) en lieu et place des emplacements réservés et servitudes de localisation pré-existants. Un nouveau zonage est également créé (U-Deschamps) et vient remplacer les trois zonages pré-existants sur le territoire pour permettre le développement du projet.

- le secteur dit "de la Souys" au Sud du faisceau ferroviaire, entre voie ferrée, voie Eymet, rue Franck Sanson et Garonne

Ce secteur sera pour l'essentiel l'objet de phases opérationnelles ultérieures. C'est pourquoi n'y sont à ce stade inscrites que quelques servitudes de localisation (voiries, espaces verts) préfigurant les grandes armatures viaires, vertes et bleues des futurs quartiers.

#### *Pièces graphiques modifiées*

Modification de zonages UE, UDp et UGES en U-Deschamps

Suppression des Ers 7bx5 (station de pompage), 6Bx1b (parc public Deschamps) et 6Bx1a (parc public Deschamps)

Modification de servitudes de localisation pour espaces verts

Suppression d'une servitude de localisation voirie

Inscription d'une servitude de localisation voirie

Inscription de deux servitudes de localisation pour espaces verts

Inscription d'une servitude de localisation pour la création de la station de pompage Thiers

#### *Pièces écrites modifiées*

Création du règlement U-Deschamps

#### *Orientations d'aménagement créées ou modifiées*

Une partie spécifique au projet urbain Garonne Eiffel est intégrée dans l'orientation d'aménagement B19 Plaine de Garonne - Rive Droite.

## • Bordeaux

### **Bassins à flots**

#### *Justification du projet*

Les Bassins à Flot constituent un secteur de projet dont les principes ont été arrêtés dans le cadre d'un programme d'aménagement d'ensemble et d'un plan-guide. Un architecte-urbaniste conseil est missionné pour garantir la mise en œuvre de ces principes dans les opérations. Pour clarifier l'expression du projet dans le PLU, les pièces graphiques sont adaptées ou précisées, ainsi que le règlement.

Pour une meilleure lisibilité des règles, un zonage propre à ce site est créé ; la zone U-Bordeaux-Bassins à flot (U-Bassins à flot au plan) correspond désormais au secteur du projet urbain, exception faite de la zone urbaine de grands équipements et de services qui bénéficie d'un règlement spécifique (UGES) et de la zone UEu qui correspond aux emprises du secteur d'exploitation du Port de Bordeaux en bord de Garonne.

Au sein du zonage U-Bassins à flot, le terme sous-secteur est introduit sur les planches graphiques, en correspondance avec le règlement (en lieu et place du terme « îlot » qui prête aujourd'hui à confusion). De plus, une évolution des sous-secteurs est rendue nécessaire. En effet, certains secteurs d'opération se sont affinés sur leur destination et donc les règles à imposer, et un transport en commun en site propre est désormais prévu sur la rue Lucien Faure.

De même, une évolution de certains des emplacements réservés du quartier, par création ou suppression, est nécessaire pour prendre en compte la définition, plus précise des projets d'espaces et d'équipements publics.

Une station de pompage est prévue sur les quais, en lien avec celle prévue de l'autre côté de la Garonne à Brazza.

Par ailleurs, le périmètre du projet est reporté sur l'orientation d'aménagement correspondant. Il s'agit de l'orientation d'aménagement Bordeaux Nord qui regroupe les orientations d'aménagement des sites sur ce secteur (OAD38, OAB12, OAB13 et OAB31). Cette nouvelle organisation des orientations d'aménagement permet une meilleure lecture des projets avec une vision plus cohérente à l'échelle du secteur et non plus uniquement à l'échelle d'un projet.



### *Pièces graphiques modifiées*

La zone Uce est remplacée par la zone U-Bordeaux-Bassins à flots.

Les îlots sont remplacés par des sous-secteurs, leurs périmètres sont pour certains modifiés et de nouveaux sont créés (10 sous-secteurs au total). Il s'agit d'harmoniser la nomenclature et de rectifier certains secteurs mal définis avec notamment :

- Le sous-secteur 1 se limite désormais au seul site accueillant le Centre culturel et touristique du Vin, le projet étant aujourd'hui abouti et ne nécessitant pas d'emprise complémentaire de l'autre côté de la rue Achard.
- Par conséquent, l'îlot compris entre le quai du Maroc, la rue de Gironde et la rue Achard est intégré au sous-secteur 3.
- Le sous-secteur 2 est réduit pour faire place à un sous-secteur 10 qui permettra d'accueillir une ou des constructions dont le gabarit émergera de l'ensemble de l'îlot conformément à une ancienne occupation industrielle aujourd'hui disparue.
- Le sous-secteur 5 est agrandi pour unifier le site de l'arrière-base dans un zonage permettant de continuer d'accueillir des activités économiques avec des contraintes d'emprise au sol moindres que sur les autres sous-secteurs, dans une mixité avec l'habitat.
- Exception est faite de la zone constituée par le sous-secteur 7, immédiatement adossé à la base sous-marine, destiné à accueillir des immeubles plus hauts.
- Le sous-secteur 6 correspond au deck et se déduit des autres sous-secteurs.
- Le sous-secteur 8 s'aligne sur le cours Dupré de St Maur.
- Un sous-secteur 9 est créé pour prendre en compte la programmation d'un transport en commun en site propre sur la rue Lucien Faure et adapter en conséquence les normes de stationnement.

La liste des emplacements réservés est modifiée :

- Les ER S112 et S113 sont supprimés, de même que l'ER T663, car les aménagements de voirie du cours Dupré de St Maur pour les premiers, du cours du Raccordement pour le dernier, ne nécessitent plus ces emprises.
- Des ER sont créés sur le secteur de l'arrière-base, pour un groupe scolaire et une voie nouvelle, en prévision de l'équipement et du développement urbain de ce secteur aujourd'hui entièrement occupé par des entreprises.

Une servitude de localisation est créée quai de Bacalan pour un équipement d'intérêt général d'assainissement, en lien avec celle sur le site de projet Brazza.

### *Pièces écrites modifiées*

Une zone U-Bordeaux-Bassins à flots se substitue à la zone UCe.

Article 10 : La hauteur n'est pas réglementée dans le sous-secteur 10 créé.

Article 11 : Les notions de modénature et de bossage pour les rez-de-chaussée étant inappropriées, la mention est supprimée. De même pour les clôtures, la notion de mur-bahut disparaît.

Article 12 : Les règles de stationnement applicables au nouveau sous-secteur 9 s'apparentent désormais aux règles du périmètre de modération pour prendre en compte la création d'un TCSP sur la rue Lucien Faure. La notion de stationnement semi-enterré ou en sous-sol, non adaptée au quartier, est supprimée (chapitre B.3).

Article 13 : Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont plus réglementées. Les sous-secteurs 7, 9 et 10 deviennent non réglementés car ils correspondent à l'espace majoritairement minéral lié au deck. Le sous-secteur 5 est réglementé uniquement pour les opérations à dominante habitat.

### *Orientations d'aménagement créées ou modifiées*

L'orientation d'aménagement est intégrée dans l'orientation d'aménagement Bordeaux Nord D38, elle est mise à jour en fonction des tracés d'espaces publics.

Le périmètre de la zone est modifié pour prendre en compte le périmètre de prise en considération et le PAE des Bassins à Flot et ainsi faciliter la lecture du projet.

L'orientation d'aménagement B13 (Bassins à flot) est supprimée.

## Niel

---

### *Justification du projet*

Dans le prolongement de la ZAC cœur de Bastide, la ZAC Bastide Niel a pour objectif de renforcer le centre-ville de Bordeaux, avec la reconquête des friches industrielles qui constituent le site. Ce futur quartier devra accueillir environ 3400 logements, ainsi que des bureaux, des commerces, des activités de production et des équipements.

Une équipe de maîtrise d'œuvre urbaine pluridisciplinaire est chargée de définir le projet urbain et d'assurer sa mise en œuvre. Depuis la 6<sup>ème</sup> modification du PLU, le projet s'est ainsi affiné, le plan guide a évolué. Il s'agit ainsi d'adapter le PLU à cette connaissance plus fine du projet.

Le projet sur ce futur éco quartier, introduit des modalités innovantes d'aménagement de l'espace public, de même il porte des objectifs en terme de densité et de déplacements avec la connexion au réseau viaire et aux transports en commun à développer et à favoriser.

Par ailleurs, il est recherché une meilleure lisibilité des règles. Ainsi, un zonage propre à ce site est créé, qui incluse également des grands terrains côté garonne.

Dans l'actuelle zone UDpb, il est imposé une superficie minimale de 7000m<sup>2</sup> de projet. Ce terme peut porter à confusion lors de l'instruction, il est ainsi remplacé par le terme "opération d'ensemble".

Enfin, un zoom sur ce site de projet est réalisé dans l'orientation d'aménagement Plaine de Garonne Rive Droite qui regroupe les orientations d'aménagement des sites sur ce secteur. Cette nouvelle organisation des orientations d'aménagement permet une meilleure lecture des projets avec une vision plus cohérente à l'échelle du secteur et non plus uniquement à l'échelle d'un projet. Les principes de maillages viaires dans lesquels s'inscrit le projet de Bastide Niel sont décrits.

### *Pièces graphiques modifiées*

La zone UDpb est remplacée par la zone U-Niel.

Une hauteur de façade HF60 est inscrite au plan de zonage sur la parcelle 063AZ40, quai de Queyries.

### *Pièces écrites modifiées*

Une zone U-Bordeaux-Niel se substitue à la zone UDpb qui est supprimée.

Article 2, le terme "projet" est remplacé par le terme "opération d'ensemble".

Article 3, des règles relatives aux nouvelles modalités d'aménagement de l'espace public sont introduites.

Article 8, aucune distance entre les constructions n'est imposée.

Article 12, les règles sont adaptées aux objectifs du projet d'éco-quartier, avec notamment, 0,5 place de stationnement minimum par logement.

Article 13, les normes qualitatives affirment une densité végétale.

### *Orientations d'aménagement créées ou modifiées*

Un zoom sur la ZAC Bastide Niel est réalisé dans l'orientation d'aménagement Plaine de Garonne Rive Droite B19 qui intègre également la trame verte de ce secteur.

## Brazza

---

### *Justification du projet*

Au fur et à mesure de l'avancement des études le PLU doit être adapté afin d'intégrer les éléments validés et permettre la mise en œuvre opérationnelle du projet urbain sur ce secteur. Après l'évolution du zonage vers un secteur urbain mixte, il s'agit maintenant de fixer les grands principes du développement urbain de ce secteur et en premier lieu les espaces et les équipements publics structurants nécessaires.

Par ailleurs, il s'agit de faciliter la lecture des règles pour une meilleure appréhension et compréhension de celles-ci.

Ainsi, un zoom spécifique est réalisé dans l'orientation d'aménagement Plaine de Garonne Rive Droite, qui regroupe les orientations d'aménagement des différents sites sur ce secteur, afin d'intégrer les dispositions relatives aux orientations générales, aux déplacements, aux équipements d'intérêt général.... Cette nouvelle organisation des orientations d'aménagement permet une meilleure lecture des projets avec une vision cohérente à l'échelle du secteur et non plus uniquement à l'échelle d'un projet.

Un zonage propre à Brazza Nord est créé, il est dénommé U-Bordeaux-Brazza. Le projet introduit de nouvelles modalités d'aménagement des espaces publics et s'inscrit dans l'esprit de l'actuelle zone UDp tout en laissant de la souplesse quand aux implantations des constructions, à leur hauteur et aux espaces libres afin d'adapter les projets aux réflexions en cours. Afin d'équilibrer l'offre en logements sur ce site de projet, une servitude de taille de logement est positionnée sur l'ensemble du U-Bordeaux-Brazza.

Sur la base des études réalisées certains éléments ne sont plus en adéquation avec le projet, il est proposé de les supprimer.

La délibération 2012/0552 autorise l'abandon du projet de création de la station d'épuration et le lancement d'études pour la création d'une station de pompage. Dans l'attente de toutes les conclusions de ces études, deux servitudes de localisations d'intérêt général pour la création d'une station de pompage sont inscrites et l'emplacement réservé pour la station d'épuration est enlevé.

Par ailleurs, le quartier comprendra un centre de recyclage sur un tènement de 3500m<sup>2</sup> minimum. Un emplacement réservé de superstructure pour cet équipement est donc inscrit.

De même des emplacements réservés voirie ne sont plus en phase avec le projet.

Certains éléments ont été précisés et les servitudes de localisation sont remplacées par des emplacements réservés. C'est le cas pour les équipements publics comme l'équipement sportif et les équipements scolaires.

Enfin, la structure viaire du secteur est également définie dans ses grands lignes et il est maintenant possible d'inscrire des servitudes de localisation de voiries pour la réalisation du réseau viaire principal ainsi que pour l'aménagement d'une place et du quai Brazza.

L'aire d'accueil réservée aux gens du voyage dont l'implantation est prévue en rive droite par le schéma départemental fait également l'objet d'une servitude de localisation.

#### *Pièces graphiques modifiées*

Création de la zone U-Bordeaux-Brazza à la place de la zone UD sur une partie de la zone UE

Inscription et modification de servitudes de localisation "réseau viaire de Brazza"

Inscription d'une servitude de localisation "place Brazza"

Inscription d'une servitude de localisation "quai Brazza"

Inscription d'une servitude de localisation d'intérêt général "aire d'accueil des gens du voyage"

Création d'un ERs pour groupe scolaire

Création d'un ERs pour gymnase

Création d'un ERs pour le centre de recyclage

Transformation d'un SL (IG) en ERS (groupe scolaire)

Suppression de l'emplacement réservé de superstructure 7.Bx6

Elargissement d'une servitude de localisation voirie inscrite à la 6<sup>ème</sup> modification

Inscription de deux servitudes de localisation d'intérêt général pour la création d'une station de pompage

Suppression d'emplacements réservés voirie : ERvT1712 et ERvT1310

Inscription d'une STL sur l'ensemble du U-Bordeaux-Brazza

#### *Pièces écrites modifiées*

Une zone U-Bordeaux-Brazza est créée.

Les articles 4, 5, 8, 9, 10 et 13A ne sont pas règlementés, les autres articles donnent un cadre au projet avec notamment l'introduction des règles relatives aux nouvelles modalités d'aménagement de l'espace public.

Le recueil des emplacements réservés est amendé

La liste des STL précise les règles retenues pour le secteur.

#### *Orientations d'aménagement créées ou modifiées*

Un zoom sur Bastide Niel est réalisé dans l'orientation d'aménagement Plaine de Garonne Rive Droite qui intègre également la trame verte de ce secteur.

### **Mayaudon**

#### *Justification du projet*

Dans le cadre des études menées sur ce secteur en lien avec le secteur Brazza et au regard du projet de collège porté par le Conseil Général, il convient d'adapter le PLU au niveau de l'emprise potentielle du futur collège. Par ailleurs, les études relatives aux déplacements n'étant pas achevées et validées, il convient de supprimer les servitudes de localisation existantes.

Certaines parcelles classées en UGESu à la 6<sup>ème</sup> modification du PLU ne seront pas nécessaires, elles sont donc remises en zone UMv

#### *Pièces graphiques modifiées*

Classement de parcelles en UMv à la place de UGESu.

Suppression des servitudes de localisations voirie.

### **Bastide**

#### *Justification du projet*

Le projet qui porte sur le parc aux angéliques est désormais validé. Les emprises constructibles de la zone N3 doivent être redéfinies pour s'y conformer. Ainsi, la surface constructible doit être réduite et répartie de façon différente.

A proximité de la ZAC Niel, l'emplacement réservé allées de Serr n'a plus lieu d'être, cette voie étant réalisée.

#### *Orientations d'aménagement créées ou modifiées*

Suppression de l'ER T1310

Modification des emprises constructibles dans l'OA H71

### **• Carbon-Blanc**

#### *Justification du projet*

L'avancée des études concernant **le secteur Les Roches-Les Tuileries** conduit à modifier les emplacements réservés de voirie T443 et T 234 ; l'orientation d'aménagement G10 est modifiée pour la mettre en cohérence avec le schéma de voirie modifié et les ambitions de développement des liaisons douces dans le quartier ; un emplacement réservé destiné à accueillir un système de retenue des eaux pluviales de type talweg, un cheminement piétonnier et une piste cyclable est créé au nord du site des Roches.

Par ailleurs, deux servitudes de localisation de voirie sont instituées sur le secteur Sansaumoine et Les Tuileries, affichant une intention de desservir à terme les cœurs d'îlots pour en favoriser la constructibilité et compléter le maillage viaire.

#### *Pièces graphiques modifiées*

Les emplacements réservés de voirie T443 et T 234 sont modifiés sur la planche de zonage ; un emplacement réservé d'assainissement est créé au nord du site des

Roches, ainsi que les servitudes de localisation de voirie sur les îlots Sansaumoine et Les Tuileries.

*Pièces écrites modifiées*

Le recueil des emplacements réservé est amendé en conséquence.

*Orientations d'aménagement créées ou modifiées*

L'orientation d'aménagement G10 est modifiée.

## • Cenon

### Camille Pelletan

*Justification du projet*

L'avancée des études concernant le secteur du **Programme d'Aménagement d'Ensemble Camille Pelletan** conduit à modifier le zonage de UDc HF16 en UDM HF12 et à inscrire un filet de hauteur admise de 16 m rue Pelletan, dans l'objectif d'une transition douce des épannelages des constructions entre le secteur d'immeubles collectifs de Palmer et le tissu pavillonnaire ancien des Gravières/Quatre Pavillons.

*Pièces graphiques modifiées*

La planche de zonage est modifiée par l'évolution du zonage de UDc HF16 en UDM HF12 et à l'inscription du filet de hauteur HF16 rue Pelletan

### ZAC Pont Rouge

*Justification du projet*

Afin de rectifier une erreur technique occasionnée par le changement de dénomination de l'avenue Jean-Jaurès en l'avenue Carnot au droit de l'Hôtel de Ville, dans le périmètre de la **ZAC Pont Rouge**, le filet de hauteur HF15 est prolongé sur la totalité de l'îlot nord-est de la ZAC, bordé par les rues Pierre Curie, Fernand Laurent et Henri Barbusse, l'avenue Jean-Jaurès, puis l'avenue Carnot.

*Pièces graphiques modifiées*

La planche de zonage est modifiée par le prolongement du filet de hauteur HF15 sur le dernier îlot de la ZAC avenue Carnot

*Pièces écrites modifiées*

L'article 10 du règlement écrit est amendé afin que la hauteur permise au PLU soit comptabilisée au-delà de la cote de seuil imposée.

*Orientations d'aménagement modifiées*

Les orientations d'aménagement font l'objet d'une refonte au sein de l'OA globale B19, composée de zooms sur chacune d'elles. En conséquence, l'orientation d'aménagement A10 est supprimée. Cette intégration est l'occasion d'une nouvelle dénomination (B19-3) et d'une mise à jour de l'orientation relative à la **ZAC Pont Rouge**, considérant l'avancement du projet ; les principes de dessertes et les espaces à dominante piétonnière sont ainsi actualisés, tout comme les enjeux et les dispositions qualitatives.

## • Floirac

### ZAC des Quais

*Justification du projet*

La ZAC des quais à Floirac a été créée par délibération du 19 juillet 1991, et approuvée en conseil de CUB le 23 mars 1993. Elle a fait l'objet de deux dossiers modificatifs en 2001 et en 2006. Le projet urbain fait l'objet d'une nouvelle refonte en raison de l'agrandissement de son périmètre, de l'intégration d'une partie de la ZAC dans

l'Opération d'Intérêt National Euratlantique, de l'augmentation de son programme global de construction, de la programmation d'un gymnase et d'une grande salle de spectacle. En effet, la CUB souhaite réaliser une grande salle de spectacle de 10 000 places, il est ainsi nécessaire de ne pas limiter son implantation sur une partie seulement de la ZAC et de permettre sa localisation en zone UE, sans contraindre prématurément son implantation et sa hauteur.

Une erreur technique est rectifiée sur le périmètre de l'îlot F de la **ZAC des Quais**, dont le tracé omettait d'intégrer une parcelle opérationnelle.

Le projet est désormais dans une phase où les grands principes sont actés.

*Pièces graphiques modifiées*

L'extrait de plan de zonage n°5, dédié à la ZAC des Quais est amendé pour rectifier l'erreur.

*Pièces écrites modifiées*

Les 6&7, 9, 10 et 13 du règlement écrit sont complétés afin d'apporter de la souplesse en terme d'implantation et de hauteur.

*Orientations d'aménagement modifiées*

Les orientations d'aménagement font l'objet d'une refonte au sein de l'OA globale B19, composée de zooms sur chacune d'elles. Cette intégration est l'occasion d'une actualisation. Le niveau de détail sur ce secteur n'a plus besoin d'être aussi précis, seuls les principes de liaison et de desserte majeurs sont indiqués dans le schéma global. En conséquence, l'orientation d'aménagement A14 (Dulong) est supprimée.

## **Les Etangs**

---

*Justification du projet*

**Le projet urbain des Etangs** arrive à son terme en matière d'accueil de constructions ; néanmoins, l'application de la règle de la zone UD sur un foncier issu d'un découpage parcellaire appliqué au fil des opérations, ne permet pas aujourd'hui la finalisation du projet. Il convient donc d'amender le règlement pour favoriser la réalisation de ce dernier immeuble, partie intégrante du projet validé.

*Pièces écrites modifiées*

Les articles 9 et 13 de la zone UD sont amendés pour permettre la construction du dernier immeuble du projet urbain des Etangs.

## **Secteur Libération**

---

*Justification du projet*

L'opération est très avancée, la poursuite de l'opération de renouvellement urbain dans le projet actuel subit des contraintes liées à la gestion risque inondation. Ainsi, les réflexions relatives à ce sujet n'ont pas encore abouties. L'orientation d'aménagement relative à ce site est ainsi obsolète et son maintien pourrait grever inutilement les futurs orientations du projet.

L'aboutissement des études portant sur l'aménagement de l'avenue Pierre Curie, dans **le secteur Libération**, conduit à relocaliser l'emplacement réservé de voirie T921 au nord de l'avenue, au droit de la résidence Pierre Curie.

*Pièces graphiques modifiées*

L'ER modifié est reporté sur la planche de zonage.

*Pièces écrites modifiées*

Le recueil des emplacements réservés est amendé en conséquence.

*Orientations d'aménagement modifiées*

Les orientations d'aménagement font l'objet d'une refonte au sein de l'OA globale B19, composée de zooms sur chacune d'elles. L'OA B16 n'est pas intégrée à cette OA globale et est supprimée.



## • Gradignan

### *Justification du projet*

Conformément au schéma de développement immobilier et d'aménagement (SDIA) du **campus universitaire de Gradignan-Pessac-Talence**, le plan de zonage réduit les zones de densification prioritaire centrale et ouest UGESc\*<sup>2</sup>, au profit du parc et du réaménagement des espaces publics : l'orientation d'aménagement B30 modifiée en offre également une traduction graphique.

### *Orientations d'aménagement créées ou modifiées*

L'orientation d'aménagement B30 est modifiée pour visualiser l'évolution des principes d'aménagement actés dans le SDIA.

## • Lormont

### *Justification du projet*

Afin de permettre la réalisation du projet d'ensemble des **Cascades de Garonne**, un zonage UDc HF27 est créé pour accueillir les programmes immobiliers mixtes.

### *Pièces graphiques modifiées*

La planche de zonage accueille ce nouveau zonage UDc HF27.

## • Mérignac

### **Secteur de La Glacière**

### *Justification du projet*

Pour poursuivre le renouvellement urbain du secteur du Programme d'Aménagement d'Ensemble de **la Glacière** dans un objectif affiné de qualité urbaine, il est proposé la création d'un zonage U-MERIGNAC-La Glacière et de son règlement afférent, la modification de l'orientation d'aménagement B25, la suppression de l'emplacement réservé de voirie T 2001 et l'instauration d'un filet de hauteur HF33 localisé en partie est de l'avenue de la marne, pour favoriser l'implantation d'une émergence bâtie, tel que proposé par le projet urbain validé. Sur le linéaire sud de l'avenue de la Marne, les hauteurs des constructions pourront s'élever à 13,50 m pour permettre la réalisation de parkings semi-enterrés, de rez-de-chaussée commerciaux, de structures d'habitat et de locaux d'activités ou de services qui nécessitent des installations techniques réglementaires qui impliquent de pouvoir développer des niveaux de planchers lpus hauts que l'immobilier de logements traditionnel. La production de logement est encadrée par une servitude de taille de logement (cf paragraphe 3.1.2).

### *Pièces graphiques modifiées*

La planche graphique accueille le nouveau zonage U-La Glacière et les filets de hauteur HF13.5 et HF33 ; l'emplacement réservé de voirie T2001 est supprimé. La production de logement est encadrée par une servitude de taille de logement (cf paragraphe 3.1.2).

### *Pièces écrites modifiées*

Le règlement écrit accueille le règlement dédié au nouveau zonage. Les recueils des emplacements réservés et des servitudes de taille de logement sont amendés en conséquence.

### *Orientations d'aménagement créées ou modifiées*

L'orientation d'aménagement B25 est modifiée.

## ZAC centre-ville

---

### *Justification du projet*

La poursuite de la réalisation de **la ZAC centre-ville** nécessite quelques adaptations mineures portées au règlement écrit, à l'extrait de planche de zonage et à l'orientation d'aménagement A4.

### *Pièces graphiques modifiées*

L'extrait de plan de zonage n°10 est amendé pour éviter une lecture trop localisée des principes de traversées des îlots recomposés.

### *Pièces écrites modifiées*

Le règlement est modifié pour permettre à l'îlot n°2 d'accueillir un programme en capacité d'occuper l'ensemble du rez-de-chaussée.

### *Orientations d'aménagement créées ou modifiées*

L'orientation d'aménagement A4 est modifiée en cohérence avec l'évolution de l'extrait du plan de zonage et du règlement écrit.

## Secteur de la Jeunesse

---

### *Justification du projet*

Dans le quartier de Capeyron, **le secteur de la Jeunesse** présente un parcellaire en lanières hérité du passé ; l'étroitesse de ces parcelles est peu compatible avec une volumétrie en R+2 des maisons construites ou surélevées, qui produit des vues sur les fonds voisins. C'est pourquoi, il est proposé de plafonner la hauteur permise des constructions à 7,50 m.

### *Pièces graphiques modifiées*

Le zonage est modifié de #UPc<sup>3</sup> à #UPc<sup>3</sup> HF7,50.

## Secteur de Capeyron

---

### *Justification du projet*

**Le secteur de Capeyron**, qui dispose de fortes potentialités de renouvellement urbain, a fait l'objet d'études urbaines qui concluent à l'inadaptation de la règle d'urbanisme actuelle. En effet, la multiplicité des situations se doit de bénéficier d'un règlement qui prenne davantage en compte cette richesse et les contraintes qu'elle génère ; la forme urbaine de centralité prônée par l'actuel règlement produira un paysage urbain trop rigide et facteur de cohabitation conflictuelle entre nouveaux immeubles et pavillonnaire ancien. C'est pourquoi, il est proposé de reclasser le secteur en zone UDM.

### *Pièces graphiques modifiées*

Le zonage est modifié de #UCv<sup>3</sup> HF9(A) à #UDm<sup>3</sup> ; les marges de recul R3 le long de l'avenue de la Libération et les indications de filet de hauteur HF9(A) le long de cette même avenue sont supprimées.

## Secteur du Bourgailh

---

### *Justification du projet*

Porté par le syndicat mixte du pôle touristique du Bourgailh (SMPTB) **le projet SAVE** (Symbiose Animale, Végétale et Environnementale) prévoit la création d'un parc animalier et d'une offre d'hébergements touristiques sur un territoire s'étendant sur les communes de Mérignac et Pessac. Pour permettre l'implantation des structures d'accueil sur le territoire de Mérignac, un transfert partiel des zones constructibles de la zone N3 est proposé, sans que soient modifiées les emprises constructibles figurant au PLU ; pour ce faire, l'orientation d'aménagement H42 est modifiée.

### *Pièces écrites modifiées*

Le règlement des zones N3, zones naturelles pouvant accueillir des équipements publics et de loisirs est amendée pour tenir compte de la création de ce futur équipement.



### *Orientations d'aménagement créées ou modifiées*

L'orientation d'aménagement H42 est modifiée.

## • Pessac

### **Campus universitaire Gradignan-Pessac-Talence**

#### *Justification du projet*

Conformément au schéma de développement immobilier et d'aménagement (SDIA) du **campus universitaire de Gradignan-Pessac-Talence**, le plan de zonage réduit les zones de densification prioritaire centrale et ouest UGESc\*<sup>2</sup>, au profit du parc et du réaménagement des espaces publics : l'orientation d'aménagement B30 modifiée en offre également une traduction graphique. L'emplacement réservé 7.43.a, à vocation d'ouvrage de régulation des eaux pluviales, est modifié pour tenir compte des équipements réalisés sur site.

#### *Pièces graphiques modifiées*

Les zones UGESc\*<sup>2</sup> de densification prioritaire centrale et ouest réduites, l'emplacement réservé 7.43a rectifié sont reportés sur la planche de zonage.

#### *Orientations d'aménagement créées ou modifiées*

L'orientation d'aménagement B30 est modifiée pour visualiser l'évolution des principes d'aménagement actés dans le SDIA et l'orientation H38 est rectifiée pour mise en cohérence avec le nouveau périmètre de la zone N3.

### **Secteur du Bourgailh**

#### *Justification du projet*

Porté par le syndicat mixte du pôle touristique du Bourgailh (SMPTB) **le projet SAVE** (Symbiose Animale, Végétale et Environnementale) prévoit la création d'un parc animalier et d'une offre d'hébergements touristiques sur un territoire s'étendant sur les communes de Mérignac et Pessac. Pour permettre l'implantation des structures d'accueil sur le territoire de Mérignac, un transfert partiel des zones constructibles de la zone N3 est proposé, sans que soient modifiées les emprises constructibles figurant au PLU ; pour ce faire, l'orientation d'aménagement H42 est modifiée.

#### *Pièces écrites modifiées*

Le règlement des zones N3, zones naturelles pouvant accueillir des équipements publics et de loisirs est amendée pour tenir compte de la création de ce futur équipement.

#### *Orientations d'aménagement créées ou modifiées*

L'orientation d'aménagement H42 est modifiée.

## • Talence

### **Secteur Peybouquey**

#### *Justification du projet*

Au débouché nord de la voie nouvelle du Haut-Brion, l'îlot est de **la rue Avison** offre une possibilité mineure de production d'habitat ; **la faible largeur de l'îlot, sa situation entouré de voies et emprises publiques et sa position d'entrée de ville** nord de Talence, dans un environnement paysager viticole de qualité, plaident pour une modération des hauteurs permises. C'est pourquoi, il est proposé de limiter à 7,50 m la hauteur des constructions sur ce site, en cohérence avec l'épannelage de l'existant résiduel et l'histoire du lieu.

### *Pièces graphiques modifiées*

La planche de zonage accueille le zonage modifié UDC<sup>3</sup> HF7,50.

## **Campus universitaire Gradignan-Pessac-Talence**

---

### *Justification du projet*

Conformément au schéma de développement immobilier et d'aménagement (SDIA) du **campus universitaire de Gradignan-Pessac-Talence**, le plan de zonage réduit les zones de densification prioritaire centrale et ouest UGESC\*<sup>2</sup> sur le territoire de la commune de Pessac, au profit du parc et du réaménagement des espaces publics : l'orientation d'aménagement B30 modifiée en offre également une traduction graphique. L'emplacement réservé 7.43.a, à vocation d'ouvrage de régulation des eaux pluviales, est modifié pour tenir compte des équipements réalisés sur site.

### *Pièces graphiques modifiées*

L'emplacement réservé 7.43a rectifié est reporté sur la planche de zonage.

### *Orientations d'aménagement créées ou modifiées*

L'orientation d'aménagement B30 est modifiée pour visualiser l'évolution des principes d'aménagement actés dans le SDIA et l'orientation H38 est rectifiée pour mise en cohérence avec le nouveau périmètre de la zone N3.

## **3.5 Les modifications liées aux équipements publics et d'intérêt collectif**

**Des adaptations ponctuelles du PLU sont proposées pour permettre la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif**

### **Armature du réseau de transport en commun**

---

#### *Justification du projet*

Le Schéma Directeur Opérationnel des Déplacements Métropolitains (SDODM) approuvé en avril 2011 a déjà été pris en compte dans les modifications du PLU précédentes. L'orientation d'aménagement C35 "Armature du réseau de transport en commun" est actualisée afin d'intégrer plus précisément les 4 études de faisabilité du SDODM qui ont été retenues. Ces études sont en cours de réalisations et ont pour objectifs de définir des tracés en transport collectif en site propre (TCSP) ainsi que les modes de transport les mieux adaptés.

#### *Orientations d'aménagement créées ou modifiées*

L'orientation d'aménagement C35 est modifiée.

## **• Bordeaux**

### **Parking public Thiac/Lebrun**

---

#### *Justification du projet*

Le projet initial du **parking public Thiac/Lebrun** a évolué afin de mieux prendre en compte le paysage environnant et de limiter l'impact sur l'ensemble des riverains. Afin de pouvoir mettre en œuvre ce projet les règles doivent être assouplies en terme d'implantation et de hauteur.

#### *Pièces écrites modifiées*

Les articles 7, 8 et 10 de la zone UC disposent que pour le parking public "Thiac Lebrun", des règles différentes peuvent être admises ou imposées.

## Secteur Bougainville

### *Justification du projet*

L'emplacement réservé de superstructure 7.BX3 pour ouvrage d'assainissement, présente une plus grande emprise que nécessaire pour l'équipement en lui-même. De plus, du stationnement de surface est envisagé sur une des parcelles.

### *Pièces graphiques modifiées*

L'emplacement réservé 7.BX3 est réduit.

## • Gradignan

### *Justification du projet*

La modification du périmètre des emprises constructibles de la zone N3 du secteur d'Ornon figurant à l'orientation d'aménagement H35 est retenue pour permettre la démolition-reconstruction des tribunes du **stade d'Ornon**.

### *Orientations d'aménagement créées ou modifiées*

L'orientation d'aménagement H35 est modifiée.

## • Mérignac

### *Justification du projet*

Lors de l'élaboration du PLU, il était apparu que **le secteur du cours d'Ornano**, en prolongement du quartier bordelais de Saint Augustin, présentait un déficit en stationnement public de proximité ; c'est pourquoi, à la demande de la ville de Mérignac, plusieurs emplacements réservés de superstructure à vocation de stationnement avaient été créés le long du cours. Les études menées en 2012 par les services de la ville de Mérignac concluent désormais à l'inutilité de la mise en œuvre de ces projets, à l'exception d'un seul. En conséquence, les emplacements réservés sont supprimés.

### *Pièces graphiques modifiées*

Les emplacements réservés de superstructure à vocation de stationnement n° 8.M1, 8.M3a, 8.M4, 8.M9, 8.M10 et 8.M12 sont supprimés.

### *Pièces écrites modifiées*

Le recueil des emplacements réservés est amendé en conséquence.

## 3.6 Les adaptations du règlement et du zonage

### Intégration de la surface de plancher à la place de la SHON et de la SHOB avec la mise en cohérence des règles faisant référence à ces surfaces

Suite à l'ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011, au décret d'application n°2011-2054 du 31 décembre 2011 et à la circulaire du 03 février 2012, les notions de SHON et SHOB doivent être adaptées avec la notion de surface de plancher. Cette réforme a pour but non seulement de simplifier les normes, mais aussi de favoriser la densification des programmes immobiliers et l'amélioration des performances énergétiques avec l'exclusion des murs extérieurs dans le mode de calcul.

Il est ainsi proposé de remplacer le terme SHON par la notion de surface de plancher de construction sans modifier les surfaces associées afin de respecter l'esprit des textes.

Le terme SHOB, utilisé dans le PLU actuel pour limiter les volumes bâtis pour des questions de paysage, sécurité, gêne des fonds voisins... est quant à lui remplacé par le terme surface construite avec le maintien des mêmes surfaces associées.

Ces nouveaux termes sont définis dans la partie traitant du **vocabulaire et des schémas illustratifs** pour une meilleure compréhension. Sur l'ensemble du PLU, dans

les périmètres d'attente de projet global reportés sur les planches de zonage, la SHOB maximale autorisée est systématiquement remplacée par la surface construite maximale autorisée ; du fait de cette obligation réglementaire, les modifications apportées ponctuellement aux planches de zonage ne sont pas présentées à l'enquête publique.

#### Mise en cohérence la définition d'emprise au sol du PLU avec celle du code de l'urbanisme

Par ailleurs, il est nécessaire de mettre en cohérence la définition d'emprise au sol du PLU avec celle du code de l'urbanisme suite à l'ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011, au décret d'application n°2011-2054 du 31 décembre 2011 et à la circulaire du 03 février 2012.

L'article R.420-1 du code de l'urbanisme dispose que « l'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus » (livre IV).

La circulaire du 3 février 2012 précise que cette disposition vaut pour la détermination du type d'autorisation nécessaire pour la réalisation de travaux ainsi que pour l'éventuel recours à un architecte. Ainsi, cette emprise au sol est indépendante de l'emprise au sol définie dans le règlement du PLU actuel qui vise quant à elle à établir un rapport entre l'occupation au sol par un projet et les surfaces laissées libres à un autre usage.

Il est ainsi proposé de compléter la partie traitant du **vocabulaire et des schémas illustratifs**, avec la définition des deux types d'emprises au sol. Par ailleurs, il est précisé dans **l'article 9 des règles et définitions communes à toutes les zones** l'emprise dont il est fait référence.

Des ajustements ont été effectués sur certains articles du règlement afin de faire évoluer ou de clarifier la règle. L'objet de ces modifications est détaillé ci-dessous.

Il est aussi précisé, afin d'être exhaustif, les petites modifications liées à des erreurs d'écriture ou à une présentation plus adéquate.

De plus, des modifications du règlement sont intervenues suite à l'intégration de projets et d'avancée d'études, elles sont indiquées dans les chapitres concernés.

#### Introduction de la règle relative aux projets de plus de 800 m<sup>2</sup> dans chaque zone

Le PLU actuel donne la possibilité de disposer d'une règle spécifique pour l'implantation des bâtiments dans le cadre d'une opération de plus de 800m<sup>2</sup> de SHON ; cette possibilité est donnée dans l'article 2 des règles et définitions communes à toutes les zones et dans les articles 6, 7, et 8 des zones UD et UP, et 9 et 13 de la zone UM. De plus, ces dernières dispositions sont devenues redondantes avec celle de l'article 2 (suite aux différentes procédures de modifications). En effet, cette disposition a été intégrée lors de la 4<sup>ème</sup> modification du PLU en application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme.

Le seuil de 800m<sup>2</sup> de SHON de l'article 2 adopté lors de la 4<sup>ème</sup> modification permet de produire en moyenne 10 à 15 logements collectifs répartis sur au moins deux bâtiments/terrains distincts en zone urbaine dense, 8 à 10 maisons de villes/logements de type intermédiaire avec permis valant division sur une zone urbaine dense, 5 à 10 pavillons isolés dans le cadre d'une opération d'aménagement en zone pavillonnaire moyennement dense.

Par souci de clarification les dispositions de l'article 2 des règles et définitions communes à toutes les zones sont donc intégrées dans **l'article 2 des zones**

**particulières.** Les zones UR et UM ont une rédaction adaptée du fait de la spécificité du tissu et les règles actuellement applicables.

#### Prise en compte de la délibération n°2008/0594 de la CUB

Cette délibération du 3 octobre 2008, relative au règlement général de voirie de la communauté urbaine de Bordeaux, adopte des règles de largeur des dépressions charretières pour l'accès, par véhicules automobiles, aux propriétés riveraines de la voie publique.

Il est donc proposé que **l'article 3 des règles et définitions communes à toutes les zones** tienne compte de cette délibération.

#### Prise en compte des dispositifs d'accessibilité PMR

Afin que les dispositifs d'accessibilité pour les Personnes à Mobilité réduite ne soient pas considérés comme des contraintes dans le cadre des autorisations d'occupation des sols s'ils génèrent de l'emprise au sol, il est proposé que **l'article 9 des règles et définitions communes à toutes les zones** précise qu'ils ne sont pas comptés dans le calcul de l'emprise au sol.

#### Prise en compte de la côte de seuil en raison d'un risque inondation

Le PLU actuel permet une majoration de la hauteur des constructions dans la limite de 50cm dans le cas où une côte de seuil est imposée en raison d'un risque inondation. Afin, que cette hauteur soit contextualisée, il est proposé que **l'article 10 des règles et définitions communes à toutes les zones** autorise une majoration à la hauteur de celle imposée par la côte de seuil.

## 3.7 Des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine

Des modifications sont proposées dans le cadre de cette procédure.

### 3.7.1 Le patrimoine bâti hors ville de pierre

#### • Bordeaux

##### *Justification du projet*

Outre les protections instaurées au titre de la Ville de Pierre, les nombreux projets sur le **quartier Mériadeck** amènent la ville de Bordeaux à proposer une protection de ce quartier qui vise le bon équilibre entre son évolution et la préservation de ses caractéristiques urbaines et architecturales reconnues par l'UNESCO. Il s'agit d'un quartier central de Bordeaux délimité par la rue François de Sourdis à l'Ouest, la rue Georges Bonnac au Nord la rue du Château d'eau et le cours d'Albret à l'Est et le cours du Maréchal Juin au Sud.

Ce quartier présente un intérêt historique et culturel. Jugé insalubre, le quartier populaire de Mériadeck doit être éradiqué, le premier projet officiel adopté en 1955 où prédomine une programmation de logements est dressé par l'urbaniste Jean Royer. Ce n'est pas un quartier sur dalle, mais le plan masse adopte déjà l'axe des jardins de l'hôtel de ville comme perspective majeure.

Après d'autres projets, Jean Willerval est appelé en 1969 comme architecte coordonnateur. Le nombre de logements est réduit et on prévoit la construction de l'actuel centre commercial et surtout d'un grand centre tertiaire. Le périmètre est agrandi en 1976 au sud-ouest de la rue d'Ornano.

C'est à partir du plan de Jean Willerval que sont définis et réalisés les principales caractéristiques architecturales et urbaines du quartier actuel, en particulier la dalle et ses passerelles séparant les circulations automobiles et piétonnes et le plan en croix grecque des nouveaux bâtiments prescrit pour donner une certaine unité. La hauteur moyenne des immeubles est limitée entre 15 et 40 mètres pour préserver le paysage de la ville basse.

A la fin des années 1970 la dalle est terminée mais Mériadeck est loin d'être achevé. D'autres bâtiments compléteront l'ensemble sur les franges, en particulier sur les franges Ouest et Sud du quartier (hôtel de Région, la patinoire, la bibliothèque, etc).

Le quartier Mériadeck fait pleinement partie du paysage bordelais. Il constitue l'un des seuls témoignages de l'urbanisme moderne du XX<sup>e</sup> siècle à Bordeaux qui a de surcroît conservé à l'échelle d'un quartier sa composition originelle. Inclus dans le site inscrit au patrimoine mondial de l'humanité, le quartier Mériadeck doit poursuivre son évolution tout en préservant sa singularité à l'échelle de l'agglomération bordelaise.

Il est ainsi proposé de préserver ce qui reste une remarquable exception dans le paysage urbain bordelais, sans toutefois renoncer à le faire évoluer dans le respect de ses principes d'architecture et d'urbanisme, sans quoi le quartier dans son ensemble risquerait à terme de se figer.

Parallèlement, cette servitude reprend le contenu de la servitude P2114.

#### *Autres pièces modifiées*

Une servitude de protection patrimoniale L.123-1-5-7 est inscrite à l'échelle de l'urbanisme de dalle de Mériadeck, avec des prescriptions sur les espaces libres et les constructions identifiées comme présentant un intérêt architectural.

Suppression de la servitude P2114, puisque ses prescriptions sont intégrées dans cette nouvelle servitude.

## • Floirac

### Quartier Maupéou

#### *Justification du projet*

Pour une meilleure lisibilité des prescriptions réglementaires, le **quartier Maupéou** fait l'objet de l'instauration d'un zonage adapté à ses caractéristiques patrimoniales, qu'il convient de préserver sans en bloquer l'évolution, en lieu et place du zonage UMv.

#### *Pièces graphiques modifiées*

La planche de zonage accueille le nouveau zonage U-FLOIRAC-Maupéou et la servitude L.123-1-5-7° instaurée lors de la 6<sup>ème</sup> modification du PLU est supprimée.

#### *Pièces écrites modifiées*

Le règlement écrit accueille les prescriptions dédiées à ce nouveau zonage. Le recueil des protections patrimoniales L.123-1-5-7° est amendé en conséquence.

## • Le Bouscat

#### *Justification du projet*

Le souci de préservation des qualités patrimoniales de l'avenue de la Libération conduit à instaurer des servitudes de protection au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme sur les propriétés sises 297, 299, 305,307, 309, 311 et 317 avenue de la Libération, 11 rue Paul Bert et allée Jean Castéja.

### *Pièces graphiques modifiées*

Les propriétés protégées sont repérées sur la planche de zonage.

### *Pièces écrites modifiées*

Le recueil des L.123-1-5-7° est amendé.

## • Pessac

### *Justification du projet*

Le souci de préservation des qualités paysagères et patrimoniales du **secteur Alouette** conduit à instaurer une servitude de protection au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme sur la propriété sise 17 avenue du Général Leclerc, la Maison « Alice » (se reporter à l'évolution du secteur Alouette au chapitre 3.4.1).

### *Pièces graphiques modifiées*

La propriété protégée est repérée sur la planche de zonage.

### *Pièces écrites modifiées*

Le recueil des L.123-1-5-7° est amendé.

## 3.7.2 La poursuite de l'intégration des nouvelles dispositions pour la ville de pierre

## • Bordeaux

### *Justification du projet*

Pour préserver et faire évoluer ce patrimoine spécifique à l'agglomération bordelaise des échoppes et maisons de ville en pierre, la Ville de Bordeaux a initié depuis 2004 une mission de recensement. Elle permet d'intégrer régulièrement dans le Plan Local d'Urbanisme un ensemble de règles d'urbanisme spécifiques visant à préserver et à faire évoluer ce type d'habitat dans le respect de ses qualités architecturales et urbaines. *L'objectif de ce règlement n'est pas de geler le patrimoine, mais de le faire évoluer avec qualité, là et lorsque cela est possible. Tous ces principes sont explicités plus largement dans le rapport de présentation de la 2<sup>ème</sup> modification du PLU (p 80 à p 203) qui fait partie intégrante du document d'urbanisme.*

En 2016, la Ville devrait achever ce recensement portant sur 40 000 parcelles.

Dans le cadre de la 7<sup>ème</sup> modification du PLU, il est procédé à l'intégration de nouveaux secteurs.

A la Bastide, ce sont des îlots situés le long de l'avenue Thiers, dans le **secteur Mayaudon**, qui sont versés en zone; le passage en zone UR de l'ancien site Peugeot le long de l'Avenue Thiers permettra la construction en cœur d'îlot et la mise en oeuvre d'un aménagement plus cohérent avec les tissus d'échoppes arrières (rue des vivants, etc).

Dans le secteur de la **rue Hortense et la cité Paul Boncour**, des îlots changent de zonage.

Des îlots de **Caudéran** seront désormais couverts par la zone UR.

Le passage en zone UR s'accompagne de la suppression sur la planche de zonage des indications de hauteur de façade qui sont reprises par un filet de hauteur sur la planche Ville de Pierre.

Par ailleurs, un îlot, dit "Benauges" a été identifié dans le cadre de PNRQAD. Il est actuellement en zone UR, or les règles ainsi inscrites à la 5<sup>ème</sup> modification, ont considérablement réduit les hauteurs sur rue et le projet qui vise la requalification de cet îlot dégradé ne peut se réaliser. Des nouvelles règles de hauteur sont ainsi inscrites.



Enfin, une précision en terme d'emprise est apportée dans le secteur **avenue Emile Counord** - impasse cité Conrad est portée sur la planche graphique de la Ville de Pierre, puisqu'une emprise 100 figure sur des espaces à laisser libres.

*Pièces graphiques modifiées*

Modification des plans de zonage et intégration de la zone UR.

Création des planches de la zone UR.

Modification des filets de hauteur et création de périmètres de hauteur sur l'îlot "Benauge".

Modification de l'emprise 100 sur la parcelle RB173 en emprise 0.

Suppression des HF sur le plan de zonage.

### 3.7.3 Le patrimoine paysager

#### • Bassens

*Justification du projet*

La qualité des espaces verts et des espaces boisés sur **la frange nord du centre-bourg**, déjà signalés dans l'orientation d'aménagement A 15, conduit à instaurer une protection au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme, pour favoriser le maintien de la qualité paysagère sans pour autant empêcher toute évolution des parcelles concernées (se reporter à l'évolution du secteur Centre-bourg en chapitre 3.4.1).

*Pièces graphiques modifiées*

Les propriétés protégées sont repérées sur la planche de zonage.

*Pièces écrites modifiées*

Le recueil des L.213-1-5-7° est amendé.

#### • Pessac

*Justification du projet*

Le souci de préservation des qualités paysagères du **secteur Alouette** conduit à instaurer deux servitudes de protection au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme sur les propriétés sises 16 et 17 avenue du Général Leclerc (se reporter à l'évolution du secteur Alouette au chapitre 3.4.1).

*Pièces graphiques modifiées*

Les propriétés protégées sont repérées sur la planche de zonage.

*Pièces écrites modifiées*

Le recueil des L.213-1-5-7° est amendé.



## - 4 -

# L'incidence des modifications sur l'environnement

Comme précisé en introduction du rapport, « rappel du champ d'application légal de la modification du PLU, et en respect des articles L123-13-1 et L123-13-2 du Code de l'urbanisme, aucune modification apportée au présent PLU :

- ne réduit un espace boisé classé (EBC),
- ne porte atteinte à l'intégrité d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière,
- ne réduit une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- ne comporte de graves risques de nuisances.

Au contraire, certaines modifications apportées permettent :

- de compléter les dispositions de protection prises au titre de l'article L.123-1-5-7° pour des ensembles paysagers et architecturaux,
- de densifier certaines zones urbaines.

Par ailleurs, les nombreuses études urbaines, parmi lesquelles les approches « 50 000 logements dans les couloirs de transport en commun », tendent à rationaliser le foncier disponible et mieux prendre en compte l'intégration des futures opérations dans leur environnement urbain. La localisation privilégiée des opérations autour des principaux axes de transport en commun visent à favoriser une densification mesurée de l'espace et ainsi réduire l'utilisation des véhicules personnels.

Enfin, les quelques modifications opérées sur les zones N3 (orientations d'aménagement des zones N3) ne portent globalement que sur une réduction partielle ou le déplacement à la marge de l'aire aménageable sans augmentation de la capacité constructible.

Les modifications du PLU proposées dans la présente procédure contribuent aux objectifs suivants, pour une incidence positive sur l'environnement.

### **La préservation des territoires naturels et agricoles**

L'ensemble des modifications présentées dans le dossier soumis à enquête publique concerne des sites exclusivement urbanisés ou à vocation urbaine. Aucune proposition ne vise à ouvrir à l'urbanisation des territoires actuellement naturels ou agricoles.

### **La prise en compte des risques d'inondations fluvio-maritimes**

Dans le cadre des mesures préfectorales concernant la prise en compte des risques d'inondation, et dans l'attente des résultats des études à poursuivre, le dossier ne propose aucune évolution réglementaire qui conduise à exposer davantage de population aux risques d'inondations fluvio-maritimes.

### **La lutte contre l'étalement urbain**

La communauté urbaine a fait siens les objectifs de reconstruire la ville sur elle-même, de densifier le tissu urbain existant, en accordant une priorité aux sites desservis par les infrastructures de transport en commun performant et aux territoires intra rocade. Nombre de modifications proposées au présent dossier, notamment celles traduisant les projets issus de la démarche « 50 000 logements le long des axes de transport en commun », visent ainsi à permettre la réalisation de nouvelles constructions architecturalement plus ambitieuses, pour lesquelles, par exemple, les règles de hauteur maximales ne sont pas fixées.

### **La préservation et la valorisation du patrimoine**

Le projet propose, ponctuellement sur le territoire communautaire (Bassens, Pessac) et à plus grande échelle sur le territoire de la ville de Bordeaux (zone UR de la ville de pierre), la préservation des éléments patrimoniaux architecturaux et paysagers. Ces protections ne gèlent aucunement les capacités d'évolution et d'amélioration de l'efficacité énergétique des immeubles ainsi préservés.

### **La mise en œuvre d'une politique d'accueil des familles**

Jusqu'à présent, le code de l'urbanisme n'offrait guère d'outil pour favoriser la production de logements familiaux, laquelle n'était soumise qu'aux résultats issus des discussions entre élus et opérateurs immobiliers. Face au constat d'éloignement de fait des familles de l'agglomération et des impacts économiques, environnementaux et sociaux générés, à la fois sur les familles et sur la vie locale, les élus ont souhaité engager une politique volontariste d'accueil des familles par le développement d'une offre de logements adaptée. La servitude de taille de logement répond sur le plan réglementaire à cette ambition, qui doit permettre également de mieux produire et de ralentir la tendance inflationniste des prix du foncier. Celle-ci participe de la lutte contre l'étalement urbain et de son corollaire qui est la diminution des déplacements et des impacts sur la pollution atmosphérique. Il a ainsi été décidé de mettre en œuvre ce nouveau dispositif sur quelques sites pour tester son efficacité avant de le développer de manière plus large.

### **La recherche de nouvelles modalités de création d'espaces publics adaptés aux sites**

La réalisation des espaces publics communautaires obéit aujourd'hui à un encadrement de règles retranscrites dans le PLU ; cette stricte application des normes a pour impact la réalisation de voiries sans réel lien avec les environnements souvent différents ; c'est pourquoi une remise en question de ces règles a été engagée et concertée avec les communes. Les nouvelles modalités de réalisation des espaces publics communautaires, qui en sont issues, visent à introduire de la souplesse dans la production des espaces publics, avec l'objectif de moins attenter à l'environnement.

Dans le cadre de la création de voies nouvelles, la requalification ou l'élargissement de voies existantes, des emprises de voies différentes pourront être admises ou imposées en fonction du caractère des lieux et de l'environnement, de la destination de ces voies, et des services urbains et fonctionnels qu'elle devront permettre d'assurer.

Dans le cadre de la 7<sup>ème</sup> modification du PLU, certains sites de projet ont plus particulièrement été retenus pour expérimenter cette démarche nouvelle, qui trouvent une traduction au sein de l'article 3 du règlement de la zone et/ou dans les modalités d'aménagement des espaces publics de l'orientation d'aménagement produite sur le secteur concerné.

Les voies nouvelles ainsi produites permettront à la fois de générer un moindre impact sur l'environnement (moindres emprises), de développer les voies douces en cœur de

quartiers, de mieux mailler les itinéraires vélos, de privilégier l'accessibilité aux transports en commun.

**La préservation des fonciers économiques existants**

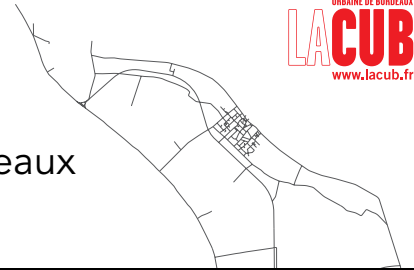
Le dossier présenté prend également en compte les besoins des entreprises de pouvoir rester sur place, se développer et rester ainsi dans une organisation territoriale stabilisée. La pression économique générée par le secteur commercial met effectivement en danger la pérennité de certaines activités artisanales ou industrielles (PME-PMI) lorsque les entreprises ne sont pas les propriétaires des parcelles occupées. Les logiques économiques des sociétés conduisent alors à certaines délocalisations vers des zones périphériques plus lointaines génératrices de déplacements accrus du personnel. Pour contribuer au maintien dans l'agglomération des entreprises qui bénéficient ici de l'ensemble des services urbains, pour elles-mêmes et pour leurs employés, le dossier présente des évolutions réglementaires en faveur des entreprises présentes dans le tissu local.

**plu.**

**plan local d'urbanisme**

de la Communauté urbaine de Bordeaux

COMMUNAUTÉ  
URBAINE DE BORDEAUX  
**LA CUB**  
www.lacub.fr



## Rapport de présentation



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

### 7ème modification

Version soumise à l'avis des communes au titre de l'article  
L5215-20-1 du C.G.C.T

Modification du rapport de présentation  
chapitre B3

**a'urba.**  
agence d'urbanisme  
Bordeaux métropole Aquitaine

<b>1.</b>	<b>Rapport de présentation</b>	<b>plu.</b>
<b>B.</b>	<b>Le projet</b>	
<b>B.3</b>	<b>L'exposé des motifs de la délimitation des zones, des règles applicables et des orientations par secteur</b>	

## Sommaire

<b>1</b>	<b>Les grands principes du zonage</b>	<b>5</b>
	1.1 La délimitation des grandes catégories de zones (U,AU,A,N)	6
	1.2 Les zones urbaines (U)	14
	1.3 Les zones à urbaniser (AU)	86
	1.4 Les zones agricoles (A)	96
	1.5 Les zones naturelles et forestières (N)	102
<b>2</b>	<b>Les dispositions réglementaires</b>	<b>125</b>
	2.1 Présentation générale du règlement : mode d'emploi	126
	2.2 La destination générale des sols (articles 1 & 2)	131
	2.3 Les conditions de desserte des terrains par les équipements (articles 3 & 4)	134
	2.4 La superficie minimale des terrains pour être constructibles (article 5)	136
	2.5 Les règles morphologiques (articles 6, 7, 8, 9 & 10)	137
	2.6 Les règles qualitatives (articles 11 & 13)	144
	2.7 Les règles de stationnement (article 12)	146
	2.8 Le non-recours au coefficient d'occupation des sols (COS) - (article 14)	153
	2.9 Les entrées de ville (article L.111-1-4)	154
	2.10 L'intégration des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) dans le PLU	160
<b>3</b>	<b>Les servitudes et dispositions d'urbanisme particulières</b>	<b>161</b>
	3.1 Les servitudes de mixité sociale dans l'habitat (L.123-2-b)	162
	3.2 Les emplacements réservés et les servitudes de localisation de superstructure	168
	3.3 Les futures infrastructures	172
	3.4 Les périmètres d'attente de projet (article L.123-2-a)	174
	3.5 La prise en compte des modes de déplacements doux	178
	3.6 Les servitudes de taille de logement dans l'habitat (L.123-1-5-15°)	181
<b>4</b>	<b>La mise en valeur des éléments de paysage constituant la trame verte</b>	<b>185</b>
	4.1 La préservation des espaces naturels et des sites sensibles	190
	4.2 La protection des Espaces Boisés Classés (EBC)	198
	4.3 Les plantations à réaliser (PAR)	202
	4.4 Les emplacements réservés et servitudes de localisation d'espaces verts au titre de l'application de l'article L.123-2.c	203
	4.5 Le traitement paysager des infrastructures routières	204
	4.6 La protection des terrains cultivés à protéger et inconstructibles en zone urbaine au titre de l'article R.123-12	206
<b>5</b>	<b>Les protections particulières au titre de l'article L123-1-5 7°</b>	<b>207</b>
	5.1 Le patrimoine paysager	209
	5.2 Le patrimoine bâti hors ville de pierre	215
	5.3 Le patrimoine bâti sur le centre d'agglomération : « la ville de pierre »	226

<b>1.</b>	<b>Rapport de présentation</b>	<b>plu.</b>
<b>B.</b>	<b>Le projet</b>	
<b>B.3</b>	<b>L'exposé des motifs de la délimitation des zones, des règles applicables et des orientations par secteur</b>	

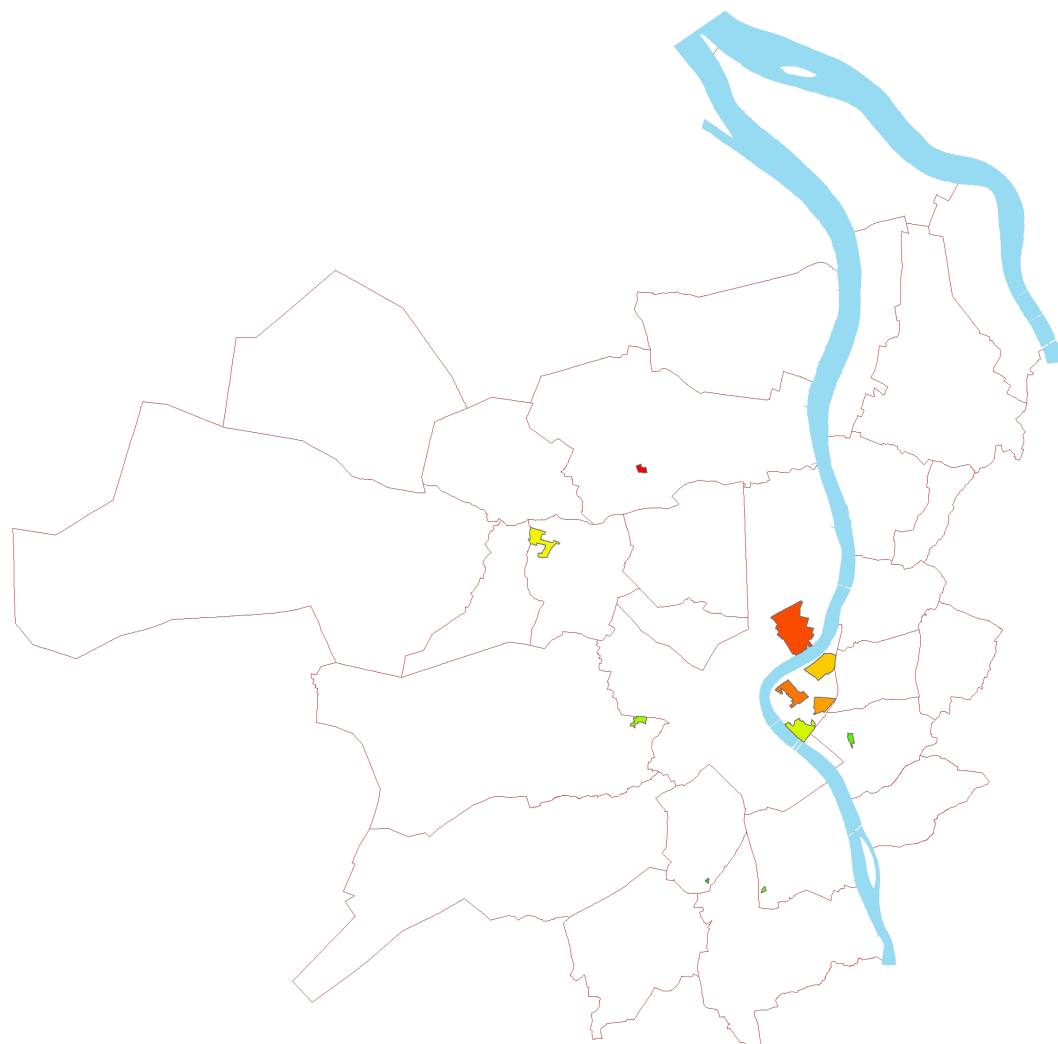
## Sommaire

<b>6</b>	<b>La prise en compte des risques et des nuisances</b>	<b>241</b>
	6.1 La prise en compte des risques naturels	243
	6.2 La prise en compte des risques industriels et technologiques	248
<b>7</b>	<b>Les annexes du PLU</b>	<b>251</b>

### >Délimitation et caractéristiques de la zone U-sites de projet

La zone U-Site de projet couvre l'ensemble des sites faisant l'objet d'un projet urbain étudié et validé, favorisant notamment la production d'habitat, qui nécessitent la rédaction d'un règlement adapté.

Chaque secteur U-COMMUNE-Site de projet est donc caractérisé par son corps de règles dédiées, qu'elles soient graphiques et écrites, éventuellement complétées d'une orientation d'aménagement.



**Légende**

■	U-Andran
■	U-Bassins à flot
■	U-Bastide-Niel
■	U-Benauges
■	U-Bratza
■	U-Carreau/Castelnou
■	U-Douchamps
■	U-La Clotaire
■	U-Labre
■	U-Maupérou
■	U-Thouars

**Zone urbaine des sites de projet****>Délimitation et caractéristiques de la zone U-sites de projet****Territoires concernés**

- Sites faisant l'objet d'un projet urbain étudié et validé, favorisant notamment la production d'habitat.

**Fonction de la zone**

- Sites concernant essentiellement des projets de renouvellement urbain, présentant une mixité de fonctions : habitat, services, commerces, activités...

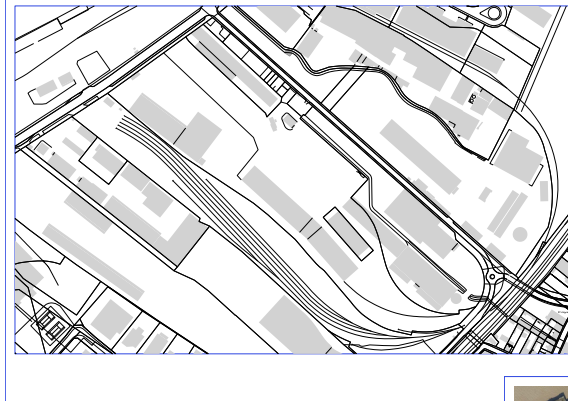
**Caractéristiques morphologiques**

- Sites complexes, présentant fréquemment une variété de morphologies urbaines, tant du point de vue de l'organisation parcellaire que de celui des caractéristiques bâties préexistantes



## Zone urbaine des sites de projet

## &gt;Délimitation et caractéristiques de la zone U-sites de projet



## >Délimitation et caractéristiques de la zone U-sites de projet

### Forme urbaine de référence du secteur

- Sites offrant une mixité de situations urbaines et de réelles potentialités d'intensification, au regard des services, commerces, offres en transport en commun, espaces verts récréatifs existant dans l'environnement immédiat ou en relative proximité.
- Bâti à caractère mixte associant constructions en continu ou en discontinu, parcelles sous-occupées, friches d'activités...

### Objectifs recherchés

- Sur la base d'un projet urbain étudié et validé, favoriser l'intensification urbaine du secteur, qu'il s'agisse d'une intervention publique ou privée.
- Permettre la production de l'ensemble des composantes de la ville mixte : logements, services, commerces, activités... dans un contexte de bonne desserte par les transports urbains.
- Construire un nouveau paysage urbain de qualité, en insérant harmonieusement les nouvelles constructions dans l'existant.

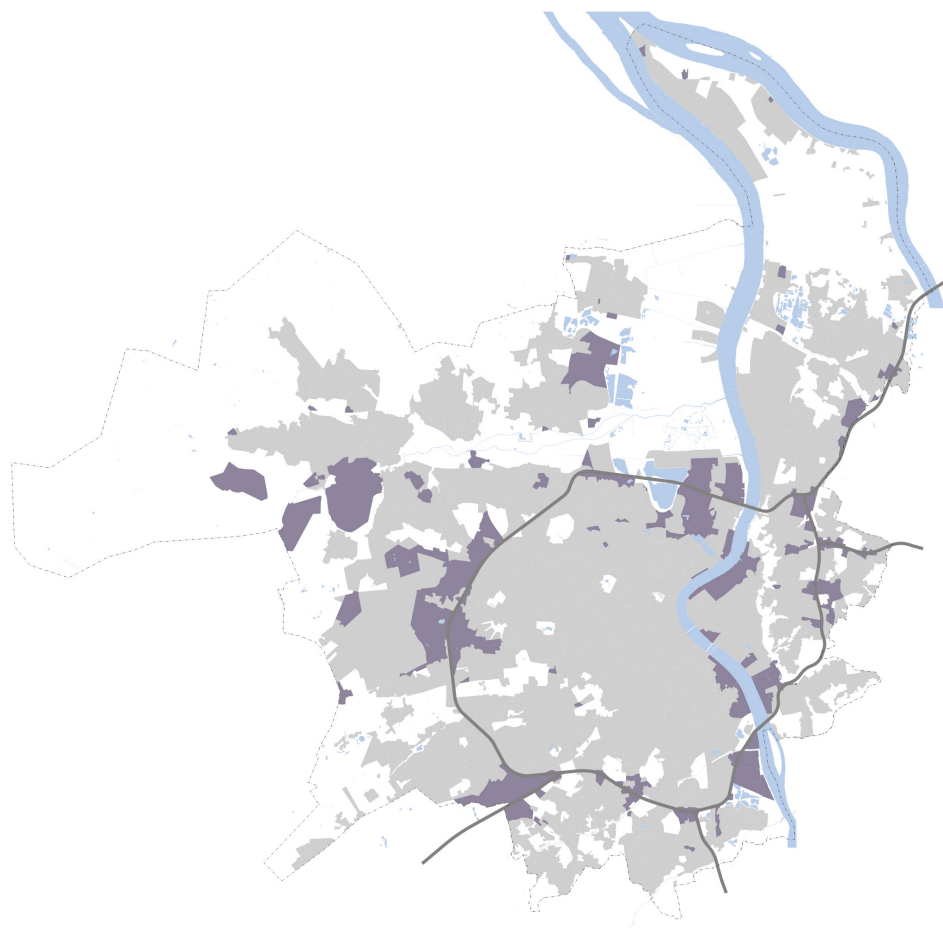
### Principes réglementaires

- Périmètre du secteur et corps de règles adaptés au projet
- Souplesse des règles d'urbanisme favorisant l'établissement d'un urbanisme concerté avec les habitants et négocié avec les opérateurs immobiliers

**Se référer au règlement du PLU pour le détail des règles appliquées**

**Zone urbaine d'activités économiques diversifiées**

- La zone UE (zone Urbaine d'activités Economiques diversifiées) s'appuie sur des sites à dominante d'activités économiques voués à l'accueil d'entreprises variées : PME, PMI, artisanat, commerces, bureaux ...

**>Délimitation et caractéristiques des zones UE**

**Zone urbaine d'activités économiques diversifiées**

**Zone UE**

**>Délimitation et caractéristiques des zones UE**

**Territoires concernés**

- Vastes emprises concernant les pôles d'activités économiques principalement organisés au contact de la rocade et en bordure du fleuve.

**Fonction de la zone**

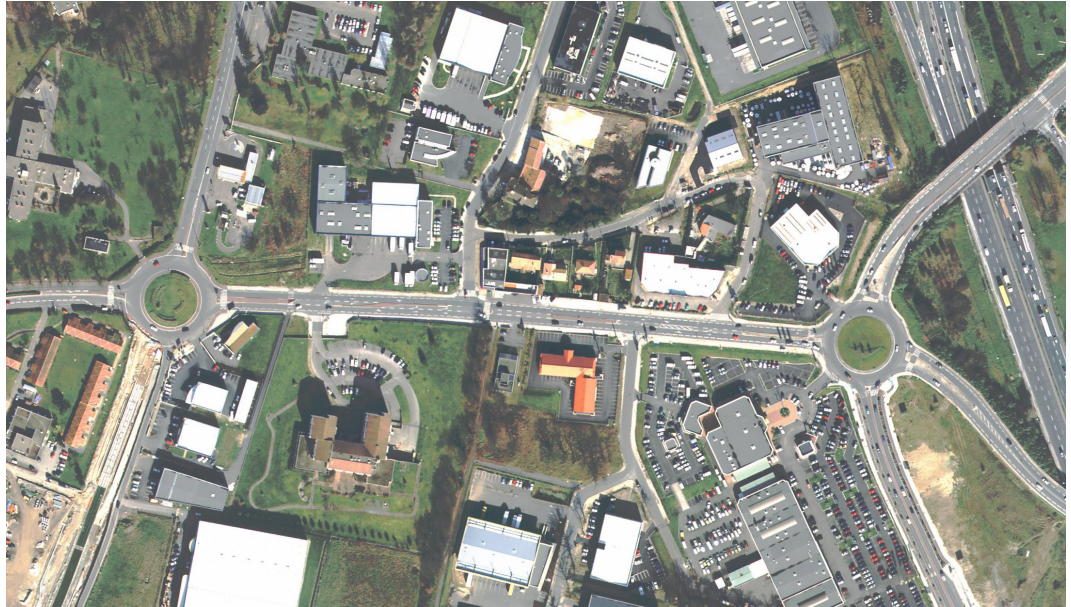
- Fonctions économiques diversifiées : PME, PMI, surfaces commerciales, artisanat, tertiaire de bureaux, enseignement et recherche.

**Caractéristiques morphologiques**

- Bâti inégal dans ses formes et dans ses volumes, à caractère discontinu (alternance de bâtiments, parkings, aires de manutention et espaces plantés, etc.).
- Rapports variés entre les volumes construits et les espaces libres (diversités des échelles, des traitements, etc.).
- Implantations variées tant sur la parcelle que par rapport à la voirie ou à l'emprise publique.



>Délimitation et caractéristiques des zones UE



**Zone urbaine d'activités économiques diversifiées****Zone UE****>Délimitation et caractéristiques des zones UE****Forme urbaine de référence : rappel des caractéristiques morphologiques**

- Bâti inégal dans ses formes et dans ses volumes, à caractère discontinu (alternance de bâtiments, parkings, aires de manutention et espaces plantés, etc.).
- Rapports variés entre les volumes construits et les espaces libres (diversité des échelles, des traitements, etc.).
- Implantations variées tant sur la parcelle que par rapport à la voirie ou à l'emprise publique.

**Objectifs recherchés**

- Accompagner l'évolution de ces zones en gérant l'équilibre entre qualité urbaine et épanouissement des activités présentes et futures.
- Promouvoir une qualité urbaine spécifique aux zones d'activités (traitement qualitatif des bâtiments et des espaces libres, intégration des aires de stationnement et de manutention, qualité des clôtures, etc.).
- Maintenir une gamme de sites d'activités diversifiée à travers le traitement qualitatif des espaces.

**Principes réglementaires**

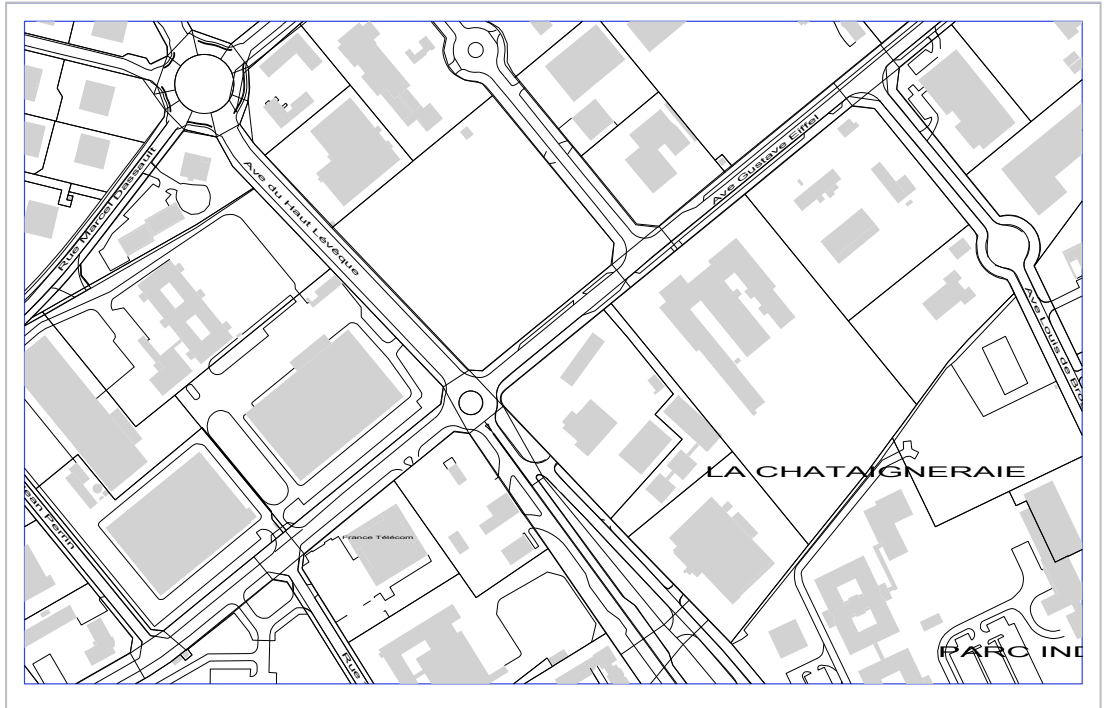
- Marges de recul modulées en fonction de la hauteur des bâtiments (mise à profit de cette marge pour mettre en valeur le bâtiment).
- Hauteur des constructions limitée à 15 m.
- Localisation des aires de stationnement, manœuvre et manutention en arrière des parcelles, ou éventuellement sur les marges latérales.
- Gestion des interfaces avec les zones d'habitations limitrophes.
- Dispositions spécifiques pour les clôtures, la gestion des espaces libres plantés et les locaux techniques.

**Se référer au règlement du PLU pour le détail des règles appliquées**



**Zone urbaine d'activités économiques diversifiées**

**>Délimitation et caractéristiques des secteurs UEsc**



## Zone urbaine d'activités économiques diversifiées

### >Délimitation et caractéristiques des secteurs UEsc

#### Forme urbaine de référence du secteur

- Bâti inégal dans ses formes et dans ses volumes, à caractère discontinu (alternance de bâtiments, parkings, aires de manutention et espaces plantés, etc.).
- Rapports variés entre les volumes construits et les espaces libres (diversité des échelles, des traitements, etc.).
- Implantations variées tant sur la parcelle que par rapport à la voirie ou à l'emprise publique.

#### Objectifs recherchés

- Protéger les activités tertiaires, de service aux entreprises ou de production artisanale et industrielle.
- Accompagner l'évolution de ces zones en gérant l'équilibre entre qualité urbaine et épanouissement des activités présentes et futures.
- Promouvoir une qualité urbaine spécifique aux zones d'activités (traitement qualitatif des bâtiments et des espaces libres, intégration des aires de stationnement et de manutention, qualité des clôtures, etc.).
- Maintenir une gamme de sites d'activités diversifiée à travers le traitement qualitatif des espaces.

#### Principes réglementaires

- Commerces et entrepôts peuvent être exclus.
- Marges de recul modulées en fonction de la hauteur des bâtiments (mise à profit de cette marge pour mettre en valeur le bâtiment).
- Hauteur des constructions limitée à 15 m.
- Localisation des aires de stationnement, manœuvre et manutention en arrière des parcelles, ou éventuellement sur les marges latérales.
- Gestion des interfaces avec les zones d'habitations limitrophes.
- Dispositions spécifiques pour les clôtures, la gestion des espaces libres plantés et les locaux techniques.

**Se référer au règlement du PLU pour le détail des règles appliquées**



**Secteur spécifique aux tissus centraux**

**>Délimitation et caractéristiques des zones UE u**



## >Délimitation et caractéristiques des zones UE u

### Forme urbaine de référence du secteur

- Urbanisation à dominante d'activités, relativement dense, généralement hétérogène associant divers types d'implantations (du continu au discontinu).
- Parcellaire de taille variable comportant des parcelles de petites tailles.

### Objectifs recherchés

- Promouvoir de nouvelles implantations capables de conserver le caractère urbain de ces secteurs en optant pour un ordre continu ou discontinu.
- Accompagner l'évolution de ces zones en gérant l'équilibre entre qualité urbaine et épanouissement des activités présentes et futures.

### Principes réglementaires

- Possibilité d'implantation en continu ou semi-continu ou discontinu.
- Marges de recul modulées en fonction de la hauteur des bâtiments (dans le cas d'une implantation en discontinu, marge de recul de 0 à 10 m en continu ou semi-continu).
- Hauteur des constructions limitée à 15 m.
- Localisation des aires de stationnement, manœuvre et manutention en arrière des parcelles.
- Dispositions spécifiques pour les clôtures, la gestion des espaces libres plantés et les locaux techniques.

**Se référer au règlement du PLU pour le détail des règles appliquées**

## 3. Les servitudes et dispositions d'urbanisme particulières

### 3.1 Les servitudes de mixité sociale dans l'habitat (L.123-2-b)

- > **Présentation de la servitude**
- > **Effets de la servitude**

### 3.2 Les emplacements réservés et les servitudes de localisation de superstructure

#### > **Les emplacements réservés**

- Les équipements scolaires
- Les équipements socio-culturels
- Les équipements sportifs et de loisirs
- Les ER eau et assainissement
- Les parcs de stationnement
- Les aires d'accueil des gens du voyage
- Les centres de recyclage
- Les cimetières
- Les servitudes de localisation pour équipements publics (article L.123-2-c du Code de l'urbanisme)

### 3.3 Les futures infrastructures

- > **Les emplacements réservés et servitudes de localisation pour infrastructures**

### 3.4 Les périmètres d'attente de projet (L.123-2-a)

### 3.5 La prise en compte des modes de déplacements doux

- > **Les actions inscrites au Schéma Directeur des déplacements urbains en faveur des déplacements doux**

### 3.6 Les servitudes de taille de logement dans l'habitat (L.123-1-5-15°)

- > **Présentation de la servitude**
- > **Effet de la servitude**

<b>1.</b>	<b>Rapport de présentation</b>	<b>plu.</b>
<b>B.</b>	<b>Le projet</b>	
<b>B.3</b>	<b>L'exposé des motifs de la délimitation des zones, des règles applicables et des orientations par secteur</b>	
<b>3.</b>	<b>Les servitudes et dispositions d'urbanisme particulières</b>	

### 3.1 Les servitudes de mixité sociale dans l'habitat (L.123-2-b)

#### > Présentation de la servitude

L'article L.123-2-b du Code de l'urbanisme offre la possibilité aux communes d'instituer une servitude consistant à réserver, dans les zones urbaines du PLU, des emplacements en vue de la réalisation de programmes de logements, dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Le Programme Local de l'Habitat de la CUB poursuit un objectif de rééquilibrage, de développement et de revalorisation de l'offre locative conventionnée et de diversification de l'offre globale de logement, en vue d'un véritable parcours résidentiel vers l'accession à la propriété. En complément des outils pouvant être mis au service de cet objectif (aides financières, actions foncières, opérations d'aménagement, négociation avec les opérateurs privés dans le cadre de l'instruction des permis de construire ...), les servitudes de mixité sociale permettent de réserver pour le développement de l'habitat des parcelles bien situées et équipées (en zones urbaines, proches des centralités, des services, des transports en commun, ...) et d'en préciser le programme au regard des objectifs territorialisés du PLH et des caractéristiques du quartier.

Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, et en cohérence avec les objectifs d'accueil et de mixité sociale énoncés dans les orientations générales du PADD, qui traduit les objectifs du PLH communautaire, des terrains ont été identifiés en vue d'y réaliser des programmes de logements. Ainsi 109 sites sur 21 communes font l'objet d'une servitude de mixité sociale. Ils ont été proposés par les communes et validés par la CUB. La constructibilité sur ces terrains est liée à la réalisation des programmes de logements tels que définis ci-après. Ces opérations de logements peuvent être réalisées par le propriétaire du terrain ou par un tiers à qui le terrain aura été cédé.

Les principaux critères retenus pour l'inscription de servitudes de mixité sociale sont :

- **Développer une offre locative conventionnée dans les communes et les quartiers ayant moins de 25% de logements locatifs conventionnés<sup>(1)</sup>.** On distingue deux cas de figure :
  - Les terrains d'une superficie supérieure à 5 000 m<sup>2</sup>, où les programmes des servitudes de mixité sociale comprendront une partie de logements locatifs conventionnés,
  - Les terrains d'une superficie inférieure à 5 000 m<sup>2</sup> et certains terrains qui compte tenu du zonage retenu et des caractéristiques physiques du site présentent une moindre constructibilité, où les programmes des servitudes de mixité sociale seront réservés pour le développement de l'offre locative conventionnée.



<b>1.</b>	<b>Rapport de présentation</b>	<b>PLU.</b>
<b>B.</b>	<b>Le projet</b>	
<b>B.3</b>	<b>L'exposé des motifs de la délimitation des zones, des règles applicables et des orientations par secteur</b>	
<b>3.</b>	Les servitudes et dispositions d'urbanisme particulières	

### 3.1 Les servitudes de mixité sociale dans l'habitat (L.123-2-b)

- Développer une offre intermédiaire en accession à coût maîtrisé (dont l'accession sociale), afin de favoriser les conditions permettant un véritable parcours résidentiel, notamment dans les quartiers présentant déjà une offre conséquente de logements locatifs conventionnés.

• **Diversifier l'offre de logements dans les communes ou les quartiers ayant plus de 25% de logements locatifs conventionnés.**

Les programmes de logements définis dans le cadre des projets de renouvellement urbain traduisent l'objectif de diversification de l'offre de logements défini par le PLH. Les communes concernées au titre du PLH sont prioritairement celles du Grand Projet de Ville (Bassens, Floirac et Lormont), ainsi que Bègles dans le cadre de l'opération de renouvellement urbain (ORU).

> **Effets de la servitude**

• **Cas 1 : communes et quartiers ayant moins de 25% de logements locatifs conventionnés**

**Terrains d'une superficie supérieure à 5 000 m<sup>2</sup>**

L'instauration de la servitude vise à ce qu'au moins 50% de la Surface hors oeuvre nette *Surface de plancher* constructible du terrain soient destinés à l'habitat et qu'une proportion de logements locatifs conventionnés soit intégrée dans la programmation globale de logements.

La programmation en logements locatifs conventionnés pour les terrains de plus de 5 000 m<sup>2</sup> s'établit de façon suivante :

- Pour les communes ayant moins de 10% de logements locatifs conventionnés (Saint-Aubin, Le Taillan et Parempuyre), au moins 50% de la *Surface de plancher* habitat réalisés dans le cadre de l'opération doivent concerner des logements locatifs conventionnés bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat.
- Pour les communes ayant entre 10% et 25% de logements locatifs conventionnés, au moins 30% de la *Surface de plancher* habitat réalisés dans le cadre de l'opération doivent concerner des logements locatifs conventionnés bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat.

*Les programmations retenues pour les servitudes n°550-1 à Villenave d'Ornon, n°192-4 et n°192-5 à Gradignan et n°449-4 à Saint-Médard-en-Jalles constituent une exception à cette règle :*

- N°550-1 : *compte-tenu de la faible constructibilité du terrain (zone UPm), au moins 50% de la Surface de plancher habitat réalisée dans le cadre de l'opération doit concerner des logements locatifs conventionnés bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat.*
- N°192-4 : *compte-tenu du fort déficit en logements locatifs conventionnés du quartier, au moins 50% de la Surface de plancher habitat réalisée dans le cadre de l'opération doit concerner des logements locatifs conventionnés bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat.*
- N°192-5 : *compte-tenu de la faible constructibilité du terrain (zone UPm) et bien que la superficie des terrains soit supérieure à 5 000 m<sup>2</sup>, au moins 80% de la Surface de plancher constructible du terrain doit être destinée à l'habitat et la programmation globale de logements doit être uniquement constituée de logements locatifs conventionnés bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat.*

(2)10,4% seulement des résidences principales sont des logements locatifs conventionnés au 1<sup>er</sup> janvier 2004.

<b>1.</b>	<b>Rapport de présentation</b>	<b>plu.</b>
<b>B.</b>	<b>Le projet</b>	
<b>B.3</b>	<b>L'exposé des motifs de la délimitation des zones, des règles applicables et des orientations par secteur</b>	
<b>3.</b>	<b>Les servitudes et dispositions d'urbanisme particulières</b>	

### 3.1 Les servitudes de mixité sociale dans l'habitat (L.123-2-b)

- N°449-4 : compte-tenu du fort déficit en logements locatifs conventionnés de la commune<sup>(2)</sup>, au moins 50% de la *Surface de plancher* habitat réalisée dans le cadre de l'opération doit concerner des logements locatifs conventionnés bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat.

#### Terrains d'une superficie inférieure à 5000 m<sup>2</sup>

L'instauration de la servitude vise à ce qu'au moins 80% de la *Surface de plancher* constructible du terrain soient destinés à l'habitat et que la programmation globale de logements soit uniquement constituée de logements locatifs conventionnés bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat.

Les logements locatifs conventionnés avec la variété des formes actuelles de financement possibles (PLAI, PLUS, PLS) permettent de gérer une mixité d'opérations.

*Pour la servitude n°075-4 à Bruges, une adaptation de la règle est nécessaire compte-tenu de la faible superficie du terrain et du contexte urbain de centralité. Pour réaliser des commerces en rez-de-chaussée, la part de la *Surface de plancher* constructible du terrain destinée à l'habitat est ainsi fixée à au moins 60% au lieu de 80%.*

#### • Cas 2 : communes et quartiers ayant plus de 25% de logements locatifs conventionnés

L'instauration de la servitude vise à ce que les constructions réalisées sur le terrain concerné correspondent au programme de diversification de l'offre d'habitat défini dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain d'ensemble.

Le projet de renouvellement urbain peut conduire à préconiser un taux élevé de logements locatifs conventionnés (qui s'entend comme un maximum) et recouvre dans ce cas deux types d'offre :

- les logements locatifs sociaux reconstituant une offre démolie,
- les logements locatifs conventionnés intermédiaires qui constituent une offre de diversification.

**Pour les terrains d'une superficie supérieure à 5 000 m<sup>2</sup>,** l'instauration de la servitude vise à ce que au moins 50% de la *Surface de plancher* constructible du terrain soit destiné à l'habitat et que la programmation globale de logements intègre éventuellement une proportion plafonnée de logements locatifs conventionnés.

**Pour les terrains d'une superficie inférieure à 5 000 m<sup>2</sup>,** l'instauration de la servitude vise à ce que au moins 80% de la *Surface de plancher* constructible du terrain soit destiné à l'habitat et que la programmation globale de logements intègre éventuellement une proportion plafonnée de logements locatifs conventionnés.

#### Modalités d'application de la servitude

Les terrains concernés par ces dispositifs sont repérés aux documents graphiques par une trame particulière et un numéro. Ce numéro renvoie à une liste qui figure dans le règlement (documents graphiques).

La mise en œuvre de la servitude L.123-2-b s'applique pour les constructions neuves. Ainsi les travaux d'adaptation, de réfection, de réhabilitation ou d'extension limitée des constructions existantes ne sont pas concernés par ce dispositif.

La servitude est levée, soit après la réalisation des programmes de logements tels qu'ils sont définis ci-dessus, soit par cession de la partie du terrain sur

1.	<b>Rapport de présentation</b>	<b>PLU.</b>
B.	<b>Le projet</b>	
B.3	<b>L'exposé des motifs de la délimitation des zones, des règles applicables et des orientations par secteur</b>	
3.	Les servitudes et dispositions d'urbanisme particulières	

### 3.1 Les servitudes de mixité sociale dans l'habitat (L.123-2-b)

laquelle sera réalisé le programme de logements locatifs conventionnés à un des organismes mentionnés à l'article L.411-2 du Code de la construction et de l'habitation. Cette cession est authentifiée par un acte notarié.

Un droit de délaissement est ouvert aux propriétaires des terrains concernés par la mise en œuvre de cette servitude, conformément aux dispositions des articles L.123-17 et L.230-1 et suivants du Code de l'urbanisme. Le bénéficiaire est alors la Communauté urbaine de Bordeaux.

- **Cas 3 : SMS située dans une commune bien dotée en logements locatifs conventionnés et/ou concernée par un projet de renouvellement urbain.**

Ce cas à été intégré lors de la première modification du PLU.

- **Cas 4 : SMS située dans un quartier présentant déjà une offre conséquente de logements locatifs conventionnés et/ou concerné par un projet de renouvellement urbain.**

Au moins 50 % de la *Surface de plancher* constructible destinée à l'habitat doit être destinée à des logements en accession maîtrisée à la propriété sur les parcelles repérées. On entend par « accession maîtrisée à la propriété », l'offre de logements dont les conditions de vente ne sont pas supérieures à ~~10 %~~ au du niveau des conditions de vente des logements en accession sociale, définies par l'article R.331-76-5-4 du code de la construction et de l'habitation.

<b>1.</b>	<b>Rapport de présentation</b>	<b>plu.</b>
<b>B.</b>	<b>Le projet</b>	
<b>B.3</b>	<b>L'exposé des motifs de la délimitation des zones, des règles applicables et des orientations par secteur</b>	
<b>3.</b>	<b>Les servitudes et dispositions d'urbanisme particulières</b>	

### 3.6 Les servitudes de taille de logement dans l'habitat ou STL (L.123-1.5-15°)

#### >Présentation de la servitude STL

L'article L. 123-1-5-15° du code de l'urbanisme stipule que le règlement peut, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, « Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements doivent comporter une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe ».

L'article R 123-12 e) précise que les documents graphiques font apparaître « Les secteurs où les programmes de logements doivent, en application du 15° de l'article L. 123-1-5, comporter une proportion de logements d'une taille minimale, en précisant cette taille minimale ».

Le PADD du PLU communautaire « cherche à promouvoir (...) des réponses aux attentes des ménages, et notamment des familles, qui désirent vivre en ville, ce qui implique de nouvelles formes urbaines pour des logements de grande taille, véritables alternatives au logement en périphérie ».

En cohérence avec les objectifs du PADD et au vu du constat fait sur chaque territoire communal, il est déterminé en tant que de besoin les secteurs dans lesquels des servitudes de taille de logement sont instituées. Chaque secteur est repéré sur la planche de zonage du PLU et les prescriptions réglementaires sont reportées dans le tableau relatif aux servitudes de mixité sociale et de taille de logement.

Les tailles minimales concernent le nombre de pièces principales : séjour et chambres.

Les opérations visant à réaliser de l'habitat spécifique, tel que de résidences service, EPHAD, logements foyers, résidences sociales... ne sont pas assujetties à la servitude de taille de logement.

#### >Effets de la servitude STL

La servitude STL s'applique à l'intérieur des périmètres repérés au plan de zonage du plan local d'urbanisme.

a) Dans le cas où le secteur concerné par la servitude STL bénéficie d'un encadrement de la programmation urbaine par la ou les collectivités, la servitude peut être appliquée à l'ensemble du périmètre concerné afin d'atteindre les objectifs souhaités globalement sur l'ensemble du projet urbain.

b) Pour les autres secteurs, la servitude peut être appliquée pour tout projet faisant l'objet d'un dossier de demande d'autorisation d'occupation du sol et conduisant



<b>1.</b>	<b>Rapport de présentation</b>	<b>plu.</b>
<b>B.</b>	<b>Le projet</b>	
<b>B.3</b>	<b>L'exposé des motifs de la délimitation des zones, des règles applicables et des orientations par secteur</b>	
3.	Les servitudes et dispositions d'urbanisme particulières	

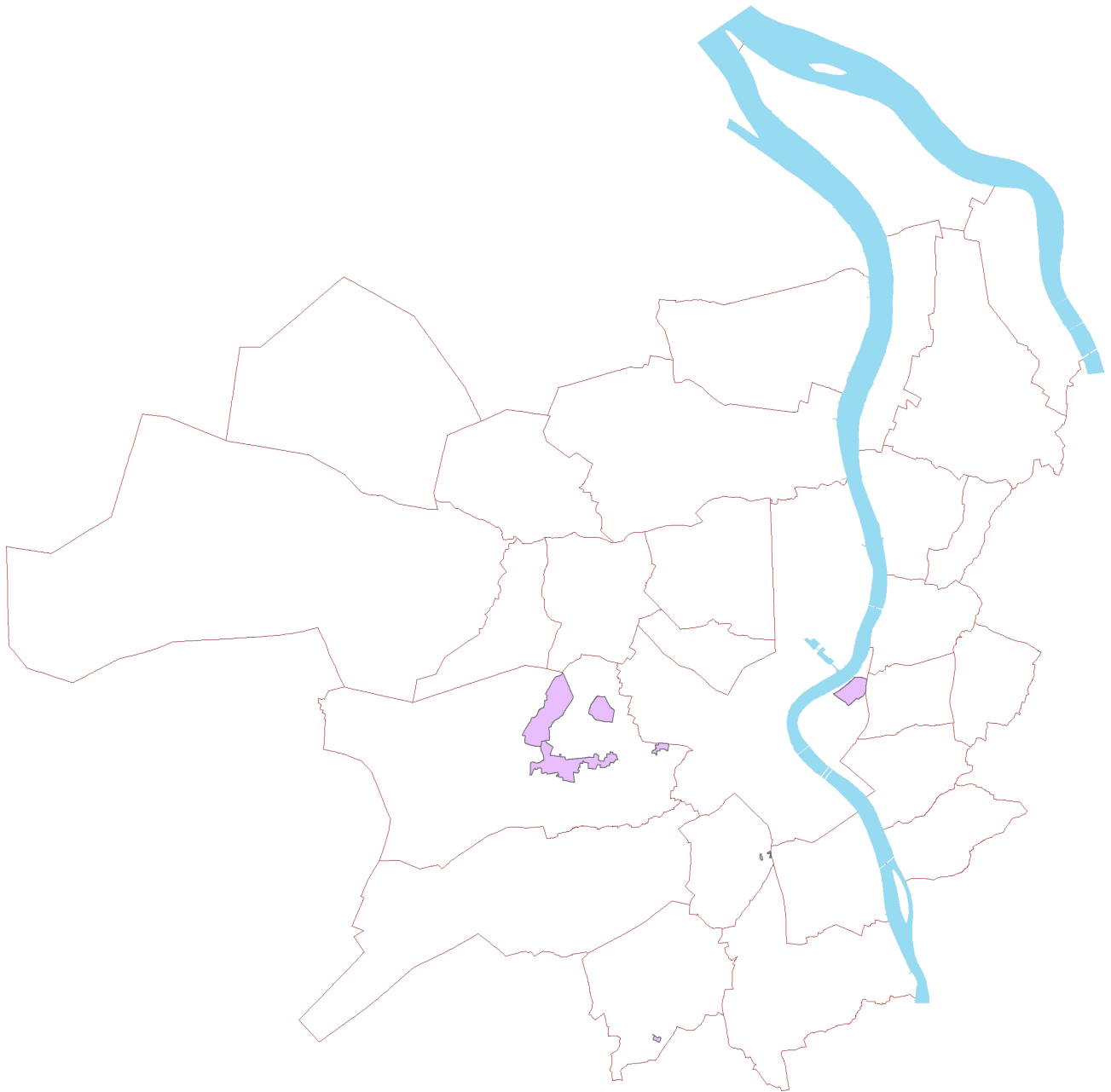
### 3.6 Les servitudes de taille de logement dans l'habitat ou STL (L.123-1.5-15°)

à la production de logements : projets de construction, de réhabilitation ou de changement de destination.

La règle précise le mode d'application retenu pour chacun des périmètres STL : globalement sur l'ensemble du périmètre, ou bien individuellement pour chaque projet immobilier.

La règle précise les taux minimaux applicables dans chaque périmètre STL selon les tailles de logements.

## Schéma de localisation des STL inscrites dans le cadre de la 7<sup>ème</sup> modification



### Légende

 Servitudes de Taille de Logements (STL)

© Copyright - Données SIGMA CUB  
7<sup>ème</sup> modification du PLU - Dossier Enquête publique  
Traitement a'urba 2012



plan local d'urbanisme

de la Communauté urbaine de Bordeaux

## 2 | Des enjeux aux ambitions : le projet

### 1. Les grands principes de protection de la ville de pierre

- 1.1 Le recours à l'article L.123-1-7° pour préserver cet héritage historique et culturel
- 1.2 Les caractères de la zone protégée
  - Les différents quartiers recensés en zone UR
  - Les autres quartiers
- 1.3 Les architectures constitutives de l'identité ville de pierre
- 1.4 Les permanences dans l'identité architecturale de la ville de pierre
- 1.5 Les paysages constitutifs de l'identité urbaine de la ville de pierre
  - Caractères et unités des architectures
  - Des paysages d'une grande cohérence et lisibilité

### 2. Les intentions du projet

	<b>Avenant au rapport de présentation</b>	<b>plu.</b>
	<b>Rapport de présentation pour l'intégration des dispositions de « la ville de pierre »</b>	
<b>2.</b>	<b>Des enjeux aux ambitions : le projet</b>	
1.	Les grands principes de protection de la ville de pierre	

## 1. Les grands principes de production de la ville de pierre

### 1.1 Le recours à l'article L123-1-7° pour préserver cet héritage historique et culturel

#### > Un héritage historique et culturel

Les paysages et les quartiers de la ville de pierre constituent un héritage précieux à plusieurs titres.

Ils sont à l'évidence un témoignage historique des périodes d'urbanisation successives de la ville et celui de leurs productions architecturales destinées à différentes catégories sociales. De plus, l'intérêt qu'ils suscitent et leur attractivité illustrent, notamment pour les quartiers de maisons et d'échoppes, la garantie d'un mode de vie en centre-ville.

Préserver, dans le cœur de l'agglomération, les témoignages historiques et ce mode de vie - aujourd'hui également apprécié par les familles venues d'autres métropoles - suppose de respecter l'identité urbaine et la qualité architecturale de ces quartiers.

#### > L'utilisation de l'article L123-1-7° du Code de l'urbanisme

Compte tenu à la fois de l'unité de paysage urbain du site central de l'agglomération et de l'imbrication des éléments qui le composent, le recours à l'article L123-1-7° pour protéger le patrimoine urbain du centre d'agglomération s'applique non plus à partir d'éléments identifiés comme précédemment, mais à partir d'une logique périmétrale qui s'appuie sur la composition d'ensemble du site dénommé la « ville de pierre » qui correspond à des secteurs ou sous secteurs repérés soit par la zone UR, soit par le symbole [+] au plan de zonage.

L'ensemble dénommé la «ville de pierre» en rapport avec les façades bâties de pierre naturelle, majoritairement situé à l'intérieur des boulevards, et référence du paysage urbain de Bordeaux, présente des qualités remarquables de lisibilité et de cohérence. Elle est issue d'urbanisations successives respectueuses de la trame parcellaire et de l'alignement sur l'espace public.

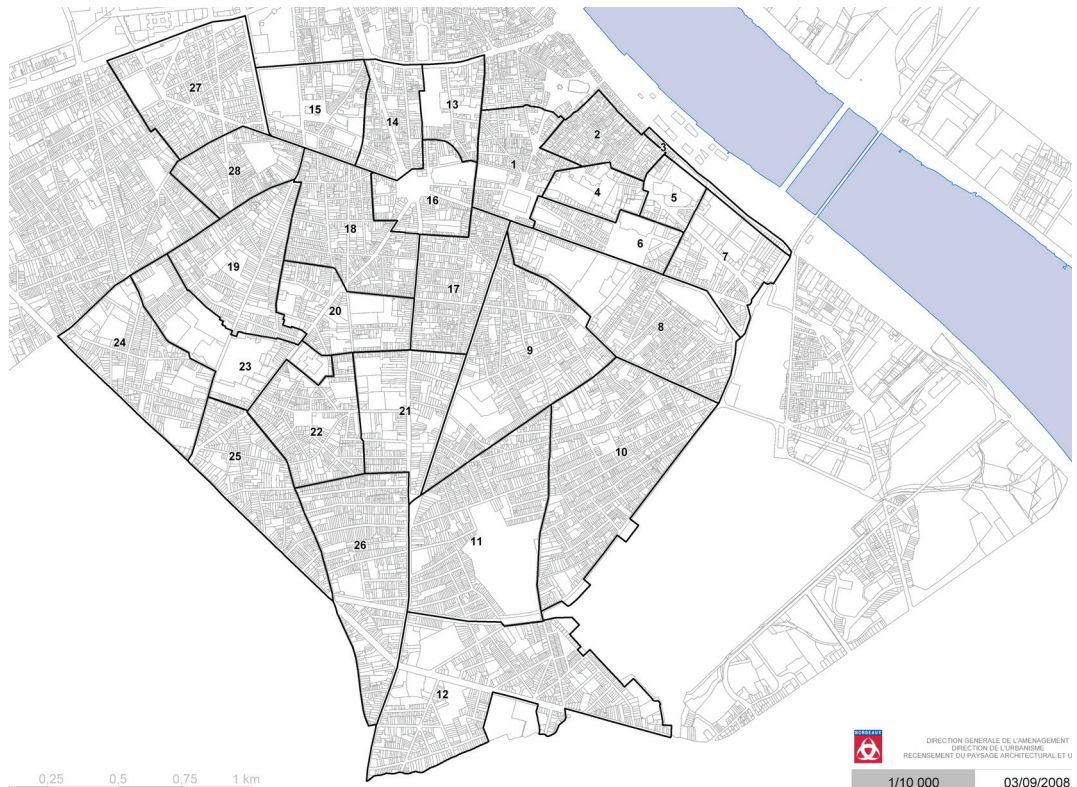
Elle a développé une identité architecturale pérenne – proportions, volumes, matériaux. Si l'ensemble est d'une grande cohérence, il est cependant loin d'être uniforme.

	<b>Avenant au rapport de présentation</b>	<b>plu.</b>
	<b>Rapport de présentation pour l'intégration des dispositions de « la ville de pierre »</b>	
2.	<b>Des enjeux aux ambitions : le projet</b>	
1.	Les grands principes de protection de la ville de pierre	

## 1.2 Les caractères de la zone protégée

### > Les différents quartiers du territoire recensé

Le territoire proposé pour la quatrième modification du PLU ajoute aux précédents secteurs toute la partie comprise entre le cours Victor-Hugo, la rue Leyteire, le cours de l'Yser, la rue de Caudères, le boulevard Roosevelt, la rue de Pessac, les rues Belleville et Louis-Mie, le cours du Maréchal-Juin, le cours d'Albret, et enfin la rue de Cursol jusqu'au cours Victor-Hugo.



Les secteurs délimités forment des entités cohérentes du point de vue de l'histoire de leur formation et couvrent les quartiers protégés.

	<b>Avenant au rapport de présentation</b>	<b>plu.</b>
	<b>Rapport de présentation pour l'intégration des dispositions de « la ville de pierre »</b>	
<b>2.</b>	<b>Des enjeux aux ambitions : le projet</b>	
1.	Les grands principes de protection de la ville de pierre	

## 1.2 Les caractères de la zone protégée

### • 1 | Capucins

Ce secteur est structuré par une opération d'urbanisme majeure de la seconde moitié du XVIII<sup>e</sup> siècle : l'ouverture de la « place du marché aux boeufs » (des Capucins) et deux grands axes : le cours de la Marne (ancien cours Saint-Jean) et le cours de l'Yser (ancienne route d'Espagne), qui se prolonge vers Saint-Michel en traversant la nouvelle porte des Capucins, détruite au XIX<sup>e</sup> siècle. La place divisée en deux est d'abord dotée d'un programme architectural uniforme, assez peu respecté, mais dont il reste des traces importantes. Ce secteur marque donc la limite sud des grands travaux d'urbanisme du XVIII<sup>e</sup> siècle. Il structure fortement la ville, lui sert d'entrée au sud et articule le pourtour du tissu ancien à la banlieue du XIX<sup>e</sup> siècle.

### • 2 | Saint-Michel

Lotissement médiéval dont le développement est concomitant de celui des paroisses Saint-Michel et Sainte-Croix au XIV<sup>e</sup> siècle, ce secteur se caractérise par un réseau d'îlots et de rues en lanières dont la rue Camille Sauvageau (ancienne grande rue Sainte-Croix) forme encore l'épine dorsale. Au XVIII<sup>e</sup> siècle, l'ouverture de la rue de la Porte-de-la-Monnaie et de la place de la Monnaie confèrent à cet ensemble sa monumentalité et contribuent à le relier aux quartiers voisins. Les travaux d'alignement et d'élargissement des voies ont transformé le paysage de ces rues médiévales.

### • 3 | Quai de la Monnaie / Paludate

Ce secteur inclue aussi le quai et la porte de la Monnaie, au sud de la façade sauvegardée des quais de Bordeaux. Formant autrefois un véritable pendant au sud de la façade noble du XVIII<sup>e</sup> siècle, les chais du XIX<sup>e</sup> siècle, dont l'emblématique chai Descazes (ancien hôpital des enfants du XVII<sup>e</sup> siècle), ont été profondément bouleversés par l'urbanisme contemporain (aménagements de la gare et du conservatoire). Ce secteur demeure inclus dans le grand paysage des quais de Bordeaux.

### • 4 | Grand séminaire

Ici s'implantent couvents et monastères (Capucins, Ursulines, Jésuites), à l'intérieur du rempart du XIV<sup>e</sup> siècle. Les bâtiments du grand séminaire ont accueilli de multiples institutions avant d'abriter le CROUS. Une chapelle d'un grand intérêt complète cet ensemble arboré en surplomb de la rue des Douves. Plus au sud, l'hôtel de la Monnaie et les bâtiments du noviciat des Jésuites forment un ensemble monumental remarquable complété par l'ouverture des rues du Portail et Berrouet. Ce secteur au fort potentiel n'a pas encore la mise en valeur patrimoniale qu'il mérite.

### • 5 | Sainte-Croix

Dernier faubourg au sud de Bordeaux, la place irrégulière entourant l'église a la forme que lui ont donnée les travaux de voirie du XIX<sup>e</sup> siècle. Ce secteur est marqué par le Conservatoire régional et le théâtre du Port de la Lune. Très dense en équipements culturels et pédagogiques (école des Beaux-arts, IUT de journalisme, nombreuses écoles), c'est un territoire en profonde mutation.

	<b>Avenant au rapport de présentation</b>	<b>plu.</b>
	<b>Rapport de présentation pour l'intégration des dispositions de « la ville de pierre »</b>	
<b>2.</b>	<b>Des enjeux aux ambitions : le projet</b>	
1.	Les grands principes de protection de la ville de pierre	

## 1.2 Les caractères de la zone protégée

### • 6 | Doves

Dans ce secteur autrefois extérieur à la ville, au long des douves, la porte Sainte-Croix s'ouvrait au sud-ouest du jardin du couvent du même nom. Elle fut remplacée par un boulevard puis par le fort Louis, détruit à son tour pour accueillir les abattoirs municipaux (1831), eux-mêmes détruits pour laisser place à un square après la seconde guerre mondiale. Le marché des Doves est un témoignage tardif mais magnifique de l'architecture métallique du XIX<sup>e</sup> siècle. La place André Meunier est aujourd'hui au cœur des projets concernant à la fois les abords de Saint-Jean, Sainte-Croix et le cours Barbey.

### • 7 | Tazia

Ce secteur est fortement remanié à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle avec l'ouverture de la rue de Tazia, mettant en communication la gare à l'église Sainte-Croix, puis au quartier de Saint-Michel. Il est aussi marqué par sa proximité aux quais, et son parcellaire en lanière où s'installaient d'anciens entrepôts. Il a vocation d'entrée de ville et une profonde requalification s'est opérée par la construction de logements neufs.

### • 8 | Marne

Ce secteur est structuré par le cours de la Marne, l'amorce du cours de l'Yser, les limites rurales de Bordeaux au sud, les hospices, le cimetière israélite et l'ancien dépôt de mendicité, ainsi que les corderies à l'est. Les grandes emprises de ces établissements offrent encore aujourd'hui de fortes potentialités pour des projets nouveaux.

### • 9 | Yser

Tissu de faubourg, fin XVIII<sup>e</sup>-début XIX<sup>e</sup>, structuré par l'axe du cours de l'Yser et son urbanisation vers la campagne, le déplacement du cimetière israélite et l'aménagement de la place Nansouty, au XVIII<sup>e</sup> siècle, conditionnent ce territoire traversé par la rue de Bègles, ancien chemin rural, et limité par la rue Malbec et son prolongement. De vastes emprises subsistent dans ces terrains où peu de travaux de voirie eurent lieu : les lotissements n'y sont pas réguliers.

### • 10 | Sacré-Cœur

Ce secteur est marqué au sud-est par les emprises des chemins de fer longées par la rue Amédée Saint-Germain. La place du Cardinal Donnet et l'église du Sacré-Coeur, les écoles de la rue Fieffé sont les principaux équipements de ce quartier de lotissements réguliers ou inachevés dans lequel les travaux de voirie et de construction furent très nombreux dès la fin du Second Empire.

### • 11 | Nansouty

Le développement du quartier Nansouty est conditionné par l'installation de la caserne du même nom (1875-1878). Il accueille à la même époque la population des cheminots. L'urbanisation des franges des terrains de la caserne engendre des lotissements dont les rues calmes ont des formes variées, en coude, en impasse... La ligne de chemin de fer de ceinture constitue une rupture et une limite sud à ce secteur.



	<b>Avenant au rapport de présentation</b>	<b>plu.</b>
	<b>Rapport de présentation pour l'intégration des dispositions de « la ville de pierre »</b>	
<b>2.</b>	<b>Des enjeux aux ambitions : le projet</b>	
1.	Les grands principes de protection de la ville de pierre	

## 1.2 Les caractères de la zone protégée

### • 12 | Barrière de Toulouse

Ce secteur présente un tissu industriel et résidentiel caractéristique de la banlieue de Bordeaux agrandie par la création des boulevards (à la fin des années 1860). Il est structuré par le boulevard Albert 1<sup>er</sup> (ancien boulevard de Bègles), jusqu'à son contact avec la route de Toulouse. La présence du ruisseau d'Ars en conditionne l'urbanisation, ainsi que d'anciennes grandes emprises (magasins des fourrages de la caserne, maisons de plaisance à la barrière, ancienne usine Ford...). Des lotissements fin XIX<sup>e</sup> (groupe Georges Picot) ou Art déco (place Récapet et rue Bigourdan), ont complété l'urbanisation de ce secteur qui a, depuis, connu d'importantes mutations.

### • 13 | Mirail

L'hôpital Saint-James est à l'origine de ce secteur qui se développe entre les deux enceintes médiévales au long de la rue du Mirail reliant la porte du Mirail à la porte Saint-Eloi. La rue se peuple d'aristocrates qui bâtissent des hôtels particuliers aux XVII<sup>e</sup> et XVIII<sup>e</sup> siècle. Avec le déplacement de l'hôtel de ville des fossés (cours Victor-Hugo) à l'archevêché (1836) ; elle prend des allures plus populaires au XIX<sup>e</sup> siècle. L'activité étudiante de ce quartier est notable aujourd'hui.

### • 14 | Pasteur

Deux voies et deux modes d'urbanisation caractérisent ce secteur. Elles relient mais aussi séparent le faubourg du Mirail de celui de Sainte-Eulalie. La rue Sainte-Catherine, dans sa partie sud, a été alignée à de multiples reprises. Le cours Pasteur lui, a été tracé d'une seule fois au début du XX<sup>e</sup> siècle à travers le tissu ancien du faubourg. Les immeubles de cette voie post-haussmannienne (rare à Bordeaux) offrent des contrastes intéressants avec ceux plus anciens. L'activité commerçante et marchande domine.

### • 15 | Sainte-Eulalie

C'est l'un des faubourgs englobés par l'enceinte du XIV<sup>e</sup> siècle, dans son angle sud-ouest. La porte Berry imaginée au XVII<sup>e</sup> siècle ne fut jamais réalisée. Sous la Révolution les vacants des douves et des remparts furent lotis (place Francis-de-Préssensé). Les aménagements du XIX<sup>e</sup> siècle ont isolé l'église sur une place mise en communication avec l'archevêché par la rue du Commandant-Arnould. De magnifiques hôtels particuliers ornent encore l'ancienne rue Sainte-Eulalie (Paul-Louis-Lande).

### • 16 | Victoire

C'est l'ancien faubourg Saint-Julien qui forme aujourd'hui ce secteur si animé autour de sa place centrale. La place de la Victoire (d'Aquitaine) est une des réalisations emblématiques du XVIII<sup>e</sup> siècle, conçue comme une porte de ville et un nœud de circulation. Le programme architectural donné par Portier pour les façades uniformes n'a pas été partout réalisé, et les transformations nombreuses au XIX<sup>e</sup> siècle (construction de la faculté de médecine, ouverture du cours Pasteur et démolition des guichets de la porte) ont composé un paysage hétéroclite et singulier.



	<b>Avenant au rapport de présentation</b>	<b>plu.</b>
	<b>Rapport de présentation pour l'intégration des dispositions de « la ville de pierre »</b>	
<b>2.</b>	<b>Des enjeux aux ambitions : le projet</b>	
1.	Les grands principes de protection de la ville de pierre	

## 1.2 Les caractères de la zone protégée

### • 17 | Kléber

La rue Kléber structure ce secteur du sud de la Victoire, avec son réseau de rues quadrillées issu du lotissement des franges des cours de l'Yser et de la Marne dans la seconde moitié du XVIII<sup>e</sup> siècle. Les témoignages de l'ancienne structure parcellaire sont visibles dans les impasses et les passages qui demeurent. L'ouverture de la rue Monadey a complété ce secteur résidentiel et enrichi son paysage architectural de belles séquences de maisons à étage.

### • 18 | Millière

La trame viaire presque orthogonale s'accroche tant bien que mal aux anciens tracés sinueux des chemins et aux passages nombreux de ce secteur dont la densification s'est principalement effectuée grâce à l'ouverture des rues Leberthon et Mercière sur un domaine. Les témoignages d'architectures modestes des XVIII<sup>e</sup> et XIX<sup>e</sup> siècles sont nombreux dans ce secteur quartier pourfendu et animé par le cours de l'Argonne.

### • 19 | Saint-Genès

Ce secteur résidentiel structuré par la rue éponyme, est issu d'un quartier rural et d'une ancienne paroisse. Il offre un paysage contrasté de rues et d'architectures allant de la plus simple à la plus exceptionnelle expression (rue Théodore-Gardère, Adrien-Baysselance). Ces dernières forment un maillage en « toile d'araignée » entre le cours de l'Argonne et la rue de Pessac. L'implantation d'institutions scolaire et hospitalière au XIX<sup>e</sup> siècle a fortement contribué à la réputation bourgeoise de ce quartier qui présente aussi des rues au visage ordinaire et familial.

### • 20 | Saint-Nicolas

Ancienne paroisse des lépreux au XIII<sup>e</sup> siècle, ce secteur s'est doté d'une église (1821), d'écoles (au Second Empire) et de l'hôpital militaire (v. 1830) dans un même îlot. L'architecture domestique et les rues modestes qui l'entourent contrastent avec les rues bourgeoises de Saint-Genès. Le carrefour du cours de l'Argonne et de la rue Saint-Nicolas fonctionne comme une véritable place de quartier et un pôle de centralité.

### • 21 | Somme

Passé le secteur Kléber, le cours de la Somme structure, avec le cours de l'Yser, la pointe d'un territoire qui s'étend jusqu'à la place Nansouty, sans rues secondaires si ce n'est les rues Pascal-Mothes et de Brézets. Cette absence d'urbanisation a laissé de grandes emprises sur lesquelles se sont implantées de nombreuses résidences collectives, des équipements comme l'ancien réservoir de la rue du Sablonat, mais où sont restés aussi des cœurs d'îlot verdoyants.

### • 22 | Simiot

Ce petit secteur s'organise autour d'une vaste place rectangulaire de quartier qui présente de nombreuses potentialités. Le raccordement de cette place aux rues

	<b>Avenant au rapport de présentation</b>	<b>plu.</b>
	<b>Rapport de présentation pour l'intégration des dispositions de « la ville de pierre »</b>	
<b>2.</b>	<b>Des enjeux aux ambitions : le projet</b>	
1.	Les grands principes de protection de la ville de pierre	

## 1.2 Les caractères de la zone protégée

existantes a engendré des angles curieux et un paysage singulier. Les commerces ont déserté cette place calme au milieu d'un quartier résidentiel populaire et modeste qui s'apparente davantage aux quartiers de Nansouty et du Sacré-Cœur qu'à celui de Saint-Genès pourtant tout proche.

### • 23 | Bergonié

L'urbanisation du XIX<sup>e</sup> siècle n'a pas, contrairement à Saint-Genès, eu pour conséquence de densifier ce secteur autrefois composé de vignes et de prairies. Les vastes équipements dont les plus importants appartiennent à la couronne d'établissements religieux du XIX<sup>e</sup> siècle de la ville (Dames de la Foi, lycées Saint-Genès et Albert-le-Grand, grand séminaire) et les hôpitaux (centre Bergonié et ancien hôpital des enfants) ont laissé de remarquables témoignages de l'architecture civile et religieuse du XIX<sup>e</sup> siècle au milieu de jardins et de parcs d'une grande qualité paysagère.

### • 24 | Ségur

L'ancien domaine de Ségur (v. 1780) a laissé place à la première gare de Bordeaux, la gare de La Teste (1841), elle-même remplacée par le réservoir Budos démolie pour installer la cité Universitaire, remarquable ensemble en cœur d'îlot de l'architecture des années 1930 à Bordeaux, ainsi que des vestiges du Tribunal permanent des forces armées reconverti en logements. La présence du lycée Magendie, tout récemment reconstruit, conforte la vocation résidentielle de ce secteur. Les grandes emprises d'équipements sont serties dans le tissu ordinaire où certains ensembles d'architectures domestiques sont remarquables (rue de Ségur, de Talence, Pérey...)

### • 25 | Roosevelt

Ce secteur correspond, avec celui de Ségur, à la partie annexée par Bordeaux à la commune de Talence en 1865 pour construire les boulevards de ceinture. L'urbanisation s'est effectuée d'abord au long de l'ancien boulevard de Talence puis à l'intérieur de la ville jusqu'à la rue Bertrand-de-Goth (son ancienne limite), par l'ouverture de rues secondaires (Dubourdieu, Puységur, des Vignerons...) raccordées au boulevard. La barrière Saint-Genès et sa place-carrefour sont devenues le centre de ce nouveau quartier.

### • 26 | Sablonat

Ancien domaine périurbain dont le nom évoque le sable, ce secteur entre la rue Bertrand-de-Goth et le cours de la Somme s'est urbanisé grâce au percement de rues secondaires tracées en suivant le dessin des parcelles rurales, d'un chemin à l'autre. La rue Eugène-Ténot est certainement la plus remarquable, dans sa partie ouest, qui offre des maisons à étage d'une qualité architecturale exceptionnelle. La paroisse Sainte-Geneviève fut créée en 1920. Son église remarquable est devenue le repère et le symbole de ce nouveau quartier dont le maillage est violemment coupé par la ligne de chemin de fer à l'approche du boulevard.

	<b>Avenant au rapport de présentation</b>	<b>plu.</b>
	<b>Rapport de présentation pour l'intégration des dispositions de « la ville de pierre »</b>	
<b>2.</b>	<b>Des enjeux aux ambitions : le projet</b>	
1.	Les grands principes de protection de la ville de pierre	

## 1.2 Les caractères de la zone protégée

### • 27 | Rodesse

Ce secteur à la forme triangulaire caractéristique (cours Aristide-Briand, d'Albret et Nancel-Pénard) est issu du lotissement créé sur les marais de l'Archevêché à la fin des années 1780 pour construire le palais Rohan. Intimement lié au quartier Mériadeck et à sa place aujourd'hui détruits, il amorce toute l'urbanisation vers l'ouest avec son réseau de rues rayonnantes. La place Rodesse accueille les vestiges de la Manufacture des Tabacs ; de splendides hôtels particuliers demeurent cours d'Albret ou rue Desfourniel, parmi des architectures modestes et domestiques, industrielles ou artisanales. Sillonné par le Peugeot insalubre, ce secteur a continué de s'urbaniser au XIX<sup>e</sup> siècle, selon des plans anciens, jusqu'à la création de l'îlot de la galerie des Beaux-Arts. La construction de Mériadeck a éradiqué toute la partie nord du triangle.

### • 28 | Amédée-Larrieu

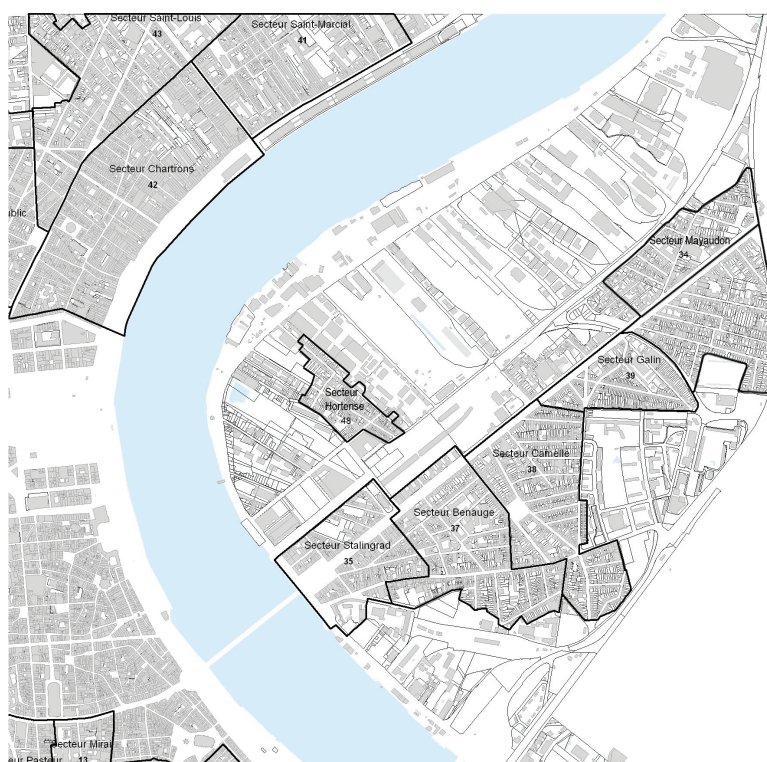
Issu du prolongement des rues de Belleville et de Belfort à leur rencontre avec la rue de Pessac, ce secteur prend son nom de la belle place en patte d'oie où s'érige une fontaine et un marché art nouveau. Les rues de Strasbourg ou Théodore-Ducos sont des voies secondaires comparables à celles, bourgeoises, de Saint-Genès. En revanche, les voies et les architectures plus anciennes demeurent, comme dans l'îlot formé par le cours Aristide-Briand, les rues de Pessac, des Gants et de Saintonge, et dont le cœur est occupé par une institution et un vaste parc cerné d'impasses modestes, calmes et agréables.

	<b>Avenant au rapport de présentation</b>	<b>plu.</b>
	<b>Rapport de présentation pour l'intégration des dispositions de « la ville de pierre »</b>	
<b>2.</b>	<b>Des enjeux aux ambitions : le projet</b>	
1.	Les grands principes de protection de la ville de pierre	

## 1.2 Les caractères de la zone protégée

5 nouveaux secteurs sont proposés dans le cadre de la 5<sup>e</sup> modification. Ils couvrent le territoire compris entre la place Stalingrad, l'avenue Thiers, la limite communale, La Benaugue et le secteur Deschamps.

Les secteurs Mayaudon et Hortense ont été ajoutés à la 7<sup>ème</sup> modification.



Les secteurs délimités forment des entités cohérentes du point de vue de l'histoire de leur formation et couvrent les quartiers protégés.

### • 29 | Stalingrad

La place Stalingrad et ses abords, au débouché du pont de pierre ouvert en 1822, sont le point de départ de l'urbanisation de La Bastide. Le lotissement Gruet de Montau, en 1828, permet la construction des rives de la place, que l'ingénieur Deschamps avait prévue pourvue d'une décoration uniforme. L'urbanisation de l'avenue Thiers entre dès lors en concurrence avec celle de la rue de La Benaugue.

### • 30 | Benaugue

Ce secteur s'articule principalement autour du carrefour des rues de Nuits et de Châteauneuf. Il est le prolongement naturel de l'urbanisation de la tête du pont de pierre entre l'avenue Thiers et la rue de La Benaugue ; là où s'implantent des équipements de proximité : maison cantonale, poste de pompiers, écoles, caisse d'épargne.

	<b>Avenant au rapport de présentation</b>	<b>plu.</b>
	<b>Rapport de présentation pour l'intégration des dispositions de « la ville de pierre »</b>	
<b>2.</b>	<b>Des enjeux aux ambitions : le projet</b>	
1.	Les grands principes de protection de la ville de pierre	

## 1.2 Les caractères de la zone protégée

### • 31 | Camelle

Marqué en son centre par une place de quartier discrète, la place Calixte-Camelle, ce secteur présente au long du cours Le Rouzic des lotissements créés dès les années 1860 et complétés dans l'entre-deux-guerres, sur des emprises artisanales voire industrielles. Une série d'îlots jardins réguliers, en contact avec la cité de La Benauges, au long des rues Tranchère, de Tresses, de Cenon, Béranger, Janeau... est particulièrement remarquable.

### • 32 | Galin

C'est un secteur dont l'urbanisation est assez tardive (à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle) et voit apparaître les premiers ensembles d'habitat social qui présentent aujourd'hui une valeur patrimoniale, comme le groupe Jules-Simon, au long du boulevard du même nom. L'urbanisation du domaine de la Galoche, propriété Pinçon, sera réalisée entre 1948 et 1960 et poursuivie ensuite. : C'est l'actuelle cité de La Benauges.

### • 33 | Cypressat

Dans une logique d'urbanisation progressive au long de l'avenue Thiers, le secteur de Notre-Dame du Cypressat se développe dès le début du XX<sup>e</sup> siècle avec l'installation d'une nouvelle église pour la paroisse et d'un groupe scolaire, mais c'est surtout dans l'entre-deux-guerres et l'après-guerre que les franges de ce quartier en limite communale se lotissent de pavillons caractéristiques du paysage urbain de cette époque.

### • 34 | Mayaudon

Le secteur Mayaudon, compris entre l'avenue Thiers et la rue André - Lamandé , est limité à l'ouest par la rue Dasvin de Boismarin et au nord par la limite de Bordeaux.

La stratification des tracés de voies et parcellaires est particulièrement intense dans le tissu urbain de ce secteur compris entre deux grands tracés qui ont radicalement transformé le paysage de la plaine rive droite au long du XIX<sup>e</sup> siècle : l'avenue Thiers et les voies ferrées de la gare d'Orléans. La rue des Vivants qui forme l'épine dorsale du secteur n'est autre que le vestige d'une voie antique reliant Bordeaux et Blaye (dénommée Chemin de vie sur une copie du XIII<sup>e</sup> siècle d'une carte routière datée du règne de Caracalla). Les rues Dasvin de Boismarin et Fernand-Belliard suivent les anciennes allées cavalières qui structuraient le parcellaire rural avant que le quartier ne se lotisse d'échoppes et de maisons de ville avec jardin, concomitamment aux aménagements industriels de la plaine de Queyries.

### • 48 | Hortense

Le secteur Hortense s'étend le long de 2 rues principales, la rue Hortense et la rue Reignier, orientées perpendiculairement à la Garonne. Compris entre les grandes emprises de l'ancienne caserne Niel d'une part et le quartier cœur de Bastide récemment reconverti d'autre part, ce fragment de la ville de pierre témoigne de l'habitat traditionnel associé à l'histoire portuaire et industrielle.

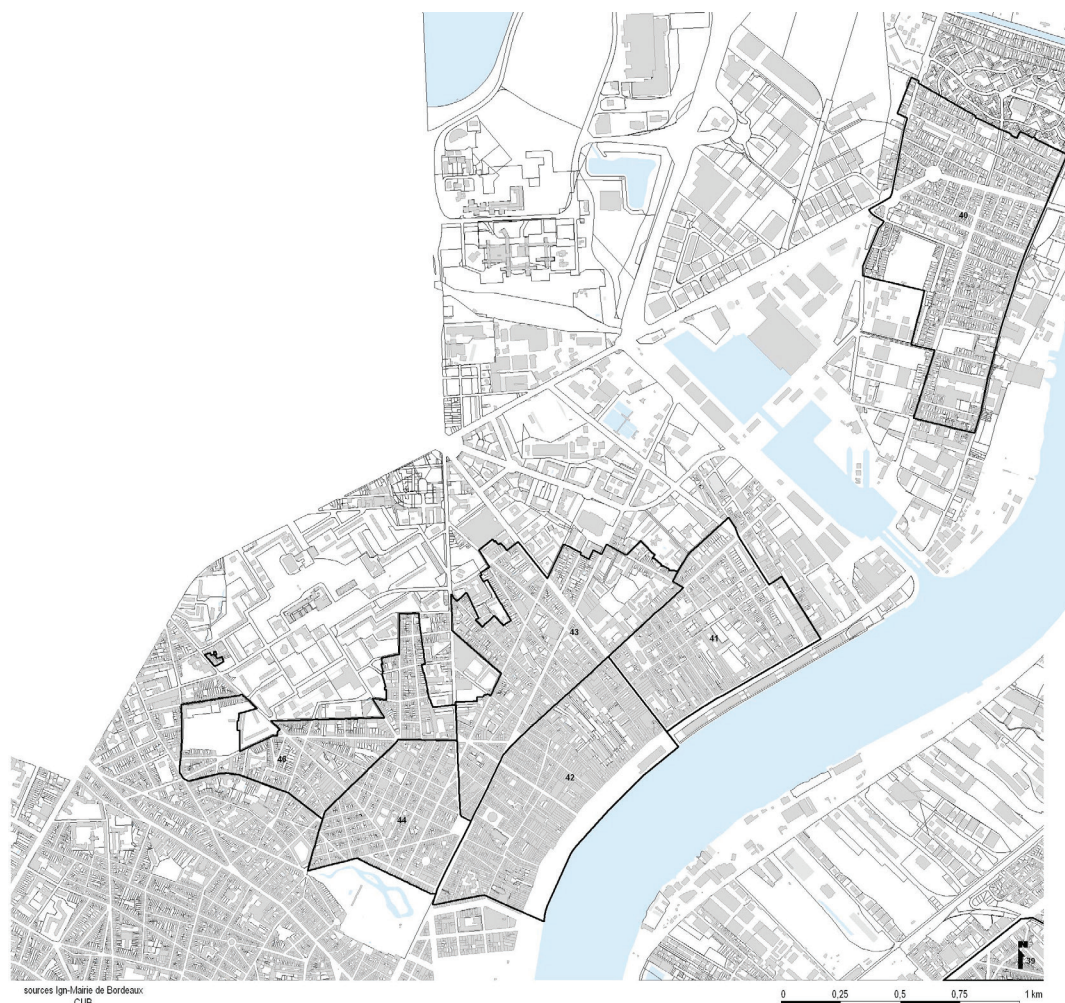


	<b>Avenant au rapport de présentation</b>	<b>plu.</b>
	<b>Rapport de présentation pour l'intégration des dispositions de « la ville de pierre »</b>	
2.	<b>Des enjeux aux ambitions : le projet</b>	
1.	Les grands principes de protection de la ville de pierre	

## 1.2 Les caractères de la zone protégée

Composé majoritairement d'échoppes et de maisons de ville en rez de chaussée et R+1 avec leur jardin à l'arrière, cet ensemble constitue une entité singulière dans le paysage urbain à venir de la rive droite. Il mérite d'être conservé, à l'instar des autres quartiers de la ville de pierre, dont il présente les caractéristiques les plus significatives.

6 nouveaux secteurs sont proposés dans le cadre de la 6<sup>e</sup> modification. Ils couvrent les territoires du nord de la ville dont l'urbanisation et les évolutions sont marquées par l'activité du port.



Les secteurs délimités forment des entités cohérentes du point de vue de l'histoire de leur formation et couvrent les quartiers protégés.

	<b>Avenant au rapport de présentation</b>	<b>plu.</b>
	<b>Rapport de présentation pour l'intégration des dispositions de « la ville de pierre »</b>	
<b>2.</b>	<b>Des enjeux aux ambitions : le projet</b>	
1.	Les grands principes de protection de la ville de pierre	

## 1.2 Les caractères de la zone protégée

### • 40 | Bacalan

Le secteur de Bacalan est compris entre les rues Achard à l'est, la Cité Claveau au Nord, l'avenue de Labarde, le Cours Dupré de Saint-Maur, la rue Blanqui à l'ouest et la rue Delbos au sud.

Bacalan devient, après l'aménagement des bassins à flot, le centre maritime de Bordeaux qui était demeuré aux Chartrons pendant des siècles.

Des bâtiments symboliques, dont il reste très peu de témoignages, comme le pavillon Richelieu ou encore une partie des magasins des vivres de la Marine, témoignent du passé rural puis préindustriel du site.

L'habitat s'inscrit en creux dans ce tissu industriel et demeure, à quelques exceptions, modeste. Le développement des équipements de quartier est réel dès la seconde moitié du XIX<sup>e</sup> siècle. Cependant ils demeurent excentrés, voire insuffisants, aussi Bacalan conserve-t-il encore injustement l'image d'un quartier déshérité car extérieur à Bordeaux tandis qu'il constitue une part essentielle de la mémoire du port de la Lune.

### • 41 | Saint Martial

Limité au sud par le cours du Médoc, à l'est par le quai, à l'ouest par le cours Saint Louis et la rue du Commandant Hautreux, et au nord par le Cours Edouard Vaillant et la rue Bourbon, le secteur Saint Martial est le prolongement naturel du développement du port et du secteur des Chartrons sur le quai nord de Bordeaux. La paroisse Saint-Martial mêle les caractères du négoce à ceux de l'habitat autour d'une église qui complète et structure un lotissement amorcé avant sa construction. Toute l'urbanisation de ce secteur est conditionnée par le déplacement des activités maritimes et commerciales, au XIX<sup>e</sup> siècle, au nord des Chartrons, dans la direction de Bacalan.

Elle se développe de part et d'autre du cours du Médoc ouverte dans la façade des chais et des comptoirs et percé avant tout pour améliorer les communications avec l'arrière-pays. Le paysage du quai de Bacalan offre davantage le contraste des maisons les plus anciennes alternant avec des immeubles de pierre du XIX<sup>e</sup> siècle.

### • 42 | Chartrons

Faubourg marchand historique séparé puis relié de la ville, le quartier des Chartrons est unique à Bordeaux. Limité au sud par le cours Xavier-Arnoz, près des Quinconces, à l'est par le quai, à l'ouest par le prolongement de l'ancien cours du Jardin-Public (cours de Verdun), et courant jusqu'au nord au cours du Médoc, dans la paroisse Saint-Martial, le quartier des Chartrons naît de la prospérité du commerce bordelais dès le XIV<sup>e</sup> siècle.

Bâti par et pour le négoce, la permanence de cette activité caractérise le plan des Chartrons qui n'est structuré que par son contact avec la Garonne, une grande tangente à la rivière, dédoublée par la rue Notre-Dame, et un réseau de rues perpendiculaires qui drainent les flux vers le fleuve.

Le quartier se structure largement au XIX<sup>e</sup> siècle sur les emprises de ses anciens établissements religieux et grâce à de nouveaux équipements publics.

	<b>Avenant au rapport de présentation</b>	<b>plu.</b>
	<b>Rapport de présentation pour l'intégration des dispositions de « la ville de pierre »</b>	
<b>2.</b>	<b>Des enjeux aux ambitions : le projet</b>	
1.	Les grands principes de protection de la ville de pierre	

## 1.2 Les caractères de la zone protégée

Le pavé des Chartrons est toujours considéré comme le plus bel ensemble privé d'architecture homogène de style rocaille et néoclassique. C'est le symbole de la puissance du négoce des Chartrons, qui affronte et surpasse les quartiers concurrents du négoce, à Saint-Pierre et Saint-Michel.

Si ses caractères de faubourg sont affirmés par la présence d'établissements religieux singuliers, d'un parcellaire particulier (en lanières), de demeures de négoce typiques, de passages couverts uniques en ville... il possède néanmoins aussi tous les caractères des quartiers de bord de fleuve ou encore de ceux à l'intérieur des terres.

Lieu essentiel de l'histoire du port et des relations marchandes de Bordeaux, l'histoire de ce faubourg doit aussi être mise en perspective avec le déplacement en aval, au XIX<sup>e</sup> siècle, des activités portuaires à Bacalan.

### • 43 | Saint Louis

Tout le quartier Saint-Louis est structuré par un système viaire primaire en triangle développé par des pattes d'oie, jusqu'à la ceinture des boulevards nord où l'urbanisation tardive des marais de Luze a laissé la place à la cité du Grand-Parc, opération emblématique de la Reconstruction. La structure en éventail de ce plan est caractéristique de la forme qu'adopte la ville en fonction de la courbure de la Garonne. Pour autant qu'il se situe à l'intérieur des terres, derrière les cours Balguerie et Saint-Louis, le secteur Saint-Louis est très marqué par l'activité négociante et commerciale, comme tous les quartiers nord.

Il présente toutefois un visage mixte, où l'habitat a sa place, et où les places et les équipements de quartier, même s'ils ne furent pas tous réalisés comme prévus et dans l'idéal, occupent des fonctions de centralité secondaire importantes.

### • 44 | Jardin Public

A partir de l'établissement du jardin public, de nombreuses propriétés sont progressivement loties pour constituer des lotissements achevés seulement au milieu du XIX<sup>e</sup> siècle. Le même phénomène s'observe à Bordeaux, à la fin du XVIII<sup>e</sup> siècle, avec les lotissements Mériadeck et Rohan.

Les lotissements sont particulièrement nombreux de part et d'autre du jardin public. La technique de la « grille » orthogonale est fréquemment utilisée et confère beaucoup de cohérence aux quartiers nord du jardin public.

De tailles et de types variés, ils se superposent aux structures anciennes du territoire. Des placettes sont créées (Mitchel, Bardineau, Longchamps...)

Si les lotissements nord du jardin public arborent des airs prestigieux avec les hôtels particuliers des cours ou encore ceux, plus tardifs on l'a vu, de la rue d'Aviau, de nombreuses maisons modestes parsèment, depuis le XVIII<sup>e</sup> siècle, ces quartiers aux rues en grille. Aussi y retrouve-t-on tous les caractères des maisons de faubourg depuis les plus anciennes échoppes et maisons à étage de la fin de l'Ancien Régime jusqu'à celles des XIX<sup>e</sup>-XX<sup>e</sup> siècles ; les îlots montrant ici et là quelques immeubles de rapport, de petites dimensions.

### • 46 | Camille Godard



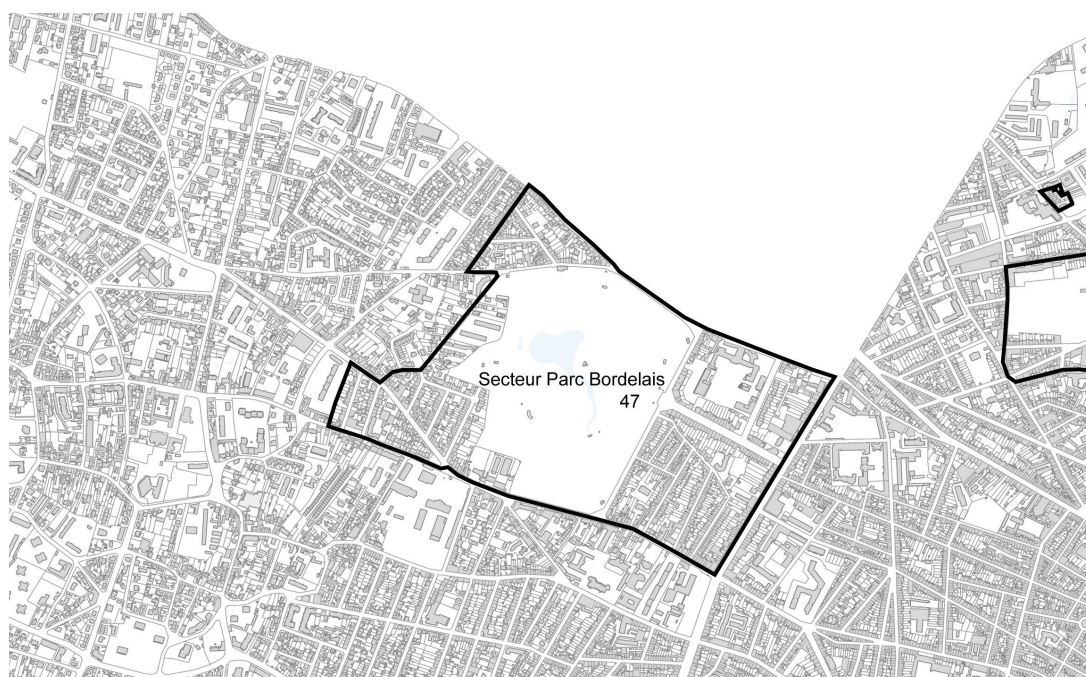
	<b>Avenant au rapport de présentation</b>	<b>plu.</b>
	<b>Rapport de présentation pour l'intégration des dispositions de « la ville de pierre »</b>	
2.	<b>Des enjeux aux ambitions : le projet</b>	
1.	Les grands principes de protection de la ville de pierre	

Les embellissements sont très nombreux au nord du jardin public et un peu moins au sud. Ils se superposent à la trame ancienne essentiellement rurale alors. Quelques voies sont ouvertes qui complètent les lotissements de l'Ancien Régime et densifient la ceinture proche du faubourg. Les aménagements du XX<sup>e</sup> siècle concernent essentiellement le nord du secteur.

C'est là que les contacts entre la ville de pierre et la cité du Grand parc sont les plus accentués.

Ce secteur de la ville de pierre est restreint aux franges de l'urbanisation traditionnelle en limites de la rue Camille-Godard jusqu'à la cité du Grand-Parc. Pour bien en comprendre la topographie historique il convient de l'étendre jusqu'au boulevard Camille-Godard. En effet, il correspond à l'urbanisation tardive des grands marais de Luze : cette dernière s'effectue en deux étapes. A la fin du XIX<sup>e</sup> siècle tout d'abord s'amorce la colonisation des marais au long de deux lotissements à l'est et au sud-ouest. Ensuite, le projet de lotir les marais au centre d'une grande place circulaire et rayonnante est remplacé par la construction de la cité du Grand-Parc qui éradique toute trace parcellaire des anciens marécages. Les contrastes avec la ville de pierre, où de nombreuses échoppes affrontent les hautes barres de logements, sont frappants ; de nombreuses rues, comme les rues Condorcet et Marsan, butent sur le paysage de la cité, chaque morceau de ville paraît encore inachevé dans ce secteur.

Un nouveau secteur est proposé dans le cadre de la 7<sup>e</sup> modification. Il couvre un territoire caractérisé par une urbanisation tardive (fin XIX<sup>e</sup> début XX<sup>e</sup> siècle), situé autour du parc Bordelais, à Caudéran.



• **47 | Parc Bordelais**

	<b>Avenant au rapport de présentation</b>	<b>plu.</b>
	<b>Rapport de présentation pour l'intégration des dispositions de « la ville de pierre »</b>	
<b>2.</b>	<b>Des enjeux aux ambitions : le projet</b>	
1.	Les grands principes de protection de la ville de pierre	

Le parc Bordelais prend place sur un ancien domaine de plaisance et génère trois ensembles lotis remarquables au tournant des XIX<sup>e</sup> et XX<sup>e</sup> siècles :

- à l'est, de la rue du Bocage au boulevard et de l'avenue Charles-de-Gaulle à l'avenue d'Eysines, un vaste ensemble s'organise au long de tracés nouveaux (avenue Carnot, avenue Félix-Faure...) mais aussi de tracés anciens comme la rue Marcelin-Jourdan.

- au nord-ouest, le triangle formé par la rue du Vélodrome, la rue Godard et l'avenue d'Eysines délimite aussi un quartier remarquable en lien avec le parc.

- au sud-ouest, principalement sur la propriété Degonateau, un lotissement est créé par les rues du Parc, Rosny, Collignon et Jeanne, avec une placette circulaire qui forme entrée dans le parc.

Le secteur présente un tissu d'habitat composé essentiellement de maisons individuelles, agrémentées de cours ou jardins qui animent le paysage urbain. Les maisons sont majoritairement mitoyennes, mais pas exclusivement. On constate également quelques implantations isolées.

Dans certaines rues les jardins interrompent ponctuellement la continuité du front bâti, tandis que d'autres sont caractérisées par l'alternance de maisons construites en limite et en retrait de l'espace public. Le caractère végétal du paysage urbain est parfois renforcé lorsque les voies sont encadrées de cours et jardins, la végétation devient alors l'élément qui apporte une cohérence à l'ensemble de leur tracé.

Enfin, des maisons de plaisance agrémentées de parcs arborés subsistent encore et témoignent du passé rural du secteur.



plan local d'urbanisme

de la Communauté urbaine de Bordeaux



## Rapport de présentation



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

### 7ème modification

Version soumise à l'avis des communes au titre de l'article  
L5215-20-1 du C.G.C.T

Modification du rapport de présentation  
chapitre B4

## 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 les points ci après.

### 9-XX- La septième modification du PLU

#### Contexte

La septième modification du PLU a été engagée afin de permettre l’évolution du document d’urbanisme en prenant en compte l’avancement des réflexions et des études menées sur le territoire de la communauté Urbaine de Bordeaux au titre de l’urbanisme de projet (opération d’aménagement ou démarche « 50 000 logements le long des axes de transport »). Elle est menée parallèlement à la procédure de révision du PLU.

#### Contenu

Cette modification respecte le projet d’aménagement et de développement durable (PADD) communautaire et s’inscrit dans le cadre des grandes politiques portées par la Cub dans les domaines de l’habitat, de la politique de la ville, des déplacements, du développement économique, des équipements, de la protection et de la mise en valeur de la qualité naturelle et patrimoniale du territoire notamment. Elle ne remet pas en cause les principes fondamentaux et les orientations stratégiques du PLU en vigueur. Les évolutions apportées par cette procédure sont exposées et justifiées de façon détaillée dans le rapport de présentation de la 7<sup>ème</sup> modification.

Elles sont identifiées de façon thématique ci-après :

- Les modifications liées à la mise en œuvre de la politique de la ville, du renouvellement urbain et des objectifs de production de logement :
  - o Des adaptations du règlement, des orientations d’aménagements, des réservations ainsi que la création de nouveaux zonages U-Projet avec des règles spécifiques pour permettre le renouvellement urbain et la réalisation d’opérations de logements sociaux.
  - o L’instauration de servitudes de taille de logements (STL) pour favoriser l’offre de logements aux familles en centre aggloméré.
  - o La création de nouvelles servitudes de mixité sociale (SMS) et leur adaptation en fonction de l’évolution des projets. L’ajustement de la règle des SMS accession maîtrisée.
  - o L’instauration d’un nouveau secteur de diversité sociale.
- Les modifications liées aux nouvelles modalités de réalisation des espaces publics afin d’introduire de la souplesse sur certains sites de projet.

- Les modifications liées au soutien au rayonnement économique et à la dynamique d'emploi :
  - o Des adaptations de zonage et de hauteur.
  - o La création d'une zone UEsc dans laquelle le commerce non nécessaire à l'activité est exclu.
  
- La réactualisation du document d'urbanisme sur les sites de projets :
  - o Les modifications liées à l'évolution des études et des projets en lien avec la démarche « 50 000 logements le long des axes de transport collectif ».La création de zonages spécifiques U-Projet, la création d'un périmètre d'attente de projet global et l'adaptation de zonages existants.
  - o Les modifications liées à l'évolution des autres projets communautaires en cours.
  
- Les modifications liées aux équipements publics et d'intérêt collectif :
  - o Des adaptations de zonage et de règlement pour permettre la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif
  
- Les adaptations du règlement et du zonage :
  - o L'intégration de la notion de « surface de plancher » à la place de la SHON et « surface construite » à la place de SHOB.
  - o La mise en cohérence de la définition de l'emprise au sol du PLU avec celle du code de l'urbanisme
  - o Des ajustements du règlement pour faire évoluer la règle ou la clarifier notamment
    - introduction, dans l'article 2 de toutes les zones, de la règle relative à l'implantation des bâtiments dans les opérations de plus de 800m<sup>2</sup>
    - prise en compte, dans l'article 3 des règles communes à toutes les zones, des règles de largeur des accès prévues dans le règlement de voirie de La Cub
    - suppression des dispositifs d'accessibilité pour les Personnes à Mobilité Réduite dans le calcul de l'emprise au sol
    - en cas de côte de seuil en raison du risque inondation, majoration de la hauteur de construction équivalente.
  
- Des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine :
  - o Le patrimoine bâti hors ville de pierre
    - inscription de prescriptions patrimoniales pour la protection des bâtiments identifiés ou d'ensembles bâtis à protéger
    - instauration d'un zonage adapté sur un quartier intégrant des prescriptions patrimoniales
  - o La ville de pierre
    - l'extension de la zone recensée de la Ville de Pierre sur la rive droite de la Garonne et à Caudéran
  - o Le patrimoine paysager : des protections paysagères sont instaurées sur 2 secteurs.

Ces modifications ont été traduites dans différents documents du PLU. Les pièces concernées sont les suivantes :

- Les orientations d'aménagement, qu'il s'agisse de sites de projet, des sites d'extension urbaine (1AU) ou des zones naturelles N3
- Le règlement – pièces écrites
  - o Le règlement applicable à toutes les zones (chapitre 1 à 6)
  - o Les dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager (chapitre 7)
- le règlement – documents graphiques
  - o les plans de zonage
  - o les extraits de plan de zonage
  - o la liste des emplacements réservés et des servitudes de mixité sociale
  - o les plans de détail des arbres isolés à conserver
  - o les plans des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager (art L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme)
- le rapport de présentation
  - o le rapport de présentation de la 7<sup>ème</sup> modification qui en expose les motifs
  - o les modifications du chapitre B3 liées à la présentation des zones U-sites de projets, UE sans commerce et à la nouvelle servitude relative à la taille des logements (STL)
  - o le complément du présent chapitre B4



**SEPTIÈME MODIFICATION DU PLU**

**Demands prises en compte pour la commune de BORDEAUX**

Codification	Objet de la modification	Justification (n° du chapitre correspondant du rapport de présentation)
Bor02-03	<b>Secteur Brazza</b> , inscription d'une servitude de localisation d'intérêt général (Aire d'accueil gens du voyage)	3.4.2
Bor02-04	<b>Secteur Brazza</b> , modification de zonage, de UDpb <sup>1</sup> HT40 en U Brazza <sup>1</sup>	3.4.2
Bor02-05	<b>Secteur Brazza</b> , intégration dans le règlement écrit des règles dédiées au secteur U Brazza - Cf: Dossier général - Règlement pièces écrites - U Projet -Zone urbaine de projet	3.4.2
Bor02-08	<b>Secteur Brazza</b> , inscription de l'emplacement réservé de superstructure 2.Bx3 pour la réalisation d'un groupe scolaire	3.4.2
Bor02-09	<b>Secteur Brazza</b> , inscription de l'emplacement réservé de superstructure 5.Bx4 pour la réalisation d'un gymnase	3.4.2
Bor02-10	<b>Secteur Brazza</b> , suppression d'une servitude de localisation d'intérêt général (remplacée par l'Ers 2.Bx4)	3.4.2
Bor02-10-bis	<b>Secteur Brazza</b> , inscription de l'emplacement réservé de superstructure 2.Bx4 pour la réalisation d'un groupe scolaire	3.4.2
Bor02-11	<b>Secteur Brazza</b> , inscription de la servitude de taille de logement STL/063.01 sur la totalité du secteur U Brazza	3.1.2
Bor02-12	<b>Secteur Brazza</b> , suppression de l'emplacement réservé de voirie T1712, le projet de voirie initial n'est plus en phase avec le projet BRAZZA	3.4.2

**SEPTIÈME MODIFICATION DU PLU**

*Demandes prises en compte pour la commune de BORDEAUX*

<b>Codification</b>	<b>Objet de la modification</b>	<b>Justification (n° du chapitre correspondant du rapport de présentation)</b>
Bor02-13 Bor02-13bis Bor02-13ter	<b>Secteur Brazza</b> , modification de la servitude de localisation de voirie pour réseau viaire de BRAZZA	3.4.2
Bor02-14	<b>Secteur Brazza</b> , suppression de la servitude de localisation de voirie	3.4.2
Bor02-15	<b>Secteur Brazza</b> , inscription d'une servitude de localisation de voirie (place Brazza)	3.4.2
Bor02-16	<b>Secteur Brazza</b> , inscription d'une servitude de localisation de voirie (quai de Brazza)	3.4.2
Bor02-17	<b>Secteur Brazza</b> , inscription d'une servitude de localisation de voirie (réseau viaire de BRAZZA)	3.4.2
Bor02-18	<b>Secteur Brazza</b> , inscription d'une servitude de localisation de voirie (réseau viaire de BRAZZA)	3.4.2
Bor02-19	<b>Secteur Brazza</b> , inscription d'une servitude de localisation de voirie (réseau viaire de BRAZZA)	3.4.2
Bor02-20	<b>Secteur Brazza</b> , inscription d'une servitude de localisation de voirie (réseau viaire de BRAZZA)	3.4.2
Bor02-21	<b>Secteur Brazza</b> , inscription d'une servitude de localisation de voirie (réseau viaire de BRAZZA)	3.4.2



**SEPTIÈME MODIFICATION DU PLU**

*Demandes prises en compte pour la commune de BORDEAUX*

Codification	Objet de la modification	Justification (n° du chapitre correspondant du rapport de présentation)
Bor02-22	<b>Secteur Brazza</b> , modification de l'emplacement réservé de superstructure 6bx4	3.4.2
Bor02-23	<b>Secteur Brazza</b> , suppression l'emplacement réservé de superstructure pour STEP	3.4.2
Bor02-24	<b>Secteur Brazza</b> , inscription d'une servitude de localisation d'intérêt général sur la parcelle 063AD68 (station de pompage)	3.4.2
Bor02-25	<b>Secteur Brazza</b> , inscription servitude de localisation d'intérêt général sur les parcelles 063AD52, 063AD19 et 063AD20 (station de pompage Cornubia)	3.4.2
Bor02-26	<b>Secteur Brazza</b> , inscription de l'emplacement réservé de superstructure 9.Bx13 pour la réalisation d'un centre de recyclage	3.4.2
Bor03-01	<b>Secteur Benauges</b> , modification de l'OA B19 – création d'un zoom sur le secteur Benauges (B19-4)	3.1.1
Bor03-02	<b>Secteur Benauges</b> , modification de zonage, de Udc <sup>1</sup> en « U-Benauges <sup>1</sup> »	3.1.1
Bor03-03	<b>Secteur Benauges</b> , intégration dans le règlement écrit des règles dédiées au secteur « U-Benauges1 » Cf: Dossier général - Règlement pièces écrites - U Projet -Zone urbaine de projet	3.1.1
Bor04-02	<b>Secteur Cauderan</b> , modification de zonage, de #UMep+ en #UR	3.7.2

**SEPTIÈME MODIFICATION DU PLU**

*Demandes prises en compte pour la commune de BORDEAUX*

Codification	Objet de la modification	Justification (n° du chapitre correspondant du rapport de présentation)
Bor04-03	<b>Secteur Cauderan</b> , modification de zonage, de #UMe+ en #UR	3.7.2
Bor04-04	<b>Secteur Cauderan</b> , intégration en zone UR (cf planches 30, 31 et 32 VDP)	3.7.2
Bor04-05	<b>Secteur Cauderan</b> , suppression de la hauteur de façade HF12	3.7.2
Bor04-06	<b>Secteur Counord</b> , Zone UR, modification d'emprise rue André Bac	3.7.2
Bor06-1	<b>Parking Thiac Lebrun</b> , Règlement UC, Article 7&8 Pour le parking public "Thiac Lebrun" à Bordeaux, une implantation différente peut être admise ou imposée sans tenir compte des bandes de constructibilité. Article 10 – Pour le parking public "Thiac Lebrun" à Bordeaux, une hauteur différente peut être admise ou imposée sans tenir compte des bandes de constructibilité.	3,5
Bor08-1	<b>GRAND PARC</b> , Règlement, modification de l'article 10, permettre des extension à hauteur au moins égale à celles des constructions existantes	3.1.1
Bor09-1	<b>Secteur Lentillac</b> , modification de la hauteur sur l'îlot Lentillac de HT16 à HT21	3.1.1
Bor11-01	<b>Secteur Maritime</b> , modification de l'emplacement réservé de superstructure 7Bx3 (bassin de retenue Alfred Daney)	3,5
Bor11-02	<b>Secteur Maritime</b> , Modification de l'orientation d'aménagement D38, avec intégration des G50,B13, B12 et B31	3.4.1 & 3.4.2



**SEPTIÈME MODIFICATION DU PLU**

*Demandes prises en compte pour la commune de BORDEAUX*

Codification	Objet de la modification	Justification (n° du chapitre correspondant du rapport de présentation)
Bor11-02bis	<b>Secteur Maritime</b> , suppression des orientations d'aménagement G50,B13, B12 et B31	3.4.1 & 3.4.2
Bor11-03	<b>Secteur Maritime</b> , Ginko, modification de zonage de UE en #UDp pour les parcelles 063T110 et 063T143	3.4.1
Bor11-04	<b>Secteur Maritime</b> , Bassins à flot, modification de zonage de #Uce <sup>1</sup> HF18 en "#U BAF <sup>1</sup> "	3.4.2
Bor11-05	<b>Secteur Maritime</b> , suppression de l'emplacement réservé de voirie T663	3.4.2
Bor11-06	<b>Secteur Maritime</b> , inscription de l'emplacement réservé de superstructure 2.Bx02 pour création d'un groupe scolaire	3.4.2
Bor11-07	<b>Secteur Maritime</b> , inscription de l'emplacement réservé de voirie T5001 "création d'une voie nouvelle entre le crs Dupré de St Maur et le Bd Alfred Daney	3.4.2
Bor11-09	<b>Secteur Maritime</b> , intégration dans le règlement écrit des règles dédiées au secteur « U-BAF » Cf: Dossier général - Règlement pièces écrites - U Projet -Zone urbaine de projet	3.4.2
Bor11-12	<b>Secteur Maritime</b> , modification des sous secteurs du zonage U-BAF	3.4.2
Bor11-13	<b>Secteur Maritime</b> , suppression de l'emplacement de voirie S113	3.4.2

**SEPTIÈME MODIFICATION DU PLU**

*Demandes prises en compte pour la commune de BORDEAUX*

Codification	Objet de la modification	Justification (n° du chapitre correspondant du rapport de présentation)
Bor11-14	<b>Secteur Maritime</b> , suppression de l'emplacement de voirie S112	3.4.2
Bor11-15	<b>Secteur Maritime</b> , Aubiers, modification du zonage , de Udc en Udc HF21, avec la limite nord qui se cale sur la ZAC « Ginko »	3.4.1
Bor11-16	<b>Secteur Maritime</b> , inscription d'une servitude de localisation IG sur les parcelles 063GK16, 063GK17 et 063GK18 avec pour objet la création d'une chambre pour le débouché des canalisations en traversée de Garonne depuis la future station de pompage Brazza.	3.4.2
Bor11-17	<b>Secteur Maritime</b> , Udc, art 12, "secteur Aubiers-Cracovie: 1 place de stationnement par logement (quelque soit la surface)	3.4.1
Bor11-18	<b>Secteur Maritime</b> , Aubiers-Cracovie, modification de l'article 9, et 13 emprise au sol non réglementée	3.4.1
Bor12-1	<b>Secteur Bastide</b> , modification de zonage, de UGESu* HT18 en UMv <sup>1</sup>	3.4.2
Bor12-3	<b>Secteur Bastide</b> , Suppression de l'ER T1310, allée de Serr	3.4.2
Bor12-4	<b>Secteur Bastide</b> , modification de zonage, de #Umep+ en #UR (integration en zone UR - cf planche VP16)	3.7.2
Bor12-5	<b>Secteur Bastide</b> , modification de zonage, secteur mayaudon de UMv <sup>1</sup> en #UR <sup>1</sup> (intégration en zone UR - cf planche VP21)	3.7.2



**SEPTIÈME MODIFICATION DU PLU**

*Demandes prises en compte pour la commune de BORDEAUX*

Codification	Objet de la modification	Justification (n° du chapitre correspondant du rapport de présentation)
Bor12-6	<b>Secteur Bastide</b> , modification de l'OA H71, évolution des emprises constructibles	3.4.2
Bor12-7	<b>Secteur Bastide</b> , suppression de la hauteur de façade HF 15 le long de l'avenue Thiers	3.4.2
Bor12-8	<b>Secteur Bastide</b> , modification des hauteurs sur l'îlot situé entre les rues Dunant et Cheyron	3.7.2
Bor13-01	<b>Secteur Niel</b> , modification de l'orientation d'aménagement B19, avec création d'un zoom sur le secteur de projet Niel	3.4.2
Bor13-02	<b>Secteur Niel</b> , modification de zonage de #Udpb HT40 en "#U-Bastide Niel"	3.4.2
Bor13-03	<b>Secteur Niel</b> , intégration dans le règlement écrit des règles dédiées au secteur « U-Bastide Niel1 » Cf: Dossier général - Règlement pièces écrites - U Projet -Zone urbaine de projet	3.4.2
Bor13-04	<b>Secteur Niel</b> , suppression des règles UDpb	3.4.2
Bor13-05	<b>Secteur Niel</b> , inscription d'une hauteur de façade HF 60 sur la parcelle 063AZ40	3.4.2
Bor14-01	<b>Thème habitat</b> , modification de la servitude de mixité sociale 063.1 rue des Pins Francs de 100%LLS à 50% LLS	3.1.3

**SEPTIÈME MODIFICATION DU PLU**

*Demandes prises en compte pour la commune de BORDEAUX*

Codification	Objet de la modification	Justification (n° du chapitre correspondant du rapport de présentation)
Bor14-02	<b>Thème habitat</b> , modification de la servitude de mixité sociale 063.4 rue Lajarte de 100% LLS à 50% AM	3.1.3
Bor14-03	<b>Thème habitat</b> , modification de la servitude de mixité sociale 063.5 rue Ginger de los rios de 100% LLS à 25% LLS	3.1.3
Bor14-04	<b>Thème habitat</b> , inscription de la servitude de mixité sociale 063.60 Accession Maîtrisée 25 % rue Ginger de los rios	3.1.3
Bor14-05	<b>Thème habitat</b> , modification de la servitude de mixité sociale 063.6 rue Lavaud/ St germain de 100% LLS à 50% AM	3.1.3
Bor14-06	<b>Thème habitat</b> , modification de la servitude de mixité sociale 063.8 rue Carle Vernet de 100% LLS à 50% AM	3.1.3
Bor14-07	<b>Thème habitat</b> , Secteur Dom Devienne, inscription de la servitude de mixité sociale L063.61 100% LLS sur les parcelles 063DI62, 063DI83, 063DI84, 063DI85	3.1.1 & 3.1.3
Bor14-13	<b>Thème habitat</b> , inscription d'une servitude de diversité sociale sur le zonage UDc de l'îlot Santé Navale	3.1.4
Bor14-14	<b>Thème habitat</b> , modification de la définition du cas n°4 dédié à l'accession sociale	3.1.3
Bor16-01	<b>Secteur Mériadeck</b> , suppression de la protection L123.1.5.7 <b>P2114</b>	3.7.0



**SEPTIÈME MODIFICATION DU PLU**

*Demandes prises en compte pour la commune de BORDEAUX*

Codification	Objet de la modification	Justification (n° du chapitre correspondant du rapport de présentation)
Bor16-02	<b>Secteur Mériadeck</b> , suppression dans le règlement de la fiche descriptive L123.1.5.7 <b>P2114</b>	3.7.1
Bor16-03	<b>Secteur Mériadeck</b> , création du périmètre de protection patrimoniale B9029 (L123.1.5.7)	3.7.2
Bor16-04	<b>Secteur Mériadeck</b> , inscription dans le règlement de la fiche descriptive de la protection patrimoniale B9029	3.7.3
EPA-1-01	<b>Secteur Deschamps</b> , modification de l'orientation d'aménagement B19 Plaine de Garonne - zoom Garonne Eiffel	3.4.2
EPA-1-02	<b>Secteur Deschamps</b> , modification de Zonage – de UE- Udp - #Udp - UGES en « U- Deschamps »	3.4.2
EPA-1-03	<b>Secteur Deschamps</b> , intégration dans le règlement écrit des règles dédiées au secteur « U- Deschamps » Cf. Dossier général - Règlement pièces écrites - U Projet -Zone urbaine de projet	3.4.2
EPA-1-04	<b>Secteur Deschamps</b> , suppression de l'emplacement réservé de superstructure 7Bx5 (station de pompage Thiers)	3.4.2
EPA-1-05	<b>Secteur Deschamps</b> , suppression de l'emplacement réservé de superstructure 6Bx1b (parc public Deschamps)	3.4.2
EPA-1-06	<b>Secteur Deschamps</b> , suppression de l'emplacement réservé de superstructure 6Bx1a (parc public Deschamps)	3.4.2



## SEPTIÈME MODIFICATION DU PLU

### *Demandes prises en compte pour la commune de BORDEAUX*

Codification	Objet de la modification	Justification (n° du chapitre correspondant du rapport de présentation)
EPA-1-07	<b>Secteur Deschamps</b> , modification de la servitude de localisation pour espace vert	3.4.2
EPA-1-08	<b>Secteur Deschamps</b> , suppression de la servitude de localisation de voirie	3.4.2
EPA1-09	<b>Secteur Deschamps</b> , inscription d'une servitude de localisation de voirie	3.4.2
EPA1-10	<b>Secteur Deschamps</b> , inscription d'une servitude de localisation pour espace vert	3.4.2
EPA1-11	<b>Secteur Deschamps</b> , inscription d'une servitude de localisation pour espace vert	3.4.2
EPA1-12	<b>Secteur Deschamps</b> , inscription d'une servitude de localisation Intérêt Général sur la parcelle 063BN13 avec pour objet la création de la station de pompage Thiers	3.4.2