

Commission d'enquête  
Albert DUBREUIL, président  
Mme M. GINESTET  
MM. A. HEPP, S. GUZIK, C. STAIN  
F. VILLAIN, M. DAUBIGEON  
Membres titulaires

## COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

---

### ENQUETE PUBLIQUE SUR LE PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME

---

### CONCLUSIONS ET AVIS DE LA COMMISSION

**Vu** l'arrêté de M. le Président de la Communauté Urbaine de Bordeaux en date du 7 avril 2005 prescrivant une enquête publique sur le projet de Plan local d'urbanisme de la Communauté Urbaine de Bordeaux ;

**Vu** l'ensemble des textes visés dans cet arrêté ;

**Vu** le dossier d'enquête dont la totalité des pièces a été visée par ses soins ;

**Vu** son rapport ci-joint rendant compte du déroulement de l'enquête et de l'examen par commune des observations recueillies ;

*Considérant* que la commission d'enquête – qui n'a qu'un rôle consultatif – a pour mission de recueillir les observations tant écrites qu'orales des intéressés sur le projet soumis à l'enquête publique, de les analyser, de se prononcer sur leur bien-fondé par des conclusions motivées et de donner un avis sur le sujet ; qu'elle peut aussi émettre des suggestions, faire des recommandations, appeler l'attention de l'auteur du projet sur tel ou tel point lui semblant mériter réflexion et formuler des réserves ;

*Considérant* que les prescriptions de l'arrêté précité ont été d'une façon très générale respectées ;

*Considérant* que l'examen individuel des quelque 2 300 observations recueillies a conduit la commission à faire suivre chaque fois son commentaire d'un avis sur la suite à donner, en dehors des cas où il lui a paru opportun de réserver cet avis aux présentes conclusions ;

*Considérant* qu'à ces dernières s'ajouteront ci-après les propres réflexions de la commission, l'ensemble du développement se répartissant selon les thèmes suivants :

- 1 - Sur l'enquête publique et son déroulement
- 2 - Sur le dossier d'enquête
  - 2.1 - Concernant le contenu du dossier,
  - 2.2 - Concernant les moyens de l'extension urbaine,

- 2.3 - Concernant les prescriptions particulières dans les zones naturelles,
- 2.4 - Concernant les avis des personnes publiques.
- 3 - Sur les zonages
  - 3.1 - Concernant les zones urbaines,
  - 3.2 - Concernant les zones libres de construction en prévision d'urbanisation,
  - 3.3 - Concernant le zonage des équipements de superstructures,
  - 3.4 - Concernant les zones UH,
  - 3.5 - Concernant les zones UPI,
  - 3.6 - Concernant les zones UPm,
  - 3.7 - Concernant les activités industrielles ou commerciales.
- 4 – Sur la qualité de vie
  - 4.1 - Concernant la vie urbaine,
  - 4.2 - Concernant le bruit,
  - 4.3 - Concernant les lignes électriques à très haute tension,
  - 4.4 - Concernant la hauteur des immeubles.
- 5 - Sur les espaces verts
  - 5.1 - Concernant les espaces verts de proximité,
  - 5.2 - Concernant les espaces verts intérieurs d'îlots,
  - 5.3 - Concernant les moyens de protection des coulées vertes,
  - 5.4 - Concernant les E.B.C. en limite parcellaire,
  - 5.5 – Concernant les zones naturelles sensibles,
  - 5.6 - Concernant la définition des lieux habités en zone naturelle.
- 6 - Sur le logement social et les servitudes de mixité sociale.
- 7 - Divers
  - 7.1 - Concernant les déplacements urbains,
  - 7.2 - Concernant la desserte des voies en impasse ou par bande d'accès,
  - 7.3 - Concernant les emplacements réservés de voiries,
  - 7.4 - Concernant les périmètres d'attente de projet,
  - 7.5 - Concernant les aires de stationnement,
  - 7.6- Concernant les besoins en matériaux graveleux,
  - 7.7 - Concernant le traitement des déchets urbains.

## **1 - Sur l'enquête publique et son déroulement**

*Considérant* que l'enquête publique s'est déroulée dans les conditions prévues par la loi et les textes pris pour son application, ainsi que par l'arrêté du 7 avril 2005 de M. le Président de la Communauté Urbaine de Bordeaux ;

*Considérant* que divers supports de communication ont permis une large diffusion de l'information relative à ce projet sur le territoire de la CUB, pendant la durée de l'enquête, s'ajoutant à l'information donnée durant la préparation du projet, ainsi qu'en atteste le bilan de la concertation approuvé par le conseil de communauté le 7 janvier 2005 ;

*Considérant*, ainsi qu'indiqué dans le rapport, qu'un registre d'observations a été tenu à la disposition du public dans les mairies des 27 communes, ainsi que dans les 4 mairies annexes de Bordeaux et au siège de la Communauté Urbaine pendant toute la durée de l'enquête, aux jours et heures d'ouverture des bureaux ; que 80 permanences y ont été tenues aux jours et heures annoncés par l'arrêté, par voie d'affichage et dans la presse ; que chaque fois que cela s'est avéré nécessaire ces permanences ont été prolongées très au-delà de l'horaire prévu ;

**La commission estime que les observations relatives à l'enquête ne sont pas de nature à mettre en cause la validité de celle-ci.**

## **2 - Sur le dossier d'enquête**

### **2.1 - Concernant le contenu du dossier**

*Considérant* que le dossier répond aux exigences réglementaires relatives à sa composition et à sa teneur ; que compte tenu, d'une part, de la technicité du sujet, d'autre part, de l'étendue du territoire concerné, ce dossier était inévitablement volumineux et complexe ; qu'un certain nombre de personnes ont regretté l'absence d'un document simplifié à la portée du grand public, indiquant notamment, par commune, les principales différences introduites par le PLU par rapport au POS ;

**La commission estime, bien que les remarques dont il s'agit ne mettent pas en cause la qualité du dossier et ne soient pas de nature à entacher sa validité, qu'un tel document simplifié aurait été utile, et recommande qu'il soit prévu à l'avenir ;**

*Considérant* que la consultation du dossier par le public n'a pas toujours été facile, au regard de la lisibilité du zonage, de la compréhension des abréviations, du nombre parfois insuffisant de certains documents, en raison, par exemple, du fait que le "Règlement", document le plus demandé, n'existait qu'en un seul exemplaire ;

**La commission demande :**

- s'agissant du plan de zonage de porter le nom des principaux axes de circulation, numéros de sorties de la rocade, sites connus (églises par exemple), limites des communes,
- s'agissant des abréviations de maintenir et compléter le glossaire,
- s'agissant des emplacements réservés de superstructure, des emplacements réservés de voirie, des prescriptions d'isolement acoustique, des zones de publicité restreinte, des servitudes d'utilité publique, de créer un sommaire et d'ajouter la pagination.

### **2.2 - Concernant les moyens de l'extension urbaine**

*Considérant* que le principal enjeu en matière de logements locatifs est la conquête des espaces résiduels en milieu urbain intra rocade et les apports obtenus dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain, les opérations importantes étant concentrées sur les zones périurbaines ;

*Considérant* que les chiffres évoqués dans le fascicule A3 – Synthèse des enjeux et des besoins – chiffrent page 25 le niveau des besoins en logements à 42 000 augmentés de 6 500 logements vacants pour l'échéance 2015, échéance qui théoriquement correspond à celle du PLU ;

*Considérant* que les besoins de terrains urbanisables s'établiraient en fonction de la densité qui pourrait être retenue de 2 100 à 3 100 hectares ;

*Considérant* que lorsque l'on rapproche les besoins à la situation réelle que révèle la cartographie figurant dans le fascicule B3 – Exposé des motifs – on constate que les zones UM et UP sont largement dominantes et, du fait de leur caractère pavillonnaire, peu propices au renouvellement urbain, qui au mieux permettrait le desserrement des ménages ; que les zones UD sont de faible potentialité ; que les zones AU dont le potentiel n'est pas chiffré paraissent très déficitaires en regard des besoins exprimés ;

**La commission, en l'absence de programme chiffré, pose la question de savoir par quels moyens seront atteints les objectifs fixés par le PADD.**

### **2.3 – Concernant les prescriptions des zones naturelles**

*Considérant* que le PADD - page 75 – propose, dans le cadre des cinq orientations générales d'urbanisme et d'aménagement, la protection des espaces naturels, de la faune et de la flore ; que la prise en compte des zones ZNIEFF (zone naturelle d'intérêt faunistique et

floristique), ZICO (zone d'intérêt communautaire pour les oiseaux) et NATURA 2000 ne figure ni sur le plan de zonage ni sur les périmètres annexés ; que les prescriptions réglementaires ou contractuelles liées à ces zones ne sont pas affichées ;

*La commission demande que l'ensemble des éléments précités soit pris en compte au titre de l'article L 123-1.7° et que soient définies, le cas échéant, ainsi que le prévoit cet article, « les prescriptions de nature à assurer leur protection ».*

## **2.4 – Concernant les avis des personnes publiques**

Considérant que la procédure a été normalement respectée, le projet arrêté ayant été soumis réglementairement aux personnes publiques et les avis recueillis figurant en annexe du dossier d'enquête ;

*La commission, ayant pris acte des avis formulés, ne peut que laisser le soin à la Communauté Urbaine de Bordeaux de les examiner pour finaliser son projet.*

## **3 - Sur le zonage**

### **3.1 - Concernant les zones urbaines**

*Considérant* que de nombreuses observations ont été formulées à l'encontre du zonage proposé ; que les zones urbaines s'échelonnent naturellement selon une hiérarchie établie en fonction de plusieurs éléments tels que la typologie ou l'identité architecturale (zones UMep, UMv), la morphologie recherchée le long des voies soulignant leur différence dans les hauteurs des constructions qui ne dépassent généralement pas l'équivalent d'un niveau (secteur UP), la vocation fonctionnelle soit à caractère économique (zones UE), soit d'équipement d'intérêt général (UGES), la libre expression urbaine (zones UD) conduisant à des variations sur tous les registres de la composition urbaine et présentant une possibilité réelle d'ouverture à la création architecturale et au modelage du paysage urbain ;

*La commission estime qu'il y a lieu d'approuver la formation de la structure du projet urbain telle que présentée au dossier.*

### **3.2 - Concernant les zones libres de constructions en prévision d'urbanisation**

*Considérant* que de nombreux intervenants contestent le classement de leurs terrains dans un schéma d'orientation, un site de projet, un zonage 1AU ou 2AU ;

*Considérant* que ces zones sont repérées et explicitées dans le projet, ayant été retenues en accord avec les municipalités pour une étude d'évaluation et de proposition ponctuelle d'organisation spatiale détaillée ;

*La commission considère qu'en tout état de cause l'urbanisation de l'enveloppe urbaine agglomérée est maîtrisée ou en voie de l'être.*

### **3.3 - Concernant le zonage des équipements de superstructure**

*Considérant* que l'aire de l'agglomération comporte des îlots d'équipements insérés dans la trame urbaine et correspondant en nombre et en spécialisation aux besoins de la population, mais d'importance insuffisante pour un classement en UGES ; qu'en l'occurrence, il s'agit principalement des équipements scolaires correspondant aux deux niveaux de scolarisation de proximité en sections maternelles et primaires ainsi que les collèges, des installations de clubs sportifs, des stades municipaux ou éventuellement des petits parcs urbains, qui possèdent chacun d'eux des caractéristiques et des modes d'occupation du sol spécifiques à leur activité, non assimilables aux règles qui régissent la construction banalisée en raison de leurs volumes, de leur occupation sur le terrain en emprise et du positionnement des différents éléments de la composition de ces ensembles les uns par rapport aux autres ; que

cela peut conduire le maître d'ouvrage à demander des modifications au règlement ou des adaptations dérogatoires ;

*La commission, pour y remédier, propose une mention dans le règlement selon laquelle les équipements identifiés sous un symbole ou une trame graphique peuvent être autorisés selon les dispositions des textes relatifs à leur activité.*

### **3.4 – Concernant les zones UH**

*Considérant* que les articles 6 et 7 du règlement ne prévoient de retrait que pour les terrains ayant une façade égale ou supérieure à 20 mètres ; que dans les autres cas l'absence de cette obligation peut poser un problème de sécurité en bordure des voies de transit ;

*La commission propose de compléter à cet effet les articles 6 et 7 du règlement de la zone UH.*

### **3.5 – Concernant les zones UPI**

*Considérant* qu'un nombre important d'observations concerne les exigences de constructibilité dans cette zone, spécialement la taille des terrains et l'importance des limites latérales imposées ;

*Considérant* que les zones dont il s'agit, essentiellement localisées à l'extérieur de la rocade, s'inscrivent dans un cadre que l'on entend protéger de la densification ;

*La commission estime que, dans ces conditions et indépendamment des cas particuliers, il n'y a pas lieu de modifier le règlement établi.*

### **3.6 – Concernant les zones UPm**

*Considérant* qu'il est des zones classées en UPm (cf par exemple plan de zonage 9) alors qu'une légende les concernant indique : "terrain cultivé situé en zone urbaine (U) à protéger et inconstructible (R 123-12)" ; qu'il paraîtrait normal de les classer en zone "A", voire "N" comme prévu au CU article L 123-1.9° et pour des raisons fiscales ;

*La commission estime qu'il conviendrait de retirer ces zones inconstructibles des zones "U".*

### **3.7 – Concernant les activités industrielles ou commerciales**

#### **Sur le zonage compromettant la pérennité d'activités industrielles**

*Considérant* que des entreprises présentes depuis de nombreuses années se trouvent placées par le projet de PLU en zone N2c, N1, A3 et N2h ; que ce nouveau classement est de nature à entraîner des difficultés de fonctionnement et à réduire voire supprimer leurs possibilités de développement ;

*La commission estime souhaitable des mesures d'accompagnement destinées à favoriser une éventuelle réinstallation sur un site approprié.*

*Considérant* que, pour les hypermarchés, l'emprise au sol des constructions limitée à 50% de la surface de la propriété sur ce territoire et pour ce type d'activités peut être un handicap pour leur évolution économique ; que les normes des aires de livraison semblent inadaptées aux besoins exprimés ; que l'article 12 B.2 de la zone UE exige 4 places couvertes pour le stationnement des 2 roues par tranche de 100 m<sup>2</sup> de SHON, moins surface des réserves ;

**La commission** estime que ces valeurs, qui semblent disproportionnées, mériteraient un nouvel examen.

#### **4 - Sur la qualité de vie**

##### **4.1 - Concernant la vie urbaine**

*Considérant* que les grands thèmes récurrents de la vie urbaine : circulation, transports en tout genre, présence et fréquence des équipements de voisinage et accessibilité à ceux-ci, présence et fréquence des commerces de proximité dans les centres-villes, qualité de l'habitat et des groupements urbains, ainsi que les questions relatives à l'environnement vécu au quotidien font l'objet du fascicule B. "le projet" 5 du rapport de présentation, sans que soient précisés les moyens concrets à mettre en oeuvre en termes qualitatifs ;

**La commission** estime qu'il conviendrait de rappeler ces moyens et de les traduire au plan réglementaire (cf. art L 123-1, 2° alinéa du code de l'urbanisme).

##### **4.2 – Concernant le bruit**

*Considérant* que la lutte contre le bruit, entre autres nuisances, est bien du domaine du PLU (code de l'urbanisme art. L. 121-1.3°) ; que le rapport de présentation ( fascicule B. "le projet" .2, paragraphe 2.5, page 27) indique que la population dans la proportion de 13% est soumise de jour à des niveaux de bruit supérieurs à 65 dB(A) et, dans la proportion de 20%, soumise de nuit à 55 dB(A) ;

*Considérant* que la réglementation sur le bruit émis par les infrastructures terrestres se borne à fixer un niveau sonore acceptable à l'intérieur des habitations, ce qui n'apparaît pas suffisant ; que dans ces conditions il appartient au PLU, dans la mesure des moyens dont il dispose, de pallier cette lacune ; que le PADD mériterait d'être complété à cet égard, dans la suite logique de la mention précitée figurant au rapport de présentation ;

*Considérant* par ailleurs que certaines observations concernent le bruit provenant des voies de grande circulation, première source de nuisance reconnue ; que des protections phoniques sont souvent réclamées, bien que l'efficacité de celles existantes soit souvent contestée, en particulier sur certaines portions de la rocade périurbaine ;

**La commission** estime devoir appeler spécialement l'attention de la CUB sur ce problème.

*Considérant* que le principe d'agir à la source en réduisant la vitesse des véhicules est inscrit au PADD ; qu'il y aurait lieu de prévoir des mesures à cet égard, remarque faite qu'il est admis que, pour les vitesses supérieures à 80 km/h, une réduction de la vitesse de 5% entraîne une réduction du bruit de 20% ;

**La commission** propose de compléter le PADD sur ce point.

##### **4.3 - Concernant les lignes électriques à très haute tension (THT)**

*Considérant* que les plans des servitudes d'utilité publique font apparaître que des constructions existent dans le "couloir" de lignes électriques à très haute tension (THT) ; qu'il existe actuellement une présomption de nuisance de ces lignes sur la santé ; qu'en application du principe de précaution, il est souhaitable de ne pas autoriser de nouvelles habitations à proximité de ces lignes ;

**La commission** estime opportun que des mesures préventives soient adoptées à cet effet.

#### 4.4 – Concernant la hauteur des immeubles

*Considérant* que la nécessité affirmée de densification favorise la construction en hauteur ; qu'elle est susceptible de conduire, notamment sur les limites entre zones différentes telles que UD et UP et même à l'intérieur de la zone UD, à des conflits de voisinage dus à des problèmes dits "de vue plongeante" qui font l'objet de fortes réticences ;

**La commission recommande l'adjonction à l'article 10 du règlement applicable à toutes les zones de dispositions destinées à prévenir ou limiter, dans la mesure du possible, l'inconvénient signalé.**

### **5 – Les espaces verts**

#### 5.1 - Concernant les espaces verts de proximité

*Considérant* que la première des 4 propositions pour une ville plus verte et plus viable figurant au projet d'aménagement et de développement durable (page 73), relative à la présence et à la qualité de l'élément naturel dans le paysage urbain, consiste à aménager dans les quartiers urbanisés de nouveaux parcs et jardins ouverts au public et à prévoir la programmation de petits jardins de proximité, de jardins dans les emprises existantes, la réservation et l'acquisition d'emprises privées en cœur ou en rive d'îlot ;

*Considérant* que, dans le diagnostic communautaire, brochure 2 du rapport de présentation, il est démontré qu'il existe, parmi d'autres, un déficit de parcs urbains entre le bourg d'Arlac et les boulevards ;

*Considérant* qu'il existe un ensemble d'espaces naturels remarquables composé de la cité Carreyre à Bordeaux, du Château des Carmes Haut-Brion, du parc de la rue Jean XXIII, du parc de Tenet à Mérignac, qui sont localisés dans la vallée du Peugue ; qu'il n'y a pas d'autres sites de dimension équivalente dans cette partie de la trame urbaine ;

*Considérant* que, de même, le square Saint Augustin fait l'objet d'un emplacement réservé de superstructure 6.Bx 3 qui répond parfaitement à cet objectif par son implantation en cœur de quartier sur une superficie de 451 m<sup>2</sup> ;

*Considérant* qu'en ce qui concerne la protection des parcs publics, l'application de l'article L.123-1-7 permettrait plus de souplesse que le régime strict des EBC, notamment pour la réalisation d'aménagements d'intérêt général (jeux pour enfants, cheminements piétonniers ou cyclistes etc.) ;

*Considérant* que des personnes se sont émues de la disparition attendue de l'espace naturel que constitue la parcelle HB N°29 à "Pré d'Espagne" à Mérignac du fait de son classement en zone UPc ;

*Considérant* que d'une façon générale la préservation des espaces verts urbains publics et privés fait l'objet d'une très forte demande de la population, concrétisée par de nombreuses observations et pétitions ;

**La commission relève que, pour garantir la qualité de l'environnement urbain, il conviendrait systématiquement de protéger ces espaces verts fragilisés par la pression foncière au moyen d'un classement adapté, soit au titre des articles L 130-1 ou L 123-1.7° du code de l'urbanisme, soit par des dispositions réglementaires à préciser dans le cadre d'une protection durable.**

*Considérant* que l'article L 123-1.7° précité dispose que le PLU peut définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer la protection du patrimoine bâti et paysager ;

*Considérant* que l'examen du fascicule 2 du règlement donne lieu de constater que, dans de nombreux cas, certaines des "prescriptions spécifiques" édictées s'avèrent insuffisamment contraignantes ;

**La commission estime devoir appeler l'attention sur ce point.**

*Considérant* que le nombre d'arbres isolés à conserver, dont l'inventaire figure au dossier, se limite à 250 sujets, chiffre qui apparaît faible pour un territoire couvrant 27 communes ; que de nombreuses critiques ont été formulées sur ce point ;

**La commission estime que cet inventaire gagnerait à être complété de manière plus représentative de la réalité.**

## **5.2 - Concernant les espaces verts intérieurs d'îlots**

*Considérant* que, conformément à la première des 4 propositions pour une ville plus verte et plus viable figurant au projet d'aménagement et de développement durable (page 73) relative à la présence et la qualité de l'élément naturel dans le paysage urbain, une attention particulière doit être portée à la préservation de certains cœurs d'îlots, arbres et jardins de grande qualité ; qu'il n'existe au dossier aucune liste exhaustive des cas de l'espèce ; que la protection édictée au titre de l'article L 123-1.7° comporte, ainsi que cela vient d'être dit au point 5.1, des prescriptions insuffisamment contraignantes ;

*Considérant* la demande, exprimée principalement par les Bordelais, en faveur de la préservation des cœurs d'îlots ;

**La commission demande que le dossier soit complété sur ces deux points.**

## **5.3 - Concernant les moyens de protection mis en oeuvre dans les coulées vertes**

*Considérant* que, conformément à la première des 4 propositions pour une ville plus verte et plus viable figurant au projet d'aménagement et de développement durable (page 70), relative à la présence et à la qualité de l'élément naturel dans le paysage urbain, l'accent est mis sur le développement de systèmes de parcs d'agglomération et la reconquête d'espaces naturels ; que l'axe Bourgailh - Burck constitue une des coulées vertes emblématiques de l'agglomération ; qu'il est porté au document graphique intra-muros du PLU une succession de zones naturelles dont le règlement n'implique pas de protection absolue ;

*Considérant* que, conformément à la réflexion largement développée ci-dessus sur la protection des espaces naturels intra-muros, les mêmes dispositions seraient à prolonger sur l'ensemble des zones sensibles de la coulée verte ; s'agissant du cas de la zone située sur la commune de Mérignac à Beutre, bordée à l'est par une zone A1, au nord par une zone N2g, à l'ouest par une zone N1, au sud par le parc à thème du Bourgailh, que cette zone, couverte par d'anciens boisements clairsemés en partie construits, et classée par le SDAU valant SCOT en espace naturel de discontinuité, relèverait d'une nécessaire requalification en raison de son caractère mitigé ; qu'une protection renforcée au titre de l'article L123-1.7° du code de l'urbanisme serait de nature à n'y permettre qu'une urbanisation mesurée et contrôlée ;

*Considérant* que, dans ces conditions, il conviendrait de demander à la Communauté Urbaine de Bordeaux d'examiner si ces dispositions pourraient être étendues à l'ensemble des espaces naturels majeurs figurant au SDAU valant SCOT de l'agglomération bordelaise ;

**La commission demande l'inscription du site dont il s'agit au titre de l'article L 123-1.7° du code de l'urbanisme, les observations portant sur la suppression totale des protections au titre des EBC pouvant être corrélativement rejetées.**



#### **5.4 - Concernant les E.B.C. en limite parcellaire**

*Considérant* que, pour les EBC figurant au plan sur des limites parcellaires, la question se pose, s'agissant des arbres à haute tige, de savoir si ces inscriptions sont compatibles avec les dispositions de l'art 671 du code civil relatives à la distance entre les plantations et les limites séparatives ;

*La commission signale ces remarques à l'attention de la CUB à toutes fins utiles.*

#### **5.5 - Concernant les zones naturelles sensibles**

*Considérant* que l'ensemble des sites de projets en zone N3 affiche une emprise au sol maximale autorisée dans l'espace constructible très importante, qu'il s'agisse de secteurs bâtis ou non, et particulièrement en zone inondable, par rapport aux dispositions du Schéma Directeur qui stipule que « dans le cadre des documents d'urbanisme ces espaces bénéficieront de possibilités de constructions et de mise en valeur en cohérence avec leur destination et la configuration des espaces concernés. »

*La commission demande que soit envisagée une réduction de l'emprise au sol pour les secteurs constructibles en zones naturelles pouvant accueillir des équipements d'intérêt collectif (N3).*

#### **5.6 - Concernant la définition des lieux habités en zone naturelle**

*Considérant* que de nombreux propriétaires se sont émus du classement de leurs terrains comportant des résidences, principalement en zone N2g ; que ces constructions sont édifiées le long de chemins en général peu équipés, mais qui forment des poches d'urbanisation diffuse, et qu'il convient de ne pas les regarder comme des zones agro-sylvicoles.

*La commission demande qu'il soit procédé à une requalification conforme à la réalité de ces parties de territoire dont le périmètre est à revoir, mais sans ignorer le cadre des orientations d'aménagement éventuellement prévues pour chacune de ces zones.*

### **6 - Sur le logement social et les servitudes de mixité sociale**

*Considérant*, d'une part, que de nombreux intervenants rejettent le principe du regroupement des logements sociaux dans des secteurs déterminés ; qu'ils estiment au contraire que, pour favoriser à terme une véritable mixité sociale, il conviendrait de répartir ces logements sur l'ensemble des quartiers ; qu'un des moyens d'y parvenir serait d'imposer un pourcentage obligatoire de logements sociaux dans tout programme d'habitat y compris dans les zones à urbaniser ;

*Considérant*, d'autre part, que des personnes concernées par des servitudes de mixité sociale expriment leur opposition à ce qu'elles considèrent comme une atteinte à leur droit de propriété ;

*Considérant* qu'il existe un important besoin en logements sociaux et, de façon plus générale, en logements locatifs conventionnés ; que ce besoin est très supérieur au taux de 20% - imposé par la loi dans chaque commune - qui constitue un seuil minimal à atteindre prioritairement ;

*Considérant* qu'actuellement les emplacements réservés de mixité sociale sont un moyen que la loi met à la disposition de l'autorité publique pour faire face à cette situation, et qu'en cela ils répondent à un objectif d'intérêt général ; qu'au demeurant, en réponse aux inquiétudes exprimées en cours d'enquête, il paraît nécessaire de préciser que l'inscription d'un terrain en servitude de mixité sociale n'est pas de nature à porter atteinte à la propriété

privée et peut-être aussi que toute opération sur un tel terrain devra comporter un pourcentage de logements sociaux ;

**La commission**, d'une part appelle l'attention sur l'intérêt de la solution suggérée au 1<sup>er</sup> alinéa ci-dessus ; d'autre part, et hormis quelques cas particuliers évoqués dans son rapport, est favorable au maintien du projet présenté concernant les servitudes de mixité sociale.

## **7 - Divers**

### **7.1 - Concernant les déplacements urbains**

*Considérant* qu'en ce qui concerne les déplacements urbains, le PADD doit prendre en compte les conclusions ayant présidé à l'établissement du PDU et plus particulièrement certains chiffres manquants de 17% de déplacements par les transports en commun et 83% par des moyens particuliers ;

*Considérant* qu'il appartient au Plan Local d'Urbanisme d'intégrer :

- pour les transports interurbains, les informations relatives au réseau de transport en commun, aux pôles d'échange entre les modes de transport, l'intégration de l'ensemble des pôles intermodaux dans les orientations d'aménagement, au fur et à mesure de l'évolution du document d'urbanisme,
- pour les infrastructures départementales, la présentation du Schéma Directeur Routier Départemental, l'analyse des interactions entre la CUB et les territoires voisins relative à la desserte des itinéraires départementaux, la présentation des routes départementales réservées aux deux roues et l'indication de l'intégration du Schéma Départemental des Pistes Cyclables dans la politique communautaire des réseaux d'itinéraires cyclables ;

**La commission** estime qu'il conviendrait de compléter le dossier sur les deux points ci-dessus.

### **7.2 – Concernant la desserte des voies en impasse ou par bande d'accès**

#### **Sur les voies nouvelles en impasse :**

*Considérant* que c'est seulement en cas d'impossibilité de raccordement au réseau viaire existant que ces voies peuvent atteindre une longueur de 75 mètres avec, à leur extrémité, une aire de retournement de 12 mètres de rayon, destinée notamment aux véhicules de lutte contre l'incendie ;

#### **Sur les bandes d'accès :**

*Considérant* que celles-ci ne sont autorisées que dans certaines zones UP (urbaines pavillonnaires) et qu'elles ne peuvent excéder une longueur de 60 mètres correspondant aux spécifications exigées par le service de lutte contre l'incendie ;

#### **Sur les demandes d'autorisation de construire en cours :**

*Considérant* que le règlement précise dans "les règles et définitions communes à toutes les zones, article 3.2.2" qu'"un terrain desservi par une bande d'accès existant à la date du PLU reste constructible à condition que cette bande d'accès soit conforme au règlement antérieur et sous réserve du respect des règles spécifiques du secteur." ;

**La commission** estime sur ces trois points qu'il ne peut être dérogé aux règles énoncées.

### **7.3 – Concernant les emplacements réservés de voirie maintenus alors que les opérations sont réalisées ou abandonnées**

*Considérant* que la nécessité du maintien de certains emplacements réservés de voirie est souvent contestée ; que, dans un certain nombre de cas, les intervenants invoquent une suppression qui leur aurait été annoncée et qui ne se réalise pas ; que plusieurs mairies estiment également que certains emplacements réservés résultant d'un plan de voirie relativement ancien ne seraient plus indispensables ;

*Considérant* que ces emplacements réservés représentent pour les propriétaires concernés une contrainte qui ne doit être imposée qu'en cas de nécessité ;

**La commission estime qu'une grande rigueur est nécessaire dans ce domaine et recommande :**

- qu'une réponse soit officiellement donnée à tous les intervenants ayant déposé une observation à ce sujet dans les registres d'enquête ;
- qu'une mise à jour du plan de voirie soit effectuée afin de procéder à la levée des emplacements réservés dont le maintien ne se justifierait plus.

#### **7.4 - Concernant les périmètres d'attente de projet**

*Considérant* que ces périmètres sont prévus par le code de l'urbanisme dans une finalité d'intérêt général, à l'effet d'interdire la construction sur le secteur considéré, sur une durée maximale de 5 ans, dans l'attente d'un projet d'aménagement global ;

*Considérant* que, si cette servitude pose peu de problèmes dans les zones d'urbanisation future, il n'en est pas de même dans les quartiers déjà urbanisés tels que, par exemple, le cas de Breillan-Lacoste à Blanquefort dont l'annulation est demandée par plus de 500 personnes ;

*Considérant* qu'il n'est pas douteux, au cas d'espèce, que c'est moins "l'outil" qui est mis en cause que la durée possible de la contrainte qu'il impose ; que cette servitude ne se limite pas, en effet, à geler pratiquement toute possibilité de construction, mais qu'elle entraîne inévitablement sur l'avenir du foncier et des immeubles bâtis qui y sont inclus une incertitude qui rend aléatoire la possibilité, en cas de nécessité, de les vendre à leur valeur normale tant que le plan d'aménagement n'aura pas été défini ;

**La commission estime, qu'afin de limiter au strict minimum nécessaire la durée de cette contrainte, il est indispensable, au moins dans les quartiers déjà fortement construits, de faire en sorte que l'instauration de la servitude dont il s'agit s'accompagne immédiatement du lancement de l'étude destinée à la définition du programme d'aménagement attendu, et qu'il soit imparti à cette étude un délai déterminé, comme c'est le cas en matière de marchés publics.**

#### **7.5 - Concernant les aires de stationnement**

*Considérant* les nombreuses demandes de préciser la définition chiffrée des aires de stationnement ; considérant qu'aucune disposition légale n'impose une telle définition ;

**La commission estime qu'il n'est pas opportun d'accéder à ces demandes, remarque faite qu'il est toujours possible de se référer aux références normalisées (normes NF, par exemple).**

#### **7.6. Concernant les besoins en matériaux graveleux**

*Considérant* que la CUB et son Aire Métropolitaine ne sont pas en mesure de satisfaire leurs besoins en granulats, ce qui a pour conséquence des importations de ceux-ci d'autres départements ; que, outre une augmentation importante des coûts pour les utilisateurs, cela provoque un déplacement quotidien de centaines de camions sur les routes avec les nuisances correspondantes ;

Considérant que le schéma départemental des carrières préconise, afin de réduire ces importations, un développement du recyclage des matériaux qui n'est que faiblement pratiqué actuellement ;

*La commission propose de compléter les enjeux et les besoins tels qu'exprimés dans le dossier d'enquête par le renforcement des mesures et moyens dans le domaine du recyclage des matériaux ;*

### **7.7 Concernant le traitement des déchets urbains**

Considérant qu'en matière de déchets, ceux non traités dans les centres de valorisation énergétique de la CUB ainsi que les mâchefers sont exportés dans d'autres départements ou en limite de ceux-ci ; que, outre les inconvénients qu'engendre le transport à longue distance par camions, une telle situation est difficilement acceptable, une ville et son voisinage doivent pouvoir être en mesure de ne pas procéder à de telles exportations ;

*La commission demande donc que le PLU prévoie des lieux pour un centre d'enfouissement technique et pour un site de maturation des mâchefers à l'intérieur du périmètre de la CUB ou, pour le moins, que des dispositions soient prises pour les situer dans son proche voisinage.*

---

### **En conclusion,**

Considérant d'une part que, sous réserve des observations auxquelles pourraient donner lieu un contrôle de légalité sur les quelques imperfections relevées, les conditions du déroulement de l'enquête peuvent globalement être regardées comme satisfaisantes tant en ce qui concerne la procédure adoptée que le dossier lui-même ;

Considérant d'autre part que ni l'analyse que la commission a faite des observations du public, que celles-ci soient traitées dans le rapport d'enquête ou dans les présents feuillets, ni ses propres réflexions, ne conduisent foncièrement à la remise en cause du projet ;

Considérant, en outre sur un plan très général, que celui-ci est par nature appelé à être amendé périodiquement - en fonction tant de l'évolution de la réglementation, des connaissances et des techniques, que des constatations auxquelles son application pourrait donner lieu - et complété en tant que de besoin ;

\*

\*   \*

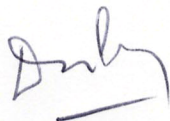
### **Pour tous ces motifs,**

**la commission émet un avis favorable à l'actuel projet de Plan Local d'Urbanisme de la Communauté Urbaine de Bordeaux, en recommandant qu'il soit finalisé après examen des avis et recommandations figurant dans son rapport et dans les présentes conclusions.**

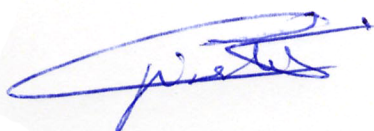
Fait à Bordeaux, le 14 octobre 2005

Les membres de la commission d'enquête,

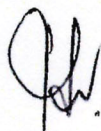
Albert Dubreuil  
président



Martine Ginestet  
membre



André Hepp  
membre



Serge Guzik  
membre



Francis Villain  
membre



Czeslaw Stain  
membre



Michel Daubigeon  
membre

