

**DELEGATION DE Madame Elizabeth TOUTON**

**D-2014/644**  
**Plan Local d'Urbanisme (PLU). Approbation de la 8ème**  
**modification. Avis des communes.**

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 évolution date du 31 mars 2014. 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 ( Engagement National pour l'Environnement dite « Grenelle ») et maintenant de la loi ALUR (Pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové)

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 intermédiaire de 8ème modification du PLU avant l'approbation de la révision du PLU3.1 prévue fin 2016. Cette procédure porte notamment sur les adaptations nécessaires pour la mise en œuvre opérationnelle des projets immobiliers issus de la démarche « 50 000 logements le long des axes de transports collectifs » et des opérations d'aménagement en cours.

La modification respecte les 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

Cette 8ème 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.

**I. Les principaux objectifs de cette modification à l'échelle métropolitaine**

La 8ème modification du PLU est menée par la Communauté urbaine, compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme.

Les thèmes prioritaires de cette procédure sont les suivants :

- La mise en œuvre des objectifs de production de logements tant en terme de mixité qu'en terme de constructibilité
- La réalisation d'opérations d'aménagement public et d'équipements publics
- La création de nouveaux zonages « Sites de projet » pour les futurs sites d'opérations immobilières de logements mixtes ou projet d'aménagement. Ces zonages ont vocation à traduire par un corps de règles les orientations urbaines, architecturales et paysagères dans le cadre propre à chaque projet (règles graphiques, règles écrites, orientations d'aménagement, suppressions d'emplacements réservés, protections du patrimoine bâti et paysager pour des édifices ou paysages remarquables ...)
- Le réajustement à la marge des dispositions réglementaires permettant la réalisation des projets

- La prise en compte des évolutions législatives : suppression de la taille minimale des terrains (loi ALUR), nouvelle codification du code de l'urbanisme
- La correction d'incohérences repérées dans le PLU en vigueur.

## **II. Exposé des principales demandes de modification pour Bordeaux**

### **1. Secteur Brazza**

Au débouché rive droite du pont Jacques Chaban-Delmas, l'opération d'intérêt communautaire de Brazza dispose aujourd'hui d'un plan-guide parfaitement défini, conçu par l'architecte Youssef Thomé qui doit désormais être traduit de manière réglementaire.

Les premiers permis de construire qui seront déposés d'ici à 2015 doivent être en effet mieux encadrés que ne le permet la règle actuelle, afin de garantir en particulier le respect de la trame urbaine, architecturale et paysagère souhaitée et des emplacements prévus des différents équipements publics qui animeront le futur quartier Brazza.

Le futur quartier de Brazza devra être ancré dans le paysage de la rive droite, dans sa géographie et son histoire tout en répondant aux enjeux actuels :

- conforter Brazza en cœur d'agglomération et l'articuler aux territoires adjacents,
- favoriser la vie de quartier,
- offrir une diversité de formes architecturales pour accueillir une diversité d'usages,
- développer une offre de logements diversifiée, notamment pour faciliter l'accession à la propriété des ménages en cœur de métropole.

Dans ce cadre, il s'agit maintenant d'adapter le PLU pour qu'il soit conforme au projet urbain validé tant par la Ville de Bordeaux que par la Communauté urbaine.

#### **Les modifications demandées pour le secteur Brazza :**

- le zonage spécifique U-Brazza doit être précisé par la création de plusieurs sous-secteurs à l'échelle de l'opération, dans lesquels les règles de hauteur, d'implantation ou encore de proportion d'espaces libres seront différentes. Ainsi en front de Garonne la hauteur moyenne des bâtiments sera de 26 mètres, alors qu'au cœur du futur quartier, elle sera en moyenne de 17 mètres,
- les servitudes de localisation et les emplacements réservés de superstructure sont à supprimer ou à modifier afin de mieux préciser le futur schéma des espaces publics et la localisation des équipements publics nécessaires à l'opération,
- la servitude de taille de logement est à supprimer,
- l'orientation d'aménagement Brazza doit être modifiée.
- deux nouveaux bâtiments sont à protéger au titre du L123-1-5-7, une modification de la catégorie de protection de la halle Soferti est demandée (classement en « élément à requalifier »).

### **2. Bordeaux Caudéran**

Aujourd'hui, avec 40 000 habitants et environ 15% du territoire de la commune, Caudéran est à l'échelle d'une grande ville de la métropole bordelaise. Depuis son rattachement à la Ville de Bordeaux en 1965, Caudéran a vu son territoire s'urbaniser progressivement, au gré d'une densification opportuniste, sans véritable considération de l'existant, qui a conduit au développement de lieux et de formes d'urbanisation hétéroclites.

Cette diversité n'a pas fait disparaître certains marqueurs forts du paysage caudéranais, en particulier la prégnance du végétal et l'existence de grandes zones d'habitat individuel, constitutives de l'identité urbaine de ce quartier. Les règles d'urbanisme en vigueur ne sont pas suffisamment respectueuses de cette identité et au souhait de la collectivité de préserver et valoriser à Caudéran un caractère résidentiel particulier.

Ainsi, en complément des grands projets d'aménagement en cours sur Bordeaux, le tissu caudéranais peut contribuer à construire une nouvelle forme de « ville nature » pour la métropole.

C'est tout l'enjeu de l'étude urbaine menée par l'agence Grau et Michel Corajoud engagée en 2013, visant à donner un cadre de développement urbain à ce quartier pour les vingt prochaines années.

Cette étude propose des dispositions particulières majeures de composition urbaine (hauteurs, reculs, bandes d'accès) qui façonneront l'urbanisation future, dans un plus grand respect de l'identité paysagère de ce quartier. Compte tenu de la pression foncière importante qui s'exerce sur ce quartier, la Ville de Bordeaux entend profiter de la présente modification pour intégrer rapidement certaines de ses dispositions fondatrices.

#### **Les modifications demandées pour le quartier Caudéran :**

- Pour les constructions nouvelles dans l'ensemble des secteurs « UPc » et « UDM » du quartier / secteur de Caudéran, la Ville de Bordeaux propose d'imposer une marge de recul *minimal* de 4 mètres fixée à partir de la voirie
- Cette disposition particulière ne s'appliquera pas pour les terrains de profondeur inférieure ou égale à 17 mètres.
- Pour les constructions nouvelles dans l'ensemble des secteurs UP (zone urbaine pavillonnaire) du quartier / secteur de Caudéran, la Ville de Bordeaux demande de limiter la hauteur maximale en façade ou Hf à 7 mètres et la hauteur totale maximale à 9 mètres. Il est précisé que dans ces secteurs, la construction d'un étage en retrait (attique), au-delà de la hauteur Hf est interdite.
- Pour l'ensemble du zonage UP du quartier / secteur de Caudéran, la Ville de Bordeaux propose que les bandes d'accès soient autorisées.

### **3. Bordeaux Grand Parc**

Dans le quartier du Grand parc, l'étude urbaine menée par l'architecte François Leclerc a permis de définir de nouvelles emprises constructibles cohérentes avec la composition urbaine singulière de ce quartier pour développer sa densification résidentielle.

L'apport de nouveaux logements au sein du quartier constitue ainsi une réponse complémentaire à l'offre existante. Il ne s'agit pas de surdensifier le quartier mais d'accompagner son évolution avec de nouveaux programmes dans l'objectif d'accroître la mixité générationnelle et sociale sur l'ensemble du quartier.

Cet objectif impose de reconsidérer le zonage réglementaire de certaines parties du quartier pour permettre un développement rapide de nouveaux programmes de logements en relation étroite avec la stratégie patrimoniale des bailleurs sociaux présents sur ce quartier.

#### **Les modifications demandées pour le quartier du Grand Parc :**

Afin de développer des programmes à dominante résidentielle, il est demandé d'étendre des zonages de type UD (zone urbaine de tissu diversifié) présents sur le secteur Grand Parc en remplacement du zonage UGES (zone urbaine de grands équipements et services) sur deux parcelles :

- la parcelle PV 40 à l'angle de la rue des Généraux Duché et du cours de Luze,
- la parcelle PV 21 le long des rues Daniel Guestier et Condorcet au secteur UDc.

### **4. Les autres demandes sur la commune de Bordeaux**

- **Bassins à flot**

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.

Pour prendre en compte la définition plus précise de certains projets et un affinement des contraintes, certaines évolutions sont nécessaires. Les emplacements réservés S403 prévus pour la création d'une voie nouvelle et 2.Bx02 pour un groupe scolaire sont modifiés pour tenir compte d'un approfondissement de la réflexion sur l'organisation spatiale du secteur

de l'arrière-base. Deux servitudes de localisation sont créées pour affirmer la réalisation de futures petites places publiques, l'une attenante à la rue Delbos et la seconde quai Armand Lalande. Enfin, un filet de hauteur à 10 mètres est inscrit à l'angle de la rue Dulamon et de la rue Boileau, au nord-ouest du carrefour, afin de garantir un gabarit d'opération compatible avec l'existant le long de ces deux rues et permettre ainsi une bonne insertion.

- **ZAC Ravezies**

Dans le cadre de la réalisation de la ZAC Ravezies, à Bordeaux, un projet de relocalisation de trois associations situées aujourd'hui à Bordeaux, et oeuvrant dans les champs du social et de l'hébergement d'urgence est en cours de conception sur l'îlot 22.

Dans l'optique de faciliter la faisabilité du projet dont la majeure partie de la superficie sera dédiée à des services privés d'intérêt collectif, et dans la mesure où ce terrain est situé dans une ZAC dont la CUB est l'aménageur, il est proposé d'inscrire dans la 8ème modification du PLU un assouplissement des règles opposables, notamment en matière d'implantation avec la suppression du recul de 5 mètres par rapport à la voie publique et une augmentation de la hauteur réglementaire des constructions.

- **Quartier Mériadeck**

Dans le zonage réglementaire spécifique au quartier Mériadeck, le centre commercial Mériadeck et l'immeuble de la Caisse d'Épargne qui le jouxte disposent des mêmes dispositions réglementaires. Ces deux ensembles sont pourtant de nature fondamentalement différente dans leur conception architecturale (volumétrie, matériaux utilisés) et dans l'impact de chacun dans le paysage de Mériadeck. La singularité de l'immeuble de la Caisse d'Épargne, dessiné par l'architecte Edmond Lay, qui a fait l'objet en 2014 d'un arrêté d'inscription aux Monuments Historique, nécessite d'être reconnue dans ce plan de repérage.

En conséquence, il est proposé d'ajouter un nouvel îlot n°15 limité à l'emprise actuelle du bâtiment de la Caisse d'Épargne. Pour ce nouvel îlot, la hauteur totale admissible (calculé en hauteur N.G.F.) sera limité à 38,50 m, soit le point le plus haut du bâtiment existant.

- **Bordeaux - Résidence du Lac**

Ce site de projet inscrit dans le programme de l'opération communautaire des 50 000 logements a vocation à s'insérer sur le site de la Résidence du Lac dans le secteur des Aubiers, qui fait par ailleurs l'objet d'un projet de renouvellement urbain.

Cette opération de logements, située à proximité du tramway s'insère dans un projet d'ensemble de développement d'une offre nouvelle de logements et de requalification des espaces publics existants.

Un zonage spécifique #U- Lac est créé, dont le périmètre correspond précisément à celui des deux îlots du projet de logements Résidence du Lac, validé à l'issue d'une consultation. Sur ce territoire, ce zonage dédié se substitue au zonage UE en autorisant ainsi la réalisation de logements et au zonage UDC avec des règles adaptées au projet.

- **Bordeaux Bastide – secteur rue Mayaudon**

La demande porte ici sur l'agrandissement du périmètre de la zone UGESu\* (zone urbaine de grands équipements et services) qui permet à la fois d'intégrer, pour plus de cohérence, le parc relais Thiers Galin dont la vocation coïncide parfaitement avec la destination de la zone et de prendre en compte les besoins fonciers nécessaires au Conseil Général de la Gironde pour la construction du futur Collège Jacques Ellul, dont l'ouverture est prévue en 2018.

Cette modification permet en outre d'appréhender, sans les obérer, les réflexions en cours sur ce secteur dans le cadre du SDODM (schéma directeur d'organisation des déplacements métropolitains), qui préconisent le passage d'une voie en TCSP et la réalisation d'un parc en ouvrage.

Enfin, dans ce périmètre élargie de la zone UGESu\* la hauteur HF15 le long de l'avenue Thiers est supprimée, l'ensemble de la zone étant soumis à une hauteur maximale HT18.

Le projet de la 8ème modification du PLU a été notifié aux personnes publiques associées et aux 28 communes de La Cub avant le début de l'enquête publique en application des articles L123-13-1 et L123-18 du code de l'urbanisme, qui pourront faire part de leur avis dans le délai de 3 mois.

Conformément à l'article L5215-20-1 du code général des collectivités territoriales (CGCT), le dossier de la 8ème modification du PLU de la Cub est également soumis, pour avis, aux conseils municipaux des 28 communes membres de la Communauté urbaine de Bordeaux. Un délai de 3 mois est également donné au-delà duquel l'avis sera réputé favorable.

L'ensemble de ces avis sera joint au dossier d'enquête publique.

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 les articles L123-13-1, L123-13-2 et L123-18

VU le code général des collectivités territoriales et notamment l'article L5215-20-1

VU le PLU de la Communauté urbaine de Bordeaux en vigueur

VU le dossier de la 8<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

**DECIDE**

**ARTICLE 1 :** d'émettre un avis favorable à la 8ème modification du Plan Local d'Urbanisme de la Communauté urbaine de Bordeaux, présentée dans le dossier joint.

**ADOPTE A L'UNANIMITE**

**MME TOUTON.** -

Monsieur le Maire, mes chers collègues, avant l'approbation de la révision du PLU trois en un qui est prévue pour fin 2016, la Communauté Urbaine a décidé d'engager une procédure intermédiaire afin de permettre la mise en œuvre d'opérations immobilières issues de la démarche 50.000 logements et d'opérations d'aménagement en cours.

Pour faire bref, pour Bordeaux les modifications qui ont été demandées font suite aux études urbaines menées. Elles permettront d'adapter la règle aux projets que nous avons concertés et validés.

Dans le secteur de Brazza, des zonages, des hauteurs, des servitudes, des emplacements réservés, des protections sont précisés. Les premiers permis de construire qui seront déposés en 2015 seront ainsi mieux encadrés.

A Caudéran les règles d'urbanisme actuelles ne sont pas suffisamment respectueuses du paysage de l'identité urbaine en particulier dans les zones d'habitat individuel. L'étude urbaine réalisée par l'Agence Grau et Michel Corajoud nous amène à proposer des dispositions de composition urbaine concernant les hauteurs, les reculs, les bornes d'accès, etc., qui façonneront l'urbanisme futur en valorisant et respectant les qualités paysagères patrimoniales et le cadre de vie de Caudéran.

Au Grand Parc le projet urbain a permis de définir de nouvelles emprises constructibles qui permettront de développer les programmes de logement ayant pour objectif d'accroître la mixité sociale et intergénérationnelle.

Les autres demandes de modifications permettent d'adapter la règle pour des projets spécifiques d'intérêt général.

Par exemple rendre possible l'implantation de trois associations œuvrant dans le social et l'hébergement d'urgence à Ravezies.

Ou encore la construction d'un nouveau collège dans le secteur de Mayaudon.

Mais aussi la limitation de la hauteur possible sur l'îlot de la Caisse d'Épargne de Mériadeck, ce qui garantira sa protection et mettra le règlement en adéquation avec son inscription récente aux Monuments Historiques.

Enfin cette modification permettra la réalisation de logements à la Résidence du Lac dans le cadre de l'opération 50.000 logements.

**M. LE MAIRE.** -

Merci.

M. HURMIC

**M. HURMIC.** -

Brièvement, Monsieur le Maire, ce n'est pas sur cette délibération, mais simplement pour rappeler ce que je viens de dire à M. SAINT-MARC, nous n'avons pas été suffisamment réactifs sur la 623. J'aimerais qu'il soit pris note si c'est possible de notre vote contre la 623.

**M. LE MAIRE.** -

C'est pris en considération. Le groupe socialiste aussi ? C'est bien noté ? Merci.

**M. HURMIC.** -

Merci.

**M. LE MAIRE.** -

Sur la modification du PLU pas de remarques ?

Pas d'oppositions ?

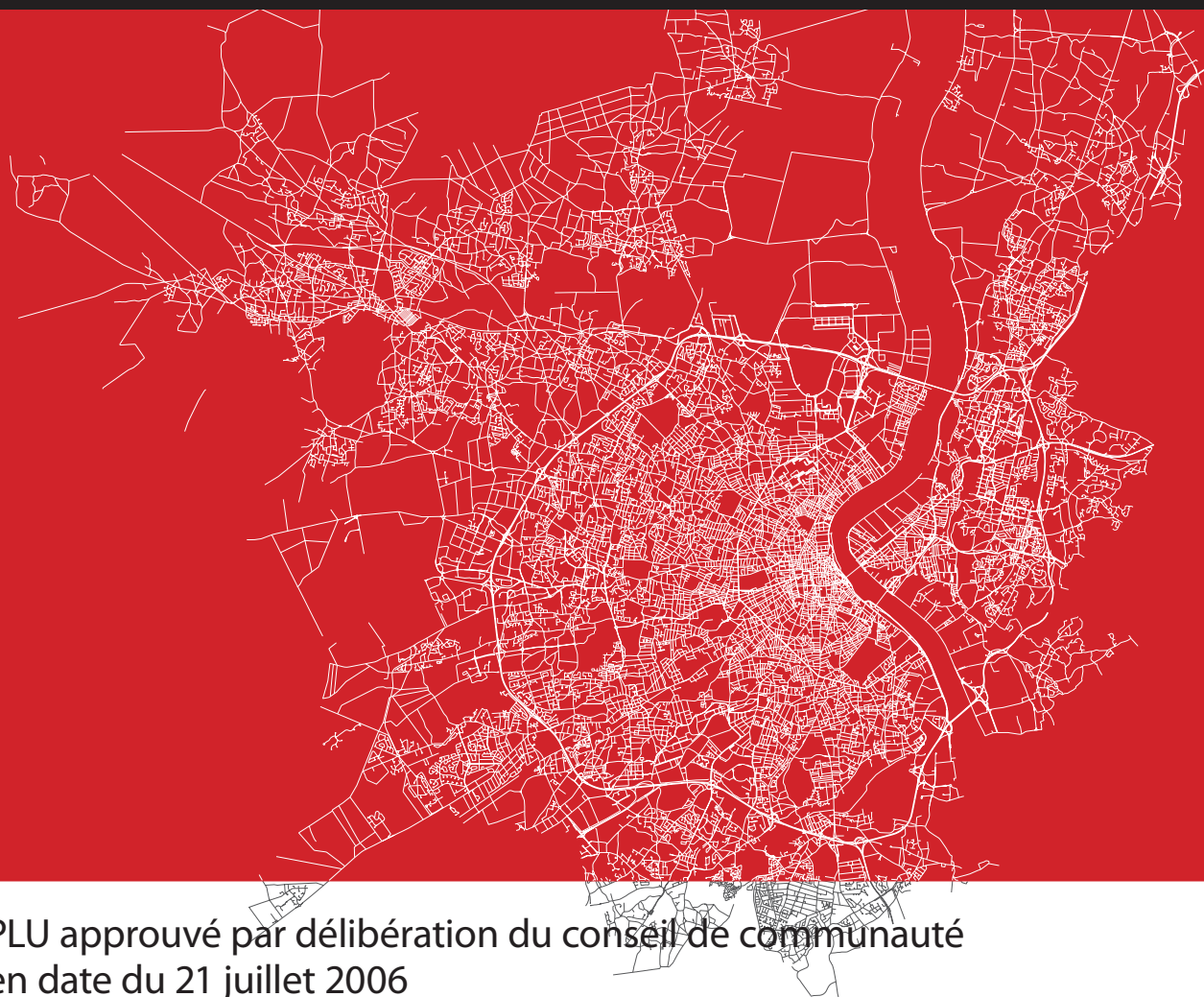
Pas d'abstentions ?

(Aucune)





## Rapport de présentation



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

## 8ème modification du PLU

Dossier notifié aux personnes publiques associées et  
aux 28 communes

Rapport de présentation de la 8 ème Modification

# Rapport de présentation de la huitième modification



## Sommaire

### Introduction

4

## 1 Principes et méthodes de la huitième modification

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

1.2 Les thèmes prioritaires qui président à la modification

## 2 Un contenu de la modification bien cadré

2.1 Sur le fond : des critères d'analyse fixés par la loi

2.2 Sur la forme : un certain nombre de pièces modifiées

## 3 L'exposé des motifs des changements apportés

3.1 Les modifications liées au soutien au rayonnement économique et à la dynamique de l'emploi

3.2 La réactualisation du document d'urbanisme sur les sites de projets

3.2.1 Les modifications liées à l'évolution des études et des projets en lien avec la démarche « 50 000 logements le long des axes de transports collectifs »

3.2.2 Les modifications liées à l'évolution des autres projets communautaires en cours

3.3 Les adaptations du règlement et du zonage

3.4 Les modifications liées aux équipements publics et d'intérêt collectif

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



## Introduction

La huitième modification du Plan Local d'Urbanisme de la Communauté urbaine de Bordeaux 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 communautaire dans le domaine de l'urbanisme de projet notamment des adaptations nécessaires pour la mise en œuvre opérationnelle des projets immobiliers issus de la démarche « 50 000 logements le long des axes de transports collectifs » et des opérations d'aménagement en cours.

La huitième modification est menée en parallèle à la révision du PLU 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).

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, transports, développement de l'économie, développement durable.

### **> 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 huitième modification**





## **1.1 Les principes du PADD qui s'imposent à la huitième 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
- La réalisation d'opérations d'aménagement public et d'équipements publics
- La création de nouveaux zonages « Sites de projet » pour les futurs sites d'opérations immobilières de logements mixtes ou projets d'aménagement. Ces zonages ont vocation à présenter explicitement les objectifs publics poursuivis et traduire par un corps de règles les orientations urbaines, architecturales et paysagères dans le cadre de chaque projet (règles graphiques, règles écrites, orientations d'aménagement, suppressions d'emplacements réservés, protections du patrimoine bâti et paysager pour des édifices ou paysages remarquables ...)
- Le réajustement à la marge des dispositions réglementaires permettant la réalisation des projets
- La prise en compte des évolutions législatives : suppression de la taille minimale des terrains (loi ALUR).



**- 2-**

**Un contenu de la modification bien cadré**



## **2.1 Sur le fond : des critères d'analyse fixés par les lois SRU, ENE et ALUR 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 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 en vigueur le sera également avec le rapport de présentation de la huitième 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, des orientations d'aménagement sont modifiées.
- Le règlement - pièces écrites
  - la création de nouveaux zonages de type U-Projet pour de nouveaux secteurs identifiés et l'adaptation à la marge de dispositions réglementaires
  - la suppression de l'article 5 relatif à la superficie minimale des terrains constructibles en application de la loi ALUR (Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové).
  - les dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager, de nouvelles protections ayant été identifiées et étudiées.
- Le règlement - documents graphiques
  - les plans de zonage, notamment à l'occasion de la création de nouveaux zonages spécifiques et adaptés à de nouveaux projets urbains, pour tenir compte de la suppression de la taille minimale de terrains par la loi ALUR (Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové), la transcription graphique des évolutions d'emplacements réservés, de servitude de mixité sociale (SMS), de secteurs de taille de logement (STL)
  - un extrait de plan de zonage a été ajusté en fonction de l'avancement du projet d'aménagement du secteur Ravezies.

- les listes des emplacements réservés de voirie, des emplacements réservés de superstructure, des servitudes de mixité sociale et des secteurs de taille de logement. Chacune a évolué avec la création, la modification ou la suppression de certaines de ces réservations.

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



### **3.1 Les modifications liées au soutien au rayonnement économique et à la dynamique de l'emploi**

Une adaptation du PLU est proposée visant à donner une vocation d'activité économique au secteur suivant :

#### **Bègles Dorat :**

Lors de la 6<sup>ème</sup> modification du PLU, une ancienne parcelle à usage ferroviaire avait été classée en UDC (secteur d'habitat collectif ou groupé) en vue d'y développer une opération d'habitat dans l'objectif de conforter une polarité urbaine autour du futur pôle intermodal de la gare de Bègles.

Cette destination n'est plus envisageable en raison de l'application de l'arrêté préfectoral du 21 janvier 2014 qui fixe les mesures destinées à assurer la sécurité des riverains et du voisinage de la gare de triage ferroviaire d'Hourcade. Cet arrêté proscrit notamment tout développement de l'habitat sur l'ensemble de la parcelle concernée. En revanche, ce site bien desservi peut accueillir des activités économiques. En conséquence, cette parcelle fait l'objet d'un changement de zonage de UDC en UE. Un projet d'ensemble doit permettre d'y traiter l'accueil des activités et la localisation du parking relais de 200 places du tramway dont la réalisation fait l'objet d'une servitude de localisation sur cette même parcelle.

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

La 8<sup>ème</sup> modification poursuit la démarche entreprise lors de la 7<sup>ème</sup> modification du PLU visant à la création d'une nouvelle zone urbaine : la « zone urbaine de sites de projets » permettant de localiser les secteurs de projets urbains par une délimitation propre sur le plan de zonage et bénéficiant d'un règlement de zone adapté au projet. Des nouvelles zones sont proposées notamment sur les sites issus de la démarche « 50000 logements le long des axes de transports collectifs » mais également sur le secteur Jean Prévôt à Bassens.

Sur d'autres secteurs de projets urbains, l'avancée des études et des projets nécessite d'adapter la règle actuellement en vigueur.

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

Dans l'objectif de limiter l'étalement urbain et ses conséquences en matière de coût de services publics et d'impact sur l'environnement, ayant également constaté l'impact du tramway sur la production de la ville, La Cub a initié la démarche « 50 000 logements nouveaux autour des axes de transports publics ». Cette démarche vise à transformer les territoires qui vont être desservis en y développant des projets de logements innovants, accessibles économiquement et susceptibles de proposer une offre alternative à l'étalement urbain, à distance raisonnable des lieux de travail.

L'ensemble des modifications concernant les sites de projet labellisés « 50 000 logements » proposé 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 se traduisent pour la plupart des sites, à l'exception de celui de Blanquefort Andrian, par la création de nouveaux zonages spécifiques à chaque projet urbain, permettant de développer les projets étudiés et validés. Pour le site de projet Blanquefort Andrian, qui a déjà un zonage spécifique depuis la 7<sup>ème</sup> modification du PLU, il s'agit uniquement de supprimer un emplacement réservé devenu inutile.

L'ensemble des modifications du document liées aux sites « 50000 logements » est justifié ci-après.

#### **Bordeaux - Résidence du Lac :**

Ce site de projet a vocation à s'insérer dans le secteur des Aubiers, faisant l'objet d'un projet de renouvellement urbain, sur le site de la Résidence du Lac. Cette opération de logements, située à proximité du tramway s'insère dans un projet d'ensemble de développement d'une offre nouvelle de logements et de requalification des espaces publics existants.

Un zonage spécifique #U- Lac est créé, dont le périmètre correspond précisément à celui des deux îlots du projet de logements Résidence du Lac, validé à l'issue d'une consultation. Sur ce territoire, ce zonage dédié se substitue au zonage UE en autorisant ainsi la réalisation de logements et au zonage UDc avec des règles adaptées au projet.

#### **Bègles / Villenave d'Ornon - Route de Toulouse :**

Site de projet intercommunal se structurant de part et d'autre de la Route de Toulouse, entre le secteur Labro Simply et le secteur Pont de la Maye, la future opération d'aménagement qui y sera développée vise à accompagner les mutations urbaines engendrées par la future extension de la ligne C du tramway.

Une orientation d'aménagement commune aux sites de Route de Toulouse et Pagès, constituant un même projet global, est créée. Issue d'études urbaines de mise au point d'un projet d'aménagement global de la route de Toulouse, visant à accompagner l'extension de la ligne C du tramway, elle traduit les objectifs et orientations urbaines, architecturales, paysagères et environnementales du projet. Ce projet d'aménagement est un projet multi sites, se composant du site de la Route de Toulouse et du site de Pagès.

Un zonage U-Route de Toulouse est créé. Ce zonage se décompose en sous-secteurs, correspondants aux différentes séquences urbaines du projet d'aménagement. Sur chaque sous-secteur, sont proposées des règles différenciées visant à tenir compte du contexte dans lequel se développeront les futures constructions (configuration parcellaire, habitat environnant) et des orientations urbaines et architecturales validées pour chaque séquence urbaine. Au global, l'objectif est de permettre la réalisation de

nouveaux projets de logements le long de l'extension de la ligne C du tramway, de restructurer la façade commerciale de la route de Toulouse, en créant de nouvelles polarités autour d'espaces publics fédérateurs.

L'emplacement réservé de voirie S 373 à Bègles, situé le long de la Route de Toulouse, destiné à un élargissement de la Route de Toulouse pour l'extension de la ligne C du tramway est supprimé. Cet emplacement réservé n'est plus utile dans la mesure où le tracé validé à l'issue des études préliminaires du tramway ne nécessite pas la maîtrise du foncier impacté. Sa suppression permettra le développement d'opérations de construction à vocation d'habitat et accueillant des commerces en rez-de-chaussée.

De plus, pour tenir compte de l'évolution des projets de voirie dans le secteur, l'emplacement réservé T1302 pour élargissement du carrefour angle route de Toulouse et avenue Georges Clémenceau est supprimé, l'emplacement réservé P148 pour élargissement de l'avenue du maréchal Leclerc entre la rocade rive gauche et la route de Toulouse est modifié.

Pour certains sous-secteurs, il est proposé la création de Servitudes de Mixité Sociale (SMS) ou Secteurs de Diversité Sociale (SDS) afin de s'assurer, dans le cadre du projet d'aménagement futur, du développement d'un programme mixte de construction de logements, comportant une part de logement social. Le taux de logements locatifs conventionnés est différencié selon les sous-secteurs qui ont été déterminés dans le règlement. Egalement, une SMS avec un seuil maximal de 20% de logements locatifs conventionnés est inscrite sur le secteur U-Labro, la commune de Bègles étant bien dotée pour ce type de logements.

Une orientation d'aménagement B40, commune au secteur Pagès et au secteur Route de Toulouse décline, en complément du rapport de présentation, les enjeux et objectifs de ces sites.

#### **Villenave d'Ornon – Pagès :**

Ce site de projet s'inscrit dans le projet d'aménagement de la Route de Toulouse, à proximité de l'extension du tramway, mais se développant sur le secteur résidentiel de Pagès. Il s'agit de privilégier tant le développement d'une nouvelle offre résidentielle que la valorisation d'un patrimoine naturel existant.

Ainsi la création d'un zonage U-Pagès vise à permettre d'une part, le développement de nouveaux logements sur ce secteur devant s'insérer de manière à respecter l'environnement existant, et d'autre part, la protection de terrains présentant un patrimoine floristique ou faunistique ou le potentiel de développement d'espaces de nature.

Par ailleurs, des protections patrimoniales sont introduites le long de l'avenue Georges Clémenceau dans l'objectif de protéger un patrimoine architectural et paysager conférant une qualité particulière à cette avenue.

Enfin, la création d'un nouveau SDS (secteur de diversité sociale) propre au secteur Pagès permettra d'assurer la réalisation de logements sociaux dans le cadre de toute opération de logements de plus de 500 m<sup>2</sup>.

Une orientation d'aménagement B40, commune au secteur Pagès et au secteur Route de Toulouse décline, en complément du rapport de présentation, les enjeux et objectifs de ces sites.

#### **Le Bouscat – Libération :**

Les terrains dont le groupe Renault est propriétaire au Bouscat s'inscrivent dans un secteur de projet plus étendu, qui comprend également une section de l'avenue de la Libération sur laquelle doit être réalisée la ligne D du tramway et sa station « Mairie du Bouscat », ainsi qu'un projet de rénovation et de développement d'une offre nouvelle de logement par Gironde Habitat sur ses propriétés (Résidence Jean Moulin).

Il est proposé la création d'un zonage U-Libération qui autorise et prévoit les conditions de réalisation d'un projet de logements, commerces et activités, en vue de :

- favoriser l'introduction d'une mixité fonctionnelle sur un site aujourd'hui à vocation économique
- créer une continuité urbaine entre le centre-ville et le nouvel arrêt du tramway « Mairie du Bouscat »
- s'insérer de manière à respecter l'environnement existant.

Ce zonage se substitue aux actuels zonages UE et UDM. Les règles d'implantation et de hauteur des constructions sont traitées dans le règlement écrit relatif au zonage U-Libération. Elles n'apparaissent donc plus sur le plan de zonage le long de l'avenue de la Libération.

La création d'une SMS imposant au minimum 40 % de logements locatifs conventionnés participera à la mixité sociale du secteur.

#### **Bruges - Petit Bruges :**

Le secteur d'étude est situé au Sud-Est du territoire de la commune de Bruges le long des allées de Boutaut. Il s'agit d'un territoire de 4 ha environ, encore naturel par rapport au linéaire très construit des allées de Boutaut. A la fois très urbaine de par sa situation géographique et très verte, cette emprise se trouve à la lisière entre un tissu très dense concentré sur les allées de Boutaut à l'Est marqué par de nombreuses opérations tertiaires et un ensemble pavillonnaire encore préservé à l'Ouest.

Il est proposé la création d'un zonage U-Petit Bruges qui vise à permettre le développement de nouveaux logements, bureaux et commerces sur ce secteur devant s'insérer de manière à respecter l'environnement existant.

Ce zonage se substitue aux actuels zonages #UDC et #UMV. La règle de hauteur est traitée à l'article 10 du règlement écrit, elle est donc supprimée sur le plan de zonage.

La création d'une SMS imposant au minimum 30 % de logements locatifs conventionnés, sur l'ensemble du nouveau secteur U-petit Bruges, participera à la mixité sociale.

### **Blanquefort – Andrian :**

Le projet d'opération d'aménagement Blanquefort-Andrian se situe entre le centre-ville et la ligne de Tram-train du Médoc, l'enjeu étant de retisser le lien entre ces deux entités, de renforcer les porosités et de favoriser les circulations en mode doux. Il a fait l'objet d'un zonage spécifique U-Andrian lors de la 7<sup>ème</sup> modification du PLU.

Etant donné que l'emplacement réservé 9 BI07, prévu pour un poste de redressement pour l'alimentation électrique du tramway, situé sur le site de l'opération d'aménagement, n'a plus d'utilité pour la poursuite du chantier du « Tram-train Médoc » tel qu'indiqué par le Président de la Communauté Urbaine de Bordeaux dans son arrêté du 1<sup>er</sup> avril 2014 (arrêté n° 2014/551), ce dernier peut être supprimé.

### **Le Haillan – centre ville :**

Le site concerné se situe à proximité de la mairie, entre l'avenue Pasteur et la rue de Los Heros. Il est identifié comme un potentiel foncier majeur pour la requalification et la redynamisation du centre bourg. Les projets de construction à venir préfigureront le nouveau cœur de ville du Haillan et devront donner une cohérence aux évolutions déjà engagées sur le centre bourg.

Pour permettre de développer dès à présent des projets répondant aux objectifs ci-dessus, il est nécessaire de passer d'un zonage #UCv à un zonage U-Centre Ville Sud permettant des formes mixtes. Le périmètre déclassé correspond à celui de l'étude urbaine et reste cohérent avec ses franges. Cette modification a pour objectif de favoriser l'insertion des projets de logements dans le site.

Par ailleurs, il est proposé la création d'une règle propre à ce secteur permettant d'assurer la réalisation de logements sociaux dans le cadre de toute opération de logements de plus de 1000 m<sup>2</sup>.

### **Mérignac Langevin :**

Le site, ancien collège désaffecté, se situe dans un quartier résidentiel, à proximité de la rocade. Ce quartier sera desservi par l'extension du tramway de la ligne A, situé à quelques minutes de la future station de la rue des Frères Robinson. Tant sa situation que son contexte sont de nature à favoriser le choix du développement d'un programme de logements.

Il est proposé la création d'un zonage #U-Langevin adapté au développement d'un projet de logements de type habitat intermédiaire sur ce site spécifique, à la place du zonage #UDm actuel.

### **Mérignac Marne :**

Le secteur se structure de part et d'autre de l'avenue de la Marne, axe routier important liant l'aéroport au centre de Bordeaux, se situant sur la ligne A du tramway, marqué par un paysage de bâtiments à vocations commerciales et parfois tertiaires. L'objectif poursuivi est celui de l'émergence d'une identité urbaine attractive propre à ce site, qu'il s'agisse de son attractivité commerciale et résidentielle, ainsi que son intégration au sein du quartier résidentiel environnant.

Il est proposé la création d'un zonage #U-Marne dont le périmètre correspond à celui des études urbaines menées sur ce secteur. Il s'agit d'un projet de renouvellement urbain le long d'un futur axe de transports en commun en site propre permettant le développement de programmes de logements ainsi que la restructuration de l'offre commerciale.

Les règles proposées visent à concilier une intensification urbaine le long de l'avenue de la Marne et une préservation du tissu pavillonnaire situé à l'interface du secteur de projet.

Les règles d'implantation des constructions sont traitées dans le règlement écrit relatif au zonage U-Marne. Les règles liées aux marges de recul n'apparaissent donc plus sur le plan de zonage le long des avenues de la Marne et Pierre Mendès-France.

### **Mérignac Soleil :**

Mérignac Soleil constitue l'une des principales zones commerciales de l'agglomération. L'ambition poursuivie sur ce secteur est celle du développement d'une offre de logements nouvelle venant participer à la mutation urbaine d'ensemble d'un secteur commercial.

Il est proposé la création d'un zonage #U-Soleil Sud qui autorise et prévoit les conditions de réalisation d'un projet de logements, en vue de favoriser l'introduction d'une mixité fonctionnelle sur un site économique.

Les règles d'implantation des constructions sont traitées dans le règlement écrit relatif au zonage U-Soleil Sud. Les normes de recul n'apparaissent donc plus sur le plan de zonage le long de l'avenue de la Somme.

### **3.2.2 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.

### **Bassens Jean Prévôt :**

Situé au Nord de la commune de Bassens, à environ 1,5km du centre bourg, le secteur Jean Prévôt accueille dans sa partie Nord un manoir dit « Château-Grillon », désaffecté, inscrit à l'inventaire général du patrimoine. Le secteur jouit d'une situation idéalement positionnée à l'articulation entre tissu d'habitation et tissu industriel. Pourtant, ce site, coincé entre les voies ferroviaires à l'Ouest, et l'arrière d'un tissu pavillonnaire lâche à l'Est, demeure confidentiel. Le désenclaver devient l'un des enjeux majeurs du projet, lui donner une visibilité depuis la zone industrialo-portuaire à l'Ouest, et, depuis l'avenue Georges Clémenceau, axe de déplacement structurant Nord/Sud (ancien chemin de la vie) à l'Est.

Le secteur Jean Prévôt, bien qu' idéalement positionné, est fortement contraint dans son aménagement par la présence du périmètre du plan de prévention des risques

technologiques prescrit (SIMOREP-MICHELIN) rendant inconstructible une partie des terrains au Nord, la présence du grand capricorne protégé, le périmètre de protection des monuments historiques (Château Morin) sur une partie des terrains au Nord, les nuisances sonores liées à la présence de la voie ferrée Bordeaux- Paris et à la torchère des usines Michelin, deux lignes haute tension, la présence de Zones Humides, la présence de pollution au sud du site, le traitement des franges (habitations des riverains), l'enclavement du site (situé à l'arrière des franges d'habitations individuelles existantes).

L'organisation urbaine proposée dans l'étude menée sur le secteur tient compte des caractéristiques topographiques et paysagères du site (trame écologique et paysagère structurante en relation avec la Garonne et les paysages viticoles, continuités végétales, fil d'eau, surfaces perméables, zones humides, pente naturelle du terrain). Elle valorise les perspectives, accentue les percées visuelles vers les principaux points de repère urbains, met en scène le patrimoine historique remarquable.

Les principaux axes de composition du schéma de référence établi sont les suivants :

- Un axe majeur Nord-sud : fédérée par les lignes de force du paysage, la trame bâtie du secteur économique s'adosse aux limites du corridor vert ferroviaire à l'ouest, préservant au centre une large ouverture aménagée en Parc, en continuité de l'espace boisé classé du Château Grillon. Côté Est, un programme mixte (résidence hôtelière, logements, parc d'activités type « village artisanal ») s'adosse aux arrières des lotissements d'habitations individuelles existants.

La porosité Nord-sud (nouvelle centralité du Château Grillon-Prévert / Bassin Montsouris) est assurée par un véritable parc, traversée par un cours piéton et une voie de circulation des riverains, doublés par une noue paysagère, qui participe à la prise en compte de la gestion des eaux pluviales.

- Deux axes Est-ouest

La porosité Est-ouest est assurée au nord par une accroche au quartier Prévert / Château Grillon autour d'une véritable place, attractive et animée par des commerces en rez-de-chaussée, des services (restaurant), une résidence hôtelière et renforcée par une mixité programmatique (logements, bureaux), ainsi qu'au sud au niveau de la transversale matérialisée par les lignes à haute tension, qui relie le site aux grandes propriétés viticoles à l'Est dont celle du Château Beauval. Une large fenêtre piétonne s'ouvre sur le site depuis l'axe stratégique de l'avenue Georges Clémenceau.

L'étude identifie deux accroches urbaines fortes : au Nord avec le quartier Prévert, autour du château Grillon et un programme mixte qui conforte une place animée et un véritable lieu de vie. Au Sud, par l'affirmation économique et le lien avec la zone industrialo portuaire matérialisée par la rue Fénelon.

Les cheminements nord-sud, qui s'accompagnent d'alignements bâtis et végétalisés, cadrent le regard dans le sens des grandes percées visuelles et structurent le paysage.

Les gabarits proposés sont en corrélation avec les vides plantés qui ne dénotent pas avec le quartier tout en affirmant leur présence : un rythme vertical - entre 5 et 8 mètres pour les activités, 12 mètres pour le tertiaire, R+2+Combles pour la résidence hôtelière

et l'habitat type « maisons de ville accolées » ou petit collectif sur la place publique créée.

Ainsi, pour répondre aux objectifs de mixité fonctionnelle (habitat et activités économiques) et afin de préserver les qualités paysagères spécifiques du site, permettant le traitement de la zone humide, le schéma de référence proposé nécessite une modification du PLU. A ce jour, le secteur Jean Prévôt est inscrit dans le PLU en vigueur en UPc dans sa partie Nord (secteur pavillonnaire compact) et en 1AU/UE (zone urbaine d'activités économiques diversifiées, secteur à urbaniser sous certaines conditions) dans sa partie centrale, Sud et le long de la voie ferrée.

Le schéma de référence proposé nécessite une modification du PLU. En effet, le site, idéalement positionné à l'articulation entre les quartiers résidentiels périphériques et la zone industrialo portuaire, nécessite la constitution d'une certaine intensité significative, autour d'une nouvelle polarité centrale matérialisée par un parvis piéton autour duquel se développe une mixité programmatique. Le nouveau zonage U-Jean Prévôt privilégie la notion de lien entre les échelles et les différents types d'occupation de l'espace. Ce zonage limite aux îlots, identifiés de 1 à 6, la zone constructible en précisant la vocation et la hauteur. Les zones humides conservées et les zones humides recrées sont inconstructibles. D'autre part, afin de gérer au mieux les zones humides, le contour des plantations à réaliser au nord du site est redessiné afin de s'inscrire dans un véritablement projet gestion pérenne de ces espaces.

La transformation de la zone 1AU/UE en zone U-Jean Prévôt induit sa suppression dans l'orientation d'aménagement G8.

### **Bordeaux Brazza :**

Le quartier Brazza à Bordeaux, au passé industriel et ferroviaire, a connu une déprise économique laissant de grandes emprises désaffectées. Certaines activités ne sont pas compatibles avec la vocation de centralité de ce secteur et doivent muter. Brazza constitue donc aujourd'hui un important site de renouvellement urbain au sein de l'arc de développement durable, entre les nouveaux quartiers des Bassins à flot et de Bastide Niel.

Au débouché rive droite du pont Jacques Chaban-Delmas, l'opération d'intérêt communautaire de Brazza dispose aujourd'hui d'un plan-guide parfaitement défini, conçu par l'architecte Youssef Thomé qui doit désormais être traduit de manière réglementaire.

Les premiers permis de construire qui seront déposés d'ici à 2015 doivent être en effet mieux encadrés que ne le permet la règle actuelle, afin de garantir en particulier le respect de la trame urbaine, architecturale et paysagère souhaitée et des emplacements prévus des différents équipements publics qui animeront le futur quartier Brazza.

Le projet urbain de Brazza a pour objectif de consolider la position de centralité du quartier, d'une part en faisant muter un quartier monofonctionnel voué aux activités économiques vers un quartier mixte de cœur d'agglomération et d'autre part en développant ses connections avec les autres territoires. Le futur quartier de Brazza devra être ancré dans le paysage de la rive droite, dans sa géographie et son histoire tout en répondant aux enjeux actuels.



Les principaux objectifs, développés dans l'orientation d'aménagement relative au quartier Brazza, sont les suivants :

- Ancrer le quartier dans son contexte et lui donner une identité
- Conforter Brazza en cœur d'agglomération et l'articuler aux territoires adjacents
- Favoriser la vie de quartier
- Offrir une diversité de formes architecturales pour accueillir une diversité d'usages
- Développer des objectifs affirmés de développement durable et de respect de l'environnement

La 7<sup>ème</sup> modification du PLU avait permis de créer un secteur U-Brazza et d'inscrire la réalisation des espaces structurants permettant le développement de ce quartier ainsi que les équipements nécessaires aux futurs habitants.

Le projet urbain inscrit dans le PLU ayant beaucoup évolué, il s'agit maintenant d'adapter le PLU pour qu'il soit conforme au projet urbain validé tant par la Ville de Bordeaux que par la Communauté urbaine.

Les éléments suivants du PLU en vigueur sont à faire évoluer :

- le règlement écrit du zonage U-Brazza est à modifier, il est notamment complété par des sous-secteurs
- l'orientation d'aménagement du site de Brazza B19/B19-2 doit être modifiée
- la servitude de taille de logement est à supprimer
- deux nouvelles protections patrimoniales sont instaurées sur 2 bâtiments, vestiges du passé industriel du site (cheminée Cornubia et hangar Descas)
- les emplacements réservés 2.Bx03, 2.Bx04, 5.Bx04, 6.Bx04, prévus pour des équipements publics (groupes scolaires, gymnase, parc public) sont supprimés, leur localisation n'étant pas définitivement arrêtée. L'emplacement réservé 9.Bx14 est modifié, le projet de centre de recyclage ayant évolué.
- des emplacements réservés sont créés pour le prolongement du parc aux Angéliques, pour un espace vert/lanière, pour la création de places de marché, pour un groupe scolaire, pour une médiathèque ainsi que pour la construction d'une chaufferie
- des servitudes de localisation de voirie et d'intérêt général (station de pompage, espace vert) sont supprimées ou modifiées
- les projets ayant été précisés deux emplacements réservés pour des voiries sont inscrits, pour la création d'une voie nouvelle et d'une voie pour un TCSP entre le quai de Brazza et la rue de Queyries

### **Bordeaux Caudéran :**

Aujourd'hui, avec 40 000 habitants et environ 15% du territoire de la commune, Caudéran est à l'échelle d'une grande ville de la métropole bordelaise. Depuis son rattachement à la Ville de Bordeaux en 1965, Caudéran a vu son territoire s'urbaniser progressivement, au gré d'une densification opportuniste, sans véritable considération de l'existant, qui a conduit au développement de lieux et de formes d'urbanisation hétéroclites.

Cette diversité n'a pas fait disparaître certains marqueurs forts du paysage caudéranais, en particulier la prégnance du végétal et l'existence de grandes zones d'habitat

individuel, constitutives de l'identité urbaine de ce quartier. Les règles d'urbanisme en vigueur ne sont pas suffisamment respectueuses de ces marqueurs forts du paysage caudéranais et au souhait de la collectivité de préserver et valoriser à Caudéran un caractère résidentiel particulier. Ainsi, en complément des grands projets d'aménagement en cours sur Bordeaux, le tissu caudéranais peut contribuer à construire une nouvelle forme de ville nature pour la métropole.

C'est tout l'enjeu de l'étude urbaine menée par l'agence Grau et Michel Corajoud engagée en 2013, visant à donner un cadre de développement urbain à ce quartier pour les 20 prochaines années. Cette étude propose des dispositions particulières majeures de composition urbaine (hauteurs, reculs, bandes d'accès) qui façonneront l'urbanisation future, dans un plus grand respect de l'identité paysagère de ce quartier.

Compte tenu de la pression foncière importante qui s'exerce sur ce secteur et de l'urgence qu'il y a à traduire réglementairement les engagements pris par la collectivité à travers cette étude, qui a fait l'objet d'une très large communication, il est proposé d'intégrer dans la présente modification du PLU certaines de ses dispositions fondatrices.

Ainsi, afin de favoriser le développement d'une frondaison végétale comme transition entre l'espace public et l'espaces privé il est proposé pour l'ensemble des zones d'habitat pavillonnaires et les zones urbaines de tissu diversifié d'imposer un recul minimal de 4 mètres par rapport à la voie publique.

Afin d'orienter la densification du quartier Caudéran vers des formes urbaines plus respectueuses du paysage existant, il est proposé de limiter à un étage au maximum la hauteur des constructions nouvelles en zone d'habitat à dominante pavillonnaire. En lien avec la disposition précédente et afin de conserver le potentiel de constructibilité de ces secteurs, il est proposé de généraliser le développement des bandes d'accès dans les zones d'habitat pavillonnaire de Caudéran pour favoriser les constructions en second rang par rapport à la voie publique.

A cet effet des évolutions sont opérées sur les documents graphiques et écrits du règlement du PLU. Il s'agit :

- Pour les constructions nouvelles dans l'ensemble des secteurs UP, UMv3 et UD du quartier / secteur de Caudéran, il est proposé d'imposer une marge de recul minimal de 4 mètres fixée à partir de la voirie (limite de la parcelle au contact du domaine public de la voirie). Cette disposition particulière de composition urbaine sera inscrite au plan de zonage de la zone UMv3 (planche 34) et spécifiée dans l'alinéa C relatif aux « cas particuliers » des articles 6&7 du règlement respectif de ces zones.
- Cette disposition particulière ne s'appliquera pas pour les terrains de profondeur inférieure ou égale à 17 mètres.
- Pour les constructions nouvelles dans l'ensemble des secteurs UP et UMV du quartier / secteur de Caudéran, il est demandé de limiter la hauteur maximale en façade ou Hf à 7 mètres et la hauteur totale maximale à 9 mètres. Il est précisé que dans ces secteurs, la construction d'un étage en retrait (attique), au-delà de la hauteur Hf est interdite. Cette disposition particulière de composition urbaine est spécifiée dans l'alinéa C relatif aux « cas particuliers » de l'article 10 des zones UP et UMv.

- Pour l'ensemble du zonage UP du quartier / secteur de Caudéran, la Ville de Bordeaux propose que les bandes d'accès soient autorisées. Cette disposition particulière de composition urbaine sera inscrite au plan de zonage (planches 29 et 34).

### **Bordeaux Grand Parc :**

L'agglomération bordelaise s'est fixée des objectifs ambitieux concernant la construction de logements à l'horizon 2030. Le quartier du Grand Parc participe pleinement à cette dynamique par deux moyens : celui des réhabilitations ou comment développer le plaisir d'habiter le ciel et celui de la construction neuve développant le plaisir d'habiter le sol.

Dans le quartier du Grand parc, l'étude urbaine menée par l'architecte François Leclerc a permis de définir de nouvelles emprises constructibles cohérentes avec la composition urbaine singulière de ce quartier pour développer sa densification résidentielle. La mixité est développée afin de favoriser les parcours résidentiels et permettre le développement d'une offre complémentaire et adaptée aux réalités sociales existantes. L'apport de nouveaux logements au sein du quartier constitue ainsi une réponse complémentaire à l'offre existante. Il ne s'agit pas de surdensifier le quartier mais d'accompagner son évolution avec de nouveaux programmes dans l'objectif d'accroître la mixité générationnelle et sociale sur l'ensemble du quartier.

Cet objectif impose de reconsidérer le zonage réglementaire de certaines parties du quartier pour permettre un développement rapide de nouveaux programmes de logements en relation étroite avec la stratégie patrimoniale des bailleurs sociaux présents sur ce quartier

A cet effet des évolutions sont opérées sur les documents graphiques du règlement du PLU. Il s'agit :

- De l'extension du zonage UDC présent sur le secteur Grand Parc en remplacement du zonage UGESu sur deux parcelles :

- Parcelle PV 40

Intégrer le Nord de la parcelle PV 40, angle de la rue des Généraux Duché et du cours de Luze au secteur UDC : inscrire la limite de secteur dans la continuité du fond de parcelle de la PV 10 jusqu'au Cours de Luze.

- Parcelle PV 21

Intégrer la partie non bâtie de la parcelle PV 21, le long des rues Daniel Guestier et Condorcet au secteur UDC : inscrire la limite de secteur au droit du gymnase puis rattraper la limite parcellaire dans le prolongement de la limite parcellaire PV 60.

### **Bordeaux Mériadeck :**

Dans le zonage UCm du règlement écrit du PLU, spécifique au quartier Mériadeck, le plan de repérage des îlots (article 10) intègre dans un seul et même îlot le centre commercial Mériadeck et l'immeuble de la Caisse d'Epargne. Ces deux ensembles sont pourtant de nature fondamentalement différente dans leur conception architecturale (volumétrie, matériaux utilisés) et dans l'impact de chacun dans le paysage de Mériadeck. La singularité de l'immeuble de la Caisse d'Epargne, dessiné par l'architecte

Edmond Lay, qui a fait l'objet en 2014 d'un arrêté d'inscription aux Monuments Historique, nécessite d'être reconnue dans ce plan de repérage.

En conséquence, dans l'article 10 de la zone UCm, il est proposé d'ajouter un nouvel îlot n°15 limité à l'emprise actuelle du bâtiment de la Caisse d'Epargne. Pour ce nouvel îlot, la hauteur totale admissible (calculé en hauteur N.G.F.) sera limité à 38,50 m, soit le point le plus haut du bâtiment existant.

#### **Bordeaux Bassins à flot :**

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 prendre en compte la définition plus précise de certains projets et un affinement des contraintes, certaines évolutions sont nécessaires. Ainsi, la création d'un nouveau sous-secteur comportant des dispositions particulières au sujet des espaces libres permet la réalisation d'un projet. Les emplacements réservés à l'arrière-base sont modifiés. Des servitudes de localisation sur certains espaces publics sont créées pour affirmer la nécessité de leur réalisation. Enfin, un nouveau filet de hauteur est introduit pour préserver l'insertion des opérations dans l'existant.

Un sous-secteur 11 est créé sur l'îlot compris entre les rues de Gironde et Achard et le quai du Maroc, afin de permettre la réalisation d'un projet particulier lié à la Cité du Vin, dont le caractère minéral et la fonction d'accueil et de distribution d'importants flux de piétons sont affirmés. Par conséquent, sur ce sous-secteur, 25% d'emprise libre sont requis, sur lesquels 10% de l'emprise de l'opération doivent accueillir des espaces libres plantés.

Les emplacements réservés S403 prévu pour la création d'une voie nouvelle et 2.Bx02 pour un groupe scolaire sont modifiés pour tenir compte d'un approfondissement de la réflexion sur l'organisation spatiale du secteur de l'arrière-base.

Deux servitudes de localisation sont créées:

- La première rue Delbos pour la création d'une placette
- La seconde quai Armand Lalande également pour la réalisation d'une placette

Un filet de hauteur à 10 mètres est inscrit à l'angle de la rue Dulamon et de la rue Boileau, au nord-ouest du carrefour, afin de garantir un gabarit d'opération compatible avec l'existant le long de ces deux rues et permettre ainsi une bonne insertion.

#### **Bordeaux Ravezies :**

Dans le cadre de la réalisation de la ZAC Ravezies, à Bordeaux, un projet de relocalisation de trois associations situées aujourd'hui à Bordeaux, et œuvrant dans les champs du social et de l'hébergement d'urgence est en cours de conception sur l'îlot 22. Depuis fin 2013, le bailleur Domofrance a été retenu pour procéder à la faisabilité technique et financière de cette opération et en assurer la réalisation de la construction. Or, la configuration très particulière de cet îlot avec un terrain en triangle encadré par des voies rend la constructibilité complexe à mettre en œuvre, dans le cadre du zonage

actuel (Ucv) relativement contraignant en matière de modalités d'implantation du bâtiment.

Dans l'optique de faciliter la faisabilité du projet dont la majeure partie de la superficie sera dédiée à des services privés d'intérêt collectif, et dans la mesure où ce terrain est situé dans une ZAC dont la CUB est l'aménageur, il est proposé d'inscrire dans la 8<sup>ème</sup> modification du PLU un assouplissement des règles opposables, notamment en matière d'implantation, d'emprise constructible et de stationnement. Pour ce faire, des évolutions sont intégrées sur l'extrait du plan de zonage n°3N, il s'agit de :

- la suppression du recul de 5m
- de la modification des hauteurs.

Des évolutions sont également apportées au règlement écrit de la zone UDC afin d'assouplir la règle actuelle.

#### **Bruges :**

L'emplacement réservé sous le n° 2Br2 a été inscrit dans le PLU pour le projet d'extension de l'école Jacques Prévert. Le projet ayant évolué et faisant l'objet de nouvelles études, cette réservation n'est plus adaptée. Il est donc proposé de la réduire dans la procédure en cours.

#### **Parempuyre – secteur Fontanieu :**

La servitude de localisation, qui avait été instaurée lors de la 5<sup>ème</sup> modification du PLU pour la desserte de la zone 1AU dans le secteur Fontanieu, a fait l'objet d'une mise en demeure d'acquiescer. Les études menées sur le secteur ayant fait évoluer le projet au niveau du maillage des futures voiries, la Communauté urbaine de Bordeaux n'a pas donné suite à la demande d'acquisition. Le délai de 15 mois prévu par les articles L230-3 et L230-4 du code de l'urbanisme étant dépassé, cette servitude est devenue inopposable, elle est donc supprimée sur le document graphique du règlement du PLU, ainsi que sur l'orientation d'aménagement G55.

#### **Pessac ZAC Centre Ville :**

L'emplacement réservé dans le PLU sous le n° 8.122a, situé sur un terrain inclus dans la ZAC centre ville de Pessac, à l'angle de l'avenue Eugène et Marc Dulout et de la rue Gambetta, destiné à la réalisation d'un espace public et d'un accès souterrain sous maîtrise d'ouvrage de La Cub, n'est plus nécessaire au fonctionnement du secteur dans la mesure où l'aménagement des espaces publics et des installations nécessaires aux infrastructures de transport est achevé dans cette zone. Sa suppression permettra la mise en œuvre d'une opération de construction à usage d'habitat réalisée par un bailleur, le terrain étant libéré de la servitude d'inconstructibilité liée à la réservation.

Par ailleurs, l'emplacement réservé P173 prévu pour l'élargissement de l'avenue Pasteur est réduit. En effet cette rue, qui a été requalifiée, est désormais en sens unique, aussi le pan coupé prévu à l'angle avec la rue Gambetta ne se justifie plus pour la visibilité d'un débouché au carrefour avec la route d'Arcachon. Cette réduction facilitera ainsi la constructibilité de cet îlot.

L'emplacement réservé T977 peut être supprimé, l'élargissement de la rue Gambetta entre l'avenue Pasteur et la rue Eugène et Marc Dulout étant réalisé.

#### **Mérignac secteur Aéroportuaire :**

Dans le cadre du développement de la zone aéroportuaire de Mérignac, la marge de recul imposé à 5 m indiquée sur le plan de zonage rue René Cassin/rue J. F. Kennedy, est supprimée au droit du projet mené par l'opérateur Thalium pour le compte de la Société Aéroportuaire. En effet la volonté de réurbanisation de cet îlot classé en zone UE par des programmes économiques, d'une part, le nécessaire redimensionnement de l'espace public dans l'objectif d'une future desserte de l'aéroport par un transport en site propre, d'autre part, nécessitent la suppression de cette règle contraignante et bloquante qui avait été instaurée dans le PLU à une date où la visibilité opérationnelle de renouvellement urbain et de développement de services publics de transport n'était pas aussi avancée.

#### **Saint-Médard-en-Jalles – Le Bourdieu :**

Ancienne propriété viticole, Le Domaine du Bourdieu, d'une superficie de 28 hectares, est positionné en centre ville de la commune de Saint Médard en Jalles, il s'ouvre directement sur la place principale. Il comporte aujourd'hui une chartreuse du 18<sup>ème</sup> siècle inscrite à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques et un parc. Par ailleurs, de par leur qualité et leur authenticité architecturale et paysagère, l'ensemble fait l'objet d'une protection au titre d'un site inscrit du code de l'environnement.

Compte-tenu de son positionnement ainsi que des qualités paysagère, historique et écologique du site, la ville de Saint-Médard-en-Jalles a pour projet de reclasser 27 hectares en zone naturelle pour y aménager un grand parc public, conçu avec le souci de la préservation de la nature et avec de grandes exigences qualitatives. Cet espace ouvert au public sera aménagé, avec des sentiers pour les promeneurs et autres, des espaces plus récréatifs (jeux pour les enfants et les familles). Une zone sera plus spécialement dédiée à la protection des espèces et à la pédagogie de la biodiversité.

D'autre part, la chartreuse sera aménagée en lieu d'animation de la ville (restaurant, salon de thé, bar à vins).

Afin d'assurer de manière pérenne le statut de parc du Bourdieu, il convient de faire évoluer le zonage 2AU inscrit dans le PLU, correspondant à une zone d'urbanisation future, et d'inscrire un zonage N3, zone naturelle pouvant accueillir des équipements d'intérêt collectif.

### **3.3 Les adaptations du règlement et du zonage**

#### **Mérignac ZAC Centre Ville :**

Afin de permettre la poursuite de la réalisation de la ZAC centre ville de Mérignac, des adaptations ont été apportées à l'extrait de plan de zonage n°10 et au règlement écrit dans le cadre de la 7<sup>ème</sup> modification. Cependant la mise en cohérence de l'extrait de plan de zonage n'a pas été effectuée avec les articles 7 et 8 de la zone UCv. Il est donc proposé de préciser dans le règlement de la zone UCv que, pour la ZAC centre ville de

Mérignac, l'implantation des constructions respecte les dispositions de l'extrait de plan de zonage n°10. Par ailleurs l'article 10 du règlement est complété pour ce qui concerne l'îlot 2 par l'indication de la hauteur maximale autorisée HT17.

#### Suppression des Tailles Minimales des Terrains sur les plans de zonage et dans le règlement écrit

La loi d'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) supprime la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles dans le règlement du PLU. Cette possibilité était subordonnée à l'existence de contraintes techniques d'assainissement non collectif ou à la nécessité de préserver une urbanisation traditionnelle ou un intérêt paysager. Cette règle s'est révélée peu efficace et souvent mal utilisée et a contribué à une surconsommation d'espace sans lien avec la réalité des contraintes ou la préservation de la qualité des secteurs concernés.

Du fait de la suppression de cette possibilité, les formes urbaines résulteront de l'utilisation des autres outils du règlement notamment les règles de hauteur, gabarit, volume, emprise au sol ou d'implantation par rapport aux limites.

La suppression de la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles prévue par la loi ALUR étant d'application immédiate, l'autorité chargée de délivrer les autorisations d'urbanisme a donc eu à l'écarter systématiquement sans attendre sa traduction dans le PLU.

La prise en compte de cette évolution législative dans le PLU de La Cub se traduit par :

- la suppression de l'article 5 de toutes les zones du règlement écrit
- la suppression sur les 7 planches graphiques du règlement concernées de la mention TMT.

#### Adaptation du règlement pour tenir compte des évolutions de codification

L'article L123-1-3 du code de l'urbanisme cité dans le règlement du PLU en vigueur pour les normes de stationnement des logements locatifs conventionnés ne correspond pas à la codification issue de la loi Grenelle. La nouvelle référence est l'article L123-1-13. Cette référence est donc modifiée à l'article 12 du règlement écrit règle commune à toutes les zones – normes de stationnement Habitat.

Egalement, pour être cohérent avec la nouvelle rédaction du code de l'urbanisme faisant suite à la loi ALUR du 24 mars 2014, toutes les références à l'ancien article L123-1-5 7° sont remplacées dans le règlement écrit par « protection patrimoniale (ancien article L123-1-5-7° du CU) »

#### Correction de la liste des SMS

En complément des servitudes de mixité sociale relatives au logement locatif conventionné, afin de diversifier l'offre de logement en vue d'un véritable parcours résidentiel vers l'accession à la propriété, une nouvelle catégorie de SMS a été créée lors de la 6<sup>ème</sup> modification du PLU. Celle-ci constitue le cas n°4. Cependant, la règle introduite dans le PLU n'est pas applicable faute d'avoir précisé la part de surface de plancher constructible qui doit être destinée à l'habitat. Le PLU est donc complété en indiquant que celle-ci doit être de 50 %. Par ailleurs le titre de colonne de la liste du cas

4 est corrigé pour supprimer le terme « locatif » qui n'est pas adapté à ce cas s'agissant d'accession.

Enfin, dans le cas n°2, pour ce qui concerne les cas particuliers de Bordeaux, une incohérence est corrigée s'agissant du taux de la SMS Ginos de Los Rios qui n'avait pas été pris en compte dans toutes les parties du document.

#### Rectification d'erreur art 12 règlement U-Talence Thouars

Dans le cadre de la 7<sup>ème</sup> modification du PLU le zonage U Projet Talence Thouars a été créé pour traduire le projet de renouvellement urbain du cœur de Thouars et définir les capacités constructives sur les îlots nord et sud.

Cependant une incohérence est apparue dans la dénomination des îlots situés de part et d'autre des futurs espaces publics. En effet, contrairement au schéma de l'article 6 et 7 du règlement qui mentionne les îlots nord et sud, l'article 12 relatif aux obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement fait état d'îlots A et B.

Il convient de rectifier cette incohérence, l'îlot A correspondant à la partie nord et l'îlot B à la partie sud.

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

#### **Bordeaux Mayaudon :**

Le projet porte sur la redéfinition des périmètres des zones UMv1 et UGESu\* sur le secteur Mayaudon.

L'agrandissement du périmètre de la zone UGESu\* (zone urbaine de grands équipements et services) permet à la fois :

- d'intégrer, pour plus de cohérence, le parc relais Thiers Galin dont la vocation coïncide parfaitement avec la destination de la zone ;
- d'appréhender, sans les obérer, les réflexions en cours sur ce secteur dans le cadre du SDODM et qui préconisent le passage d'une voie en TCSP et la réalisation d'un parc en ouvrage ;
- de prendre en compte les besoins fonciers nécessaires au Conseil Général de la Gironde pour la construction du futur Collège Jacques Ellul dont l'ouverture est prévue en 2018.

De ce fait, la zone UMv1 existante se trouve redécoupée en deux entités distinctes. Le périmètre de la zone UGESu\* correspond au foncier nécessaire aux équipements publics projetés. Dans ce périmètre la hauteur HF15 le long de l'avenue Thiers est supprimée, l'ensemble de la zone étant soumis à une hauteur maximale HT18.



## - 4 -

# L'incidence des modifications sur l'environnement

Au préalable, il convient de rappeler que, comme précisé en introduction du rapport de présentation « rappel du champ d'application légal de la modification du PLU », et dans le 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 permettent :

- de compléter les dispositions de protection du patrimoine bâti et paysager pour des raisons écologiques ou architecturales
- de verser en zonage naturel un secteur jusqu'alors destiné à une urbanisation future
- de densifier certaines zones urbaines notamment dans la zone d'influence des transports en commun
- de prendre en compte des périmètres de risques de nuisances technologiques en n'y autorisant pas les constructions à usage d'habitat

### **Concernant les sites liés à la démarche « 50 000 logements » :**

Pour l'ensemble des sites « 50 000 logements », l'objectif poursuivi est avant tout celui de la densification et la production de programmes de logements à proximité des axes de transports en commun au sein de l'agglomération.

Cet objectif s'appuie sur un constat : le processus d'étalement que vit la métropole depuis maintenant trente ans n'a pas été enrayé : de plus en plus de ménages modestes vivent très loin de Bordeaux, dans un processus qui les amène à dépenser de plus en plus d'argent et à passer de plus en plus de temps dans les transports, sans parler des conséquences de plus en plus négatives en matière de coût des services publics et de production de gaz à effet de serre.

De plus, depuis dix ans, le tramway communautaire a été une véritable machine à produire de la ville et du logement, dans les corridors d'influence des lignes. Pour autant, les nouveaux logements construits ont été, comme c'est trop souvent le cas aujourd'hui, des produits d'investisseurs plus ou moins standardisés, pas toujours aptes à répondre à la demande des populations en quête d'un habitat pour rester en ville.

L'idée directrice développée dans le cadre des projets « 50 000 logements » est ainsi d'anticiper l'effet d'attraction autour des extensions et nouvelles lignes de transports publics programmées par la Communauté urbaine, pour transformer les territoires qui vont être desservis en y développant des projets de logements innovants, accessibles économiquement et susceptibles de proposer une offre alternative à l'étalement urbain.

Dès lors, les modifications proposées sur les sites de projet visent à favoriser cette densification autour des nouveaux axes de transports en commun de l'agglomération ainsi que le développement d'opérations de logement mixtes, ainsi que le traduisent l'introduction de nouvelles servitudes de mixité sociale et secteurs de diversité sociale.

En deuxième lieu, certaines modifications du PLU produiront directement des incidences positives directes sur l'environnement en améliorant la protection de l'existant : création de protections de patrimoines bâtis et naturels au titre de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme, notamment pour la protection d'un vaste cœur d'îlot naturel dans le secteur Pagès à Villenave d'Ornon.

En troisième lieu, l'ensemble des projets « 50 000 logements » pour lesquels sont réalisées des adaptations du règlement et des pièces graphiques sont des sites de projet en milieu urbanisé, l'objectif étant également d'en accompagner le renouvellement urbain par :

- le développement d'espaces publics de qualité et emblématiques telles que des places créant de nouvelles centralités (projets de la Route de Toulouse et du Bouscat) ou des parcs (Pagès)
- le développement de nouvelles circulations douces (sentes piétonnes, pistes cyclables, squares...) sur l'ensemble des sites
- la restructuration d'une offre commerciale et d'activités ou d'équipements à l'échelle de quartiers au-delà même de celle du projet (Marne, Route de Toulouse, Le Bouscat, Langevin)

Ces composantes des projets sont également de nature à produire des incidences positives sur l'environnement urbain dans lequel s'inscrivent les projets en cause.

Enfin, pour l'ensemble des projets « 50 000 logements », les modifications du règlement et des pièces graphiques traduisent l'attention portée au respect de l'environnement urbain et naturel dans lequel ils s'inscrivent se caractérisant comme suit, selon les sites, par :

- une insertion respectueuse en lien avec l'habitat existant, notamment dans des contextes d'habitat pavillonnaire environnant,
- la conservation de patrimoines bâtis existants représentatifs des qualités des tissus urbains sur certains sites de projet,
- la préservation du patrimoine végétal existant,
- la valorisation et le renforcement de l'accès à des espaces naturels existants

#### **Concernant les autres sites :**

Les modifications proposées dans la présente procédure contribuent aux objectifs suivants, ayant une influence positive sur l'environnement.

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

La modification présentée sur la commune de Saint Médard en Jalles vise à classer dans un zonage naturel un secteur préalablement destiné à une urbanisation future à long terme. Le site du Bourdieu et notamment son parc se voient confortés dans leur vocation d'espaces naturels, situés en centre ville ils jouent le rôle de poumon vert.

- **La préservation des zones humides**

Le projet d'aménagement du secteur Jean Prévôt à Bassens s'attache à la préservation et à la valorisation des zones humides existantes ainsi qu'à en créer de nouvelles.

- **La prise en compte des risques**

Sur la commune de Bègles près de la gare de triage d'Hourcade, la modification de la destination des sols passant d'une vocation d'habitat à celle d'activité économique vise à limiter la présence de population dans un secteur soumis au risque que peut représenter cette activité.

Dans le secteur Jean Prévôt à Bassens, situé à proximité de l'établissement Simorep-Michelin, faisant l'objet d'un PPRTprescrit (plan de prévention des risques technologiques), les îlots 1 et 2 n'admettent pas les constructions destinées à l'habitat, si elles ne sont pas directement liées aux activités présentes sur le site.

- **La lutte contre l'étalement urbain et contre la pollution**

Globalement, les modifications du PLU proposées, dans le même objectif que les sites 50 000 logements, visent à renforcer la constructibilité sur des sites de projet situés en centre ville (ZAC centre ville de Pessac et de Mérignac), très bien desservis par les transports en commun. Ceci permet d'éviter la consommation de nouveaux espaces plus éloignés, participe à la lutte contre la pollution notamment à l'amélioration de la qualité de l'air par l'utilisation des transports en commun, voire des modes actifs de déplacement (vélo, marche). Les études menées sur sites devraient permettre de rationaliser le foncier disponible et mieux prendre en compte l'intégration des futurs projets dans leur environnement urbain.

Le projet d'aménagement du secteur de Brazza à Bordeaux va offrir une nouvelle centralité. Il développe des objectifs de développement durable et de respect de l'environnement. La suppression des tailles minimales de terrains va favoriser les divisions foncières et la densification des tissus pavillonnaires, contribuant ainsi à la limitation de la consommation de l'espace non encore urbanisé.

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

La 8<sup>ème</sup> modification permet la préservation de nouveaux éléments patrimoniaux notamment sur les communes de Bordeaux et Villenave d'Ornon. Il s'agit d'éléments architecturaux mais également paysagers, permettant ainsi la conservation de parcs arborés en centre ville.

La 8<sup>ème</sup> modification du PLU ne concerne pas de sites intégrés dans le réseau Natura 2000, elle n'impacte aucun site faisant l'objet d'une ZNIEFF ou d'une ZICO.

**D-2014/645**

**Aides pour l'amélioration du parc privé. Subventions de la Ville. Autorisation. Décision.**

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

Mesdames, Messieurs,

Avec un parc de plus de 144 000 logements dont les trois quart ont été construits avant 1974 et 84% des ménages bordelais, propriétaires occupants ou locataires, logés dans le parc privé, l'amélioration du parc privé représente un enjeu majeur pour la Ville de Bordeaux tant du point de vue patrimonial que social. Malgré une amélioration nette de l'état général des logements ces dernières années, on estime à environ 7% la part des résidences principales privées potentiellement indignes, ce segment du parc logeant en grande majorité des locataires.

Afin d'accompagner la mise à niveau du parc de logements en termes de confort et d'économie d'énergie, la Ville a mis en place régulièrement des dispositifs d'aide à la réhabilitation du parc privé OPAH « Opération programmée d'amélioration de l'habitat » et PIG « Programme d'intérêt général » avec des résultats encourageants.

Cependant, l'ensemble des dispositifs animés, bien qu'ils soient à l'initiative des collectivités locales, s'inscrivent dans le cadre très règlementé de l'Anah, qui reste limitatif notamment en termes d'éligibilité des propriétaires et des travaux. C'est pourquoi la Ville a souhaité aller encore plus loin en adoptant par délibération du 16 décembre 2013 un règlement d'intervention complémentaire aux aides déjà définies dans les dispositifs animés en cours afin d'amplifier la dynamique de réhabilitation du parc privé.

Ainsi, il est proposé d'accorder, au titre du règlement d'intervention en faveur du parc privé, une aide de la Ville au projet présenté dans le tableau en annexe et qui représente une aide de la Ville de 2 500 euros, soit 50% de l'assiette subventionnable.

Le versement des subventions de la Ville interviendra après réalisation complète des travaux, sur présentation des factures détaillées et des photos des travaux réalisés.

En conséquence, je vous demande de bien vouloir autoriser le Maire à :

- accorder à la bénéficiaire la subvention indiquée pour la Ville de Bordeaux dans le tableau annexé

Cette subvention sera imputée sur la sous fonction 72, compte 20422 pour la Ville.

**ADOpte A L'UNANIMITE**

**D-2014/646**

**Dispositif d'aide à l'accession à la propriété Passeport 1er Logement. Aide de la ville aux acquéreurs. Autorisation.**

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

Mesdames, Messieurs,

Par délibération du 31 janvier 2011, vous avez décidé de la mise en œuvre d'un dispositif destiné à faciliter l'accession sociale à la propriété pour les ménages primo-accédants à Bordeaux. Ce dispositif appelé « Passeport 1<sup>er</sup> Logement » permet d'accorder des aides financières aux ménages qui désirent acheter leur premier logement en résidence principale à Bordeaux.

Les aides de la Ville répondent aux conditions générales suivantes :

- ø les bénéficiaires sont des ménages primo-accédants de leur résidence principale sur Bordeaux, sans condition de composition familiale,
- ø le montant de l'aide de la Ville varie de 3 000 euros à 6 000 euros selon la composition de la famille,
- ø leurs revenus ne doivent pas dépasser les plafonds de ressources PTZ + 2012.

Compte tenu de l'évolution du PTZ +( Prêt à taux zéro), ce dispositif a été modifié par délibération du 25 février 2013 en maintenant l'application des plafonds de ressources du PTZ + 2012 qui couvrent un plus large panel d'accédants, et en déconnectant l'octroi de l'aide de la Ville de l'obtention d'un prêt à taux zéro.

L'aide est attribuée pour l'acquisition :

- ø d'un logement neuf inclus dans une opération labellisée «Passeport 1<sup>er</sup> Logement »,
- ø d'un logement ancien sur le territoire du PNRQAD (Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés), Bordeaux Re[Centres] sous condition résolutoire de mise aux normes d'habitabilité du logement dans l'année précédent ou suivant l'acquisition du logement selon les caractéristiques du logement décent,
- ø d'un logement issu d'un changement de destination au sens du Code de l'Urbanisme,
- ø d'un logement acquis en vue de sa première occupation après la réalisation de travaux concourant à la production ou à la livraison d'un immeuble neuf au sens du 2<sup>o</sup> du I de l'article 257 du code général des impôts,
- ø d'un logement mis en vente par un bailleur social sur le territoire de la commune de Bordeaux selon les termes des articles L.443-7 et L.443-11 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Ces logements devront être conservés pendant une durée minimale de cinq ans à compter de la signature de l'acte d'acquisition sans pouvoir être cédés et quelle que soit la forme de la cession, sauf cas de force majeure.

Ils devront également être occupés à titre de résidence principale par leur acquéreur pendant cinq ans à compter de la signature de l'acte d'acquisition, sauf cas de force majeure.

En cas de non respect de ces clauses, l'acquéreur devra rembourser à la Ville la totalité de l'aide qui lui aura été accordée par celle-ci, dans les trois mois de la survenance de l'évènement.

Au titre de ce dispositif, il est proposé d'accorder une aide de la Ville pour les 6 projets listés dans le tableau en annexe et qui représentent une aide totale de la Ville de 22 000 Euros.

L'aide de la Ville sera versée sur le compte du notaire chargé de la régularisation de l'acte de vente.

Pour les logements neufs dans les opérations labellisées, les logements mis en vente par un bailleur social, les logements acquis en vue de leur première occupation après la réalisation

Séance du lundi 24 novembre 2014  
de travaux de remise à neuf et les logements issus d'un changement d'usage, le versement de la subvention interviendra sur présentation de l'attestation notariée de signature de l'acte d'acquisition et d'un certificat de paiement établi par la Ville.

Pour les logements anciens, l'acquéreur remettra à la Ville, en complément de l'attestation notariée d'acquisition, un engagement formel à réaliser les travaux de mise aux normes d'habitabilité nécessaires, au plus tard dans un délai d'un an après la signature de son acte d'acquisition et il justifiera ces travaux au moyen des factures. Dans le cas contraire il sera tenu de rembourser à la Ville la subvention perçue dans les trois mois qui suivent.

La dépense ci-dessus énumérée sera imputée sur la sous fonction 72, nature 20422 du budget de l'exercice en cours.

## **ADOpte A L'UNANIMITE**

Non Participation au Vote de Mme Solène CHAZAL



**D-2014/647**  
**AGORA 2014. Conventions de mécénat. Partenariat.**  
**Signature. Encaissement de recettes. Autorisation.**

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

Mesdames, Messieurs,

Agora 2014 a eu lieu les 11, 12, 13 et 14 septembre 2014.

L'événement respecte l'esprit des éditions précédentes avec un thème central décliné sous forme d'une exposition et de débats au Hangar 14. Le thème choisi pour cette édition est «Espaces publiques ». Youssef Tohmé, architecte urbaniste, en est le commissaire général. Pour cette 6ème édition, Agora s'est implanté dans le centre ville, au cœur même des habitants, avec pour objectif d'y débattre, d'y échanger mais aussi d'y faire la fête. Il s'agit d'ouvrir l'événement au plus grand nombre, d'associer tous les acteurs de la Ville afin qu'ils découvrent les richesses des espaces publics en évolution. Agora 2014 c'est aussi l'occasion de convier un public international à réfléchir ensemble autour de la thématique choisie. Les Amériques, le continent Africain, l'Europe, l'Asie sont représentés à travers notamment des débats et des projections cinématographiques.

Compte tenu de l'intérêt de la manifestation pour les professionnels de l'architecture et de l'urbanisme, de nombreux partenaires privés souhaitent soutenir cette manifestation. En contrepartie la Ville s'engage à mentionner les mécènes sur tous les supports de communication propres à l'événement : affiches, dépliant/programme, dossier de presse. Elle informe régulièrement les mécènes de l'avancée de l'organisation et des choix thématiques de la manifestation et les associe aux différentes manifestations qu'elle organise (réceptions, soirées). La ville offre également aux mécènes la possibilité de disposer d'un espace de débats (discussions, table ronde, ...).

La manifestation Agora 2014 représente un coût prévisionnel de 1 500 000 € TTC et la totalité du mécénat en signature ce jour s'élève à 36 000 €.

Des conventions de mécénat ont été établies entre la Ville de Bordeaux et chaque mécène précisant les dons suivants :

Nexity Georges Aquitaine*	18 000
Nexity Apollonia*	18 000

\*ANNULE ET REMPLACE LES CONVENTIONS PASSEES EN CONSEIL MUNICIPAL DU 18 NOVEMBRE 2013

En conséquence, je vous demande, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir autoriser Monsieur le Maire à :

- Signer les conventions de mécénat
- Encaisser les recettes correspondantes sur le CDR GESTION DE LA DGA Tranche : P 0010002T02
- et leur utilisation en dépense.

**ADOpte A L'UNANIMITE**

## CONVENTION DE MECENAT

Entre les soussignés :

La Ville de Bordeaux représentée par son Maire, Monsieur Alain Juppé, habilité aux fins des présentes par délibération du Conseil Municipal en date du \_\_\_\_\_ et reçue en Préfecture le \_\_\_\_\_  
Domiciliée en l'Hôtel de Ville.  
Ci-après désignée "la Ville"

D'une part

ET

Nexity Apollonia  
Représentée par Monsieur Yann Doublier  
Agissant en sa qualité de Président directeur général,  
Domicilié :  
19 rue de Vienne  
TSA 50029  
75801 Paris cedex 08

Ci-après désigné "le Mécène"

Il est préalablement exposé ce qui suit

D'autre part

### *PREAMBULE*

La dynamique urbaine que connaît la Ville de Bordeaux depuis plus de dix ans a donné naissance à Agora, biennale d'architecture, d'urbanisme et de design dont la vocation est de mettre à l'honneur l'architecture contemporaine, la préservation du patrimoine et l'aménagement des grands territoires à urbaniser.

Destinée à un large public, Agora se veut un rendez-vous pédagogique et pragmatique qui parle de la ville et de ses pratiques. C'est également un lieu d'expression et d'échange qui permet d'ouvrir des débats sur des thèmes majeurs tels que le développement durable, le logement, les grands équilibres territoriaux... et où il est possible de rencontrer tous les acteurs publics et privés qui fabriquent la ville et participent à son embellissement.

Cette exposition d'ampleur nationale mise en scène d'une manière à la fois lisible et spectaculaire animera le Hangar 14 et ses abords les 11, 12, 13 et 14 septembre 2014 ainsi que divers lieux publics et privés, notamment dans le centre.

Par la présente convention, Nexity Apollonia souhaite apporter un soutien financier à la Ville de Bordeaux dans le cadre de la manifestation Agora.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIIT :

### Article I - Objet de la convention

La présente convention définit les conditions de mécénat mises en place entre la Ville de Bordeaux et le mécène ainsi que les apports respectifs de chaque partie dans le cadre de la manifestation citée ci-dessus.

### Article II - Apports du Mécène

Nexity Apollonia apportera un soutien financier de 18 000 € TTC (dix huit mille euros TTC) à la Ville de Bordeaux.

Cette aide financière sera versée en une seule fois, dès signature de la présente convention, et sera créditée au compte ouvert auprès de la Trésorerie Principale de Bordeaux sous les coordonnées suivantes :

- Compte banque : 30001
- Code guichet : 00215
- N° de compte : C330 0000000
- Clé RIB : 82
- La somme sera imputée sur le budget de la Ville de Bordeaux, CDR GESTION DE LA DGA
- Tranche : P0010002T02

### **Article III - Engagements de la Ville**

En contrepartie la Ville s'engage à informer régulièrement Nexity Apollonia de l'avancée de l'organisation et des choix thématiques de la manifestation. Elle associera Nexity Apollonia aux différentes manifestations qu'elle organisera (réceptions, soirées).

La Ville offrira la possibilité à Nexity Apollonia de disposer d'un espace de débats (discussions, table ronde, ...).

### **Article IV - Communication**

La Ville s'engage à mentionner Nexity Apollonia sur tous les supports de communication propres à l'événement : affiches, dépliant/programme, dossier de presse...

Dans le cadre de l'exécution de cette manifestation, les deux parties s'accordent à autoriser l'utilisation de leur logo respectif et de créer un lien réciproque vers leur propre site internet.

Le logo Agora et la charte graphique associée feront l'objet d'un envoi séparé de cette convention.

### **Article V - Durée de la convention**

La présente convention est conclue dans le cadre de l'exposition, à compter de sa signature par les deux parties. Elle prendra fin au terme de la manifestation.

### **Article VI – Annulation**

En cas d'annulation de la manifestation du fait de la Ville de Bordeaux, l'intégralité de la somme donnée par le mécène dans le cadre de cette manifestation lui sera reversée.

### **Article VII - Compétence juridique**

En cas de litige portant sur l'interprétation ou l'application de la présente convention, les parties conviennent de s'en remettre à l'appréciation des tribunaux de Bordeaux, mais seulement après épuisement des voies amiables.

### **Article VIII – Election de domicile**

Pour l'exécution des présentes, il est fait élection de domicile

- Pour le Maire de Bordeaux, en l'Hôtel de Ville, place Bey Berland, 33077 Bordeaux Cedex
- Pour Nexity Apollonia, 19 rue de Vienne -TSA 50029 - 75801 Paris cedex 08

Fait à Bordeaux en trois exemplaires originaux, le

Pour Nexity Apollonia  
Le Président directeur général

Pour la Ville de Bordeaux  
Le Maire

## CONVENTION DE MECENAT

Entre les soussignés :

La Ville de Bordeaux représentée par son Maire, Monsieur Alain Juppé, habilité aux fins des présentes par délibération du Conseil Municipal en date du 19 décembre 2011 et reçue en Préfecture le 27 décembre 2011.

Domiciliée en l'Hôtel de Ville.

Ci-après désignée "la Ville"

D'une part

ET

Nexity George V Aquitaine Bordeaux

Représenté par Monsieur Vincens,

Agissant en sa qualité de Directeur du développement,

Domicilié : 33 rue Edmond Michelet

33075 Bordeaux

Ci-après désigné "le Mécène"

Il est préalablement exposé ce qui suit

D'autre part

### *PREAMBULE*

La dynamique urbaine que connaît la Ville de Bordeaux depuis plus de dix ans a donné naissance à Agora, biennale d'architecture, d'urbanisme et de design dont la vocation est de mettre à l'honneur l'architecture contemporaine, la préservation du patrimoine et l'aménagement des grands territoires à urbaniser.

Destinée à un large public, Agora se veut un rendez-vous pédagogique et pragmatique qui parle de la ville et de ses pratiques. C'est également un lieu d'expression et d'échange qui permet d'ouvrir des débats sur des thèmes majeurs tels que le développement durable, le logement, les grands équilibres territoriaux... et où il est possible de rencontrer tous les acteurs publics et privés qui fabriquent la ville et participent à son embellissement.

Cette exposition d'ampleur nationale mise en scène d'une manière à la fois lisible et spectaculaire animera le Hangar 14 et ses abords les 11, 12, 13 et 14 septembre 2014 ainsi que divers lieux publics et privés, notamment dans le centre.

Par la présente convention, Nexity George V Aquitaine Bordeaux souhaite apporter un soutien financier à la Ville de Bordeaux dans le cadre de la manifestation Agora.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIVIT :

### Article I - Objet de la convention

La présente convention définit les conditions de mécénat mises en place entre la Ville de Bordeaux et le mécène ainsi que les apports respectifs de chaque partie dans le cadre de la manifestation citée ci-dessus.

## **Article II - Apports du Mécène**

Nexity George V Aquitaine Bordeaux apportera un soutien financier de 18 000 € TTC (dix huit mille eurosTTC) à la Ville de Bordeaux.

Cette aide financière sera versée en une seule fois, dès signature de la présente convention, et sera créditée au compte ouvert auprès de la Trésorerie Principale de Bordeaux sous les coordonnées suivantes :

- Compte banque : 30001
- Code guichet : 00215
- N° de compte : C330 0000000
- Clé RIB : 82
- La somme sera imputée sur le budget de la Ville de Bordeaux, CDR GESTION DE LA DGA
- Tranche : P0010002T02

## **Article III - Engagements de la Ville**

En contrepartie la Ville s'engage à informer régulièrement Nexity George V Aquitaine Bordeaux de l'avancée de l'organisation et des choix thématiques de la manifestation. Elle associera Nexity George V aux différentes manifestations qu'elle organisera (réceptions, soirées).

La Ville offrira la possibilité à Nexity George V Aquitaine Bordeaux de disposer d'un espace de débats (discussions, table ronde, ...).

## **Article IV - Communication**

La Ville s'engage à mentionner Nexity George V Aquitaine Bordeaux sur tous les supports de communication propres à l'événement : affiches, dépliant/programme, dossier de presse...

Dans le cadre de l'exécution de cette manifestation, les deux parties s'accordent à autoriser l'utilisation de leur logo respectif et de créer un lien réciproque vers leur propre site internet.

Le logo Agora et la charte graphique associée feront l'objet d'un envoi séparé de cette convention.

## **Article V - Durée de la convention**

La présente convention est conclue dans le cadre de l'exposition, à compter de sa signature par les deux parties. Elle prendra fin au terme de la manifestation.

## **Article VI – Annulation**

En cas d'annulation de la manifestation du fait de la Ville de Bordeaux, l'intégralité de la somme donnée par le mécène dans le cadre de cette manifestation lui sera reversée.

## **Article VII - Compétence juridique**

En cas de litige portant sur l'interprétation ou l'application de la présente convention, les parties conviennent de s'en remettre à l'appréciation des tribunaux de Bordeaux, mais seulement après épuisement des voies amiables.

## **Article VIII – Election de domicile**

Pour l'exécution des présentes, il est fait élection de domicile

- Pour le Maire de Bordeaux, en l'Hôtel de Ville, place Bey Berland, 33077 Bordeaux Cedex
- Pour Nexity George V Aquitaine Bordeaux, 33 rue Edmond Michelet, 33075 Bordeaux.

Fait à Bordeaux en trois exemplaires originaux, le

Pour Nexity George V Aquitaine

Le Directeur du développement

**GEORGE V AQUITAINE**  
33, rue Edmond Michelet - CS 21037

33075 BORDEAUX CEDEX

Tél. : 05 56 33 45 00 - Fax : 05 56 33 45 01

Pour la Ville de Bordeaux

Le Maire