

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

PLAN LOCAL D'URBANISME

5 ème Modification

ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE

REALISEE DU

06 AVRIL AU 21 MAI 2010

RAPPORT, CONCLUSIONS ET AVIS

DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Jean-Jacques Ducout, président,
Pierre Baseilhac, Jacques Dulaurens, membres

Bordeaux, le 16 juillet 2010

SOMMAIRE

AVANT PROPOS

GLOSSAIRE

I – GENERALITES

II - PROJET MIS A L'ENQUÊTE

21 - ETUDE DU DOSSIER GLOBAL

22 - DOSSIER MIS A LA DISPOSITION DU PUBLIC

III - DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

IV - EXAMEN DES OBSERVATIONS

41 - RELEVÉ QUANTITATIF

42 - RÉSUMÉ DES OBSERVATIONS

V - ANALYSES DE LA COMMISSION

51 - LE PLU

52 - LES MODIFICATIONS

53 - L'ENQUÊTE

54 – LES OBSERVATIONS

CONCLUSIONS

AVIS

AVANT PROPOS

Ce rapport est découpé en 2 parties :

- le rapport proprement dit, lui-même constitué de 5 chapitres, généralités, description du projet soumis à l'enquête, déroulement de l'enquête, observations du public, analyses de la commission,

- une deuxième partie dite « conclusions et avis » qui permet au lecteur de connaître de façon synthétique les analyses effectuées auparavant et l'avis de la Commission.

GLOSSAIRE

ANRU : Agence nationale pour la Rénovation Urbaine

BL19 : Codification de la modification repérée sur la commune de BLANQUEFORT

EBC : Espace boisé classé à conserver ou à créer

ER : Emplacement Réservé (Voirie, Superstructure)

HF : Hauteur façade

LGV : Ligne à Grande Vitesse

OA : Orientation d'Aménagement

OIN : Opération d'Intérêt National

PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durable

PAE : Programme d'Aménagement d'Ensemble

PAPG : Périmètre d'Attente de Projet Global

PLH : Programme local d'habitat

SMS : Servitude de Mixité Sociale

SL : Servitude de Localisation

TCSP : Transport en Commun en Site Propre

UDm : secteur de tissu de forme mixte

UGES : Zone urbaine de Grands Equipements et Services urbains

UMv : secteur de maisons et immeubles de ville

ZAC : Zone d'Aménagement Concerté

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

PLAN LOCAL D'URBANISME

5 ème Modification

ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE

REALISEE DU

06 AVRIL AU 21 MAI 2010

RAPPORT

DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Jean-Jacques Ducout, président,
Pierre Baseilhac, Jacques Dulaurens, membres

Bordeaux, le 16 juillet 2010

I - GENERALITES

Par arrêté en date du 15 février 2010, le Président de la Communauté Urbaine de Bordeaux (CUB) a prescrit une enquête publique en vue de réaliser la cinquième modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui concerne ses vingt sept communes.

La commission chargée de conduire cette enquête publique a été constituée par décision du Président du Tribunal Administratif de Bordeaux en date du 25 janvier 2010 :

- Président : Jean-Jacques Ducout
- Membres titulaires : Pierre Baseilhac et Jacques Dulaurens
- Membre suppléant : Claude de Fommervault

II - PROJET MIS A L'ENQUÊTE

21 – ETUDE DU DOSSIER GLOBAL

La 5^{ème} modification du PLU de la CUB concerne des changements répertoriés par commune avec une codification spécifique. Ces changements sont au nombre de 324, il n'y en a aucun sur les communes d'Ambès et de Bouliac.

Toutefois, des adaptations du règlement et du zonage, des ajustements liés à la mise en œuvre du PLU en vigueur, intéressent l'ensemble des communes de la Communauté urbaine.

Par ailleurs, des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine (la ville de pierre) sont prévues pour la ville de Bordeaux.

Cette 5^{ème} modification respecte le champ d'application déterminé par l'article L123-13 du code de l'environnement : les changements proposés ne doivent pas, - porter atteinte aux protections naturelles, - réduire les zones naturelles, - comporter de graves risques de nuisance ; l'économie générale du PADD ne doit pas être affectée.

Les changements proposés par ce projet ont été retenus en fonction des politiques communautaires et des demandes des communes ainsi qu'en tenant compte :

211 - Des préoccupations environnementales

Pour les communes de Blanquefort, Le Bouscat, Gradignan, Pessac, Saint Aubin et Talence, il s'agit de la création de nouveaux espaces boisés (EBC), de classer des espaces et des arbres.

En ce qui concerne la commune de Bruges, il est prévu une disposition de part et d'autre de la voirie P355 (voie du Tasta) pour protéger l'habitat naturel des cistudes.

Pour le patrimoine bâti hors ville de pierre, - des préoccupations paysagères complémentaires ont été apportées, Blanquefort, - la qualité patrimoniale de certaines constructions a été retenue, Le Bouscat, Pessac et Talence.

Pour la ville de pierre (Bordeaux uniquement), de nouvelles dispositions ont été introduites (extension et modification de zonages).

212 - De l'habitat

La prise en compte d'opérations de logements nouveaux (Gradignan, Parempuyre),
La création de nouvelles servitudes de mixité sociale (Ambarès, Gradignan, Parempuyre) pour répondre au Programme local de l'habitat communautaire.
Des ajustements de zonage pour maintenir ou augmenter la constructibilité locale (Bordeaux, Blanquefort, Cenon, Lormont, Saint Médard en Jalles, Talence).
Des adaptations de règles écrites ou graphiques pour permettre la réalisation d'opérations.

213 – De l'urbanisme commercial

Pour faciliter le développement et l'extension de petites unités commerciales dans le tissu urbain (zonage Uc et Um), des adaptations de zonage et de règlement ont été introduites (Bègles, Bordeaux, Mérignac, Talence).

214 – Du développement économique

Des adaptations de zonage et des compléments dans les dispositions qualitatives des orientations d'aménagement des sites à vocation économique (Le Haillan, Mérignac, Pessac, Saint Médard en Jalles) sont proposées. Des dispositions qualitatives pour le traitement des entrées de ville au titre de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme, visant à renforcer leurs qualités architecturales et urbaines (Artigues, Bruges, Le Haillan, Mérignac, Saint Médard en Jalles)
Des modifications liées à l'évolution des études et des projets (Ambarès, Bordeaux, Floirac, Le Taillan, Pessac, Saint Vincent de Paul, Villenave d'Ornon).

215 - Des déplacements

Le développement d'un service de transport public communautaire et du réseau ferré devant s'effectuer en corrélation étroite avec l'urbanisation, des espaces réservés de voirie ont été localisés (Bassens, Blanquefort, Bruges, Le Haillan, Pessac, Talence, Villenave d'Ornon).
Des mesures conservatoires sont inscrites en faveur des protections contre les nuisances sonores pour les lignes à grande vitesse (Bassens, Ambarès, Villenave d'Ornon)

216 - Des grands projets

L'orientation d'aménagement D36 « PGAD » de l'aéroport est reprise et transformée en une nouvelle fiche « Bordeaux Aéroparc » intégrant les éléments principaux du plan guide Aéroparc (Le Haillan, Mérignac, Saint Médard).
Les bassins à flots (Bordeaux) font l'objet d'un projet sur un espace de 154 hectares. Cette opération nécessite plusieurs adaptations et modifications.

217 - Des opérations d'aménagement de quartiers et de centre bourgs

Il s'agit d'actualiser des orientations d'aménagement, d'adapter le zonage et le règlement, de créer, de modifier, voire de supprimer des emplacements réservés (Eysines, Le Bouscat, Le Taillan, Lormont, Pessac, Saint Vincent de Paul).

218 – De l'extension de la ville de pierre

Cette démarche, dite « ville de pierre », décidée en septembre 2004 par la ville de Bordeaux, est destinée à conserver la qualité du patrimoine bâti et à contribuer à la sauvegarde des bâtiments remarquables, témoignage d'un héritage historique et culturel.

Le présent dossier propose l'extension de son périmètre sur la rive droite de la Garonne essentiellement dans le secteur compris entre l'avenue Thiers et le boulevard Joliot Curie (Bordeaux).

Cette extension implique la modification du zonage du secteur concerné et des dispositions particulières y afférentes.

La 5^{ème} modification concerne également des adaptations et des ajustements sur certains articles du règlement nécessaires à la clarification de la mise en œuvre du PLU. Ces dispositions sont applicables sur l'ensemble des communes de la CUB.

22 – DOSSIER MIS A LA DISPOSITION DU PUBLIC

Les documents mis à la disposition du public comprenaient :

A - l'arrêté du président, - un avertissement, - un glossaire,

B - un dossier général avec – a, un rapport de présentation, avec un avenant, -b, Le règlement, en deux parties, chapitres 1 à 6 et le chapitre 7, -c, les dispositions particulières au titre du patrimoine bâti et paysager(L123.1 7°), -d, un plan, préservation des ressources naturelles, - e, la liste des emplacements réservés et des SMS, -f, un plan de détail des arbres isolés à conserver, - g, quatre orientations d'aménagement (avec version approuvée et version modifiée), - h, la légende des plans de zonage.

C - Un dossier par commune fournissait, le plan de localisation des modifications, la liste des modifications, et suivant la commune, les plans de zonage en vigueur et modifiés, avec des extraits, les orientations d'aménagement en vigueur et modifiées, et pour Bordeaux, l'extension de la ville de pierre (plans de zonage et plans L123.1 7°).

D – L'arrêté de prorogation de l'enquête jusqu'au 21 mai 2010.

Les pièces n'étaient pas numérotées, ce qui pouvait entraîner quelques disparitions momentanées dans les communes, et fatalement, quelques erreurs de forme pouvaient subsister.

III - DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

La période pendant laquelle s'est déroulée la présente enquête publique a été fixée du mardi 06 avril 2010 au vendredi 21 mai 2010. Initialement, cette enquête devait se dérouler pendant un mois à compter du mardi 06 avril 2010. Pour résoudre un éventuel problème lié à une mauvaise lecture d'un dossier, le document concerné, (orientation d'aménagement des bassins à flots à Bordeaux) a été changé. Par décision du Président de la commission en date du 21 avril 2010, l'enquête a été prorogée de quinze jours, soit jusqu'au vendredi 21 mai 2010 inclus. La prorogation a en particulier permis de réaliser une diffusion supplémentaire de l'information réglementaire.

Les vingt sept communes concernées ainsi que la CUB ont été chargées de mettre à disposition du public un dossier d'enquête qui pouvait être consulté aux jours et heures publiés dans l'arrêté du 15 février 2010 ainsi qu'un registre d'enquête sur lequel le public a pu formuler ses observations selon les mêmes créneaux horaires. Le public avait également la possibilité de faire parvenir ses observations par écrit au Président de la commission d'enquête au siège de la CUB. Il convient de préciser que le dossier d'enquête pouvait être consulté sur le site internet de la CUB.

Un avis d'enquête a été publié et affiché selon les modalités en vigueur dans chacune des mairies et au siège de la CUB.

Des avis ont été insérés dans les journaux : - 1^{er} et 2^{ème} avis d'enquête, « Sud-Ouest » et « Le Courrier Français » des 19 mars et 9 avril 2010, avis de prorogation, « Sud-ouest » du 29 avril et « Le Courrier français » du 30 avril 2010.

Selon les communes, cette enquête a bénéficié d'une publicité supplémentaire, par bulletin municipal, affichage en divers lieux et emplacements communaux, distribution d'avis dans les boîtes aux lettres.

Les membres de la commission ont assuré les permanences fixées dans l'arrêté. Deux permanences supplémentaires ont été tenues pendant la période de prorogation, l'une à la mairie de Bordeaux, l'autre au siège de la CUB.

A l'issue de l'enquête, les registres ont été regroupés par les services de la CUB. La Commission a établi ce rapport après consultation du maître d'ouvrage sur certaines observations.

IV – EXAMEN DES OBSERVATIONS

41 - DECOMPTE DES OBSERVATIONS RELEVÉES

Le nombre d'observations recueillies sur les registres d'enquête et annexées ainsi que le nombre de personnes reçues pendant les permanences des commissaires enquêteurs figurent dans le tableau ci-dessous :

Registre	Permanences	Personnes reçues	Total observations
AMBARES	1	3	2
AMBES	1	0	0
ARTIGUES	1	1	1+1 registre de Bègles
BASSENS	1	1	0
BEGLES	1	2	4 (dont 2 avec dossier annexé)
BLANQUEFORT	1	9	16 (dont 4 avec dossier annexé)
BORDEAUX	2+1	8	8 (dont 3 avec dossier annexé)
BOULIAC	1(Samedi)	1	0
BRUGES	1	1	6 (dont 2 avec dossier annexé)
CARBON BLANC	1	2	4
CENON	1	0	0
EYSINES	1	8	1 (concernant Bruges)
FLOIRAC	1	1	3
GRADIGNAN	1	2	6 +1 déposée sur registre CUB
LE BOUSCAT	1	0	0
LE HAILLAN	1	0	3 (dont 2 avec dossier annexé)
LE TAILLAN	1(Samedi)	6	9 (dont 1 avec dossier annexé)
LORMONT	1	0	3 (dont 1 avec dossier annexé)
MERIGNAC	2	14+20 lors de la remise de la pétition	24 (dont 8 avec dossier annexé) + 1 pétition d'environ 150 personnes
PREMPUYRE	1	0	2
PESSAC	2	8	22 (dont 9 avec dossier annexé)
SAINT AUBIN	1(Samedi)	0	0
SAINT LOUIS DE MONTFERRAND	1	0	0
SAINT MEDARD	1	7	7 (dont 5 avec dossier annexé)
SAINT VINCENT	1	0	1 avec dossier annexé
TALENCE	2	2	10 +1 pétition d'environ 60 personnes
VILLENAVE D'ORNON	1	0	1
CUB	2+1	1	13 (dont 11 avec dossier annexé)
Courriers remis à la Commission après le 21 mai			3
TOTAL	35	97	152

42 - RESUME DES PRINCIPALES OBSERVATIONS

AMBARES ET LAGRAVE

16 MODIFICATIONS : - ER : 4 – SMS : 11 - OA : 1

1	Mrs Chéoux et Guionneau constatent qu'une modification de zonage demandée dans le quartier du Chêne vert n'a pas été prise en compte. <i>Un courrier en date du 05 février 2010 adressé par la CUB à M. le Maire d'Ambarès rappelle qu'un changement de zonage inverse (de UP1 en UE) dans le secteur du Chêne Vert a été réalisé dans le cadre de la 3^{ème} modification du PLU dans le but de prendre des mesures conservatoires relatives aux nuisances sonores de la future LGV et en application du PADD. La teneur de ce courrier devra être communiquée aux requérants par les services de la mairie d'Ambarès et Lagrave. La Commission estime cette observation hors enquête.</i>
2	M. de Gabory réitère une demande de modification de zonage de la parcelle cadastrée BS131 qui n'a pas été prise en compte. <i>Cette demande ne pourra être examinée que dans le cadre de la révision générale du PLU. La Commission estime cette observation hors enquête.</i>

AMBES

La commune d'AMBES n'est concernée que par les modifications apportées au règlement applicable à l'ensemble des vingt sept communes lequel fait l'objet du document intitulé « Règlement pièces écrites » du dossier d'enquête.

AUCUNE OBSERVATION

ARTIGUES

10 MODIFICATIONS : - ER : 7 – OA : 2 – Marge de recul : 1

1	M. Azofra se déclare satisfait de la suppression de l'emplacement réservé 8.49
La Commission prend acte.	
*	M. Mai Hun Chanh Michel se déclare opposé à l'ER AR 15bis qui n'apparaît pas sur la liste de modifications d'ARTIGUES
<i>En effet, dans la liste, le point AR15bis n'apparaît pas, mais le point Ar15 fait bien mention de la transformation de la servitude de localisation MAI PHI, inscrite lors de la 1^{ère} modification du PLU, en ERv. Cette ligne est retranscrite par 2 plans de zonage dans le dossier d'enquête (AR15 et AR15 bis), le premier référencé Ar15 qui supprime la servitude de localisation, et le second Ar15bis qui inscrit un ERv. La servitude de localisation indiquait que la parcelle serait impactée par un projet de voie sans en connaître le positionnement exact. Le tracé du projet de voie étant maintenant précisé, celle-ci est transformée en ERv. On remarque qu'il a été déplacé en limite de propriété afin d'être moins pénalisant.</i>	
La Commission donne un avis favorable à ce projet de modification.	

* Relevée sur registre de Bègles

BASSENS

6 MODIFICATIONS : - ER : 2 – OA : 2 – Zonage : 1 - plantation à réaliser : 1

AUCUNE OBSERVATION

BEGLES

7 MODIFICATIONS : - ER : 1 –Zones de gel : 3 – Zonage : 3

1	M. Choukroun, section BC, parcelle n° 18, demande si l'emplacement réservé peut être levé.
La Commission estime cette observation hors enquête.	
3	Le conseil des Sages, commission développement urbain, se déclare opposé à la modification Be 05, au déclassement (pour le maintien de HF à 15m). Pour la zone UVM3 (Be 07), il est opposé au déclassement en UDM3.
<i>Le quartier Thorez Goëland fait l'objet d'une opération de l'ANRU. Il était grevé d'une servitude d'urbanisme dans l'attente d'un projet d'aménagement global. Les études ayant été réalisées, le PAPG a pu être levé. Les conclusions des études sont maintenant traduites dans le PLU. Elles ont préconisé une densification raisonnable (1 étage) sur ce secteur central, situé dans le périmètre de l'OIN, bien desservi et près des équipements publics. La hauteur des constructions diminue progressivement vers les secteurs environnants.</i>	
La Commission estime ces modifications justifiées.	
4	M. Maffre, 53 avenue Jules Guesde, verse au dossier ses observations ; à la suite de plusieurs correspondances avec la CUB, il demande un assouplissement des règles de constructibilité de la bande C.
<i>Une étude sur ce type de cœurs d'îlots inconstructibles est nécessaire et l'évolution qui peut être proposée ne pourrait être réalisée que lors de la révision du PLU.</i>	
La Commission estime cette observation hors enquête.	

BLANQUEFORT

28 MODIFICATIONS : - EBC : 4 – ERV : 18 – liaisons douces : 3 – prescription paysagère: 1 – Hauteur : 1 – Zonage : 1

1	M. Coulin demande la réhabilitation de la rue cardinal Lecot.
<i>La Commission estime cette observation hors enquête.</i>	
3	Bruno Descat demande la modification du zonage sur sa parcelle cadastrée C25.
<i>La Commission estime cette observation hors enquête.</i>	
4	Christian Lartigues donne son accord pour l'opération BI19 (route des Sables).
<i>La Commission prend acte.</i>	
5	BI 19 M. Duprat, 21, rue des Sables, souhaite connaître les servitudes qui affectent les parcelles n° 34 et 149 à la suite du projet d'ERV.
<i>Les parcelles CK34 et CK149 sont affectées par le projet d'emplacement réservé de voirie.</i>	
<i>Pour connaître le futur alignement de voirie avec précision, la Commission invite M. Duprat à se rapprocher de la 7^{ème} circonscription de voirie de la CUB à Bruges.</i>	
6, 11, 12,14	BI 18 Michel. Duflade, Michel Dugay, Jean-Marc Véron, demandent pour quelle raison le chemin rural prévu (Espace réservé) le long du cimetière est supprimé, ils souhaitent le maintien de ce chemin.
<i>La Commission estime que l'aménagement proposé paraît raisonnable au regard de l'utilisation des ressources publiques.</i>	
7, 8, 9	Pierre Dugravier, Hélène Dupuy, Françoise Grosse donnent leur accord sur l'opération BI 13, (création d'une servitude de localisation pour une liaison douce).
<i>La Commission prend acte.</i>	
10	Brigitte Santander et Joel Prevost, propriétaires d'un terrain de 1ha, limitrophe de la commune du Taillan, classé N2G, demandent un zonage identique (N2H) à celui de cette commune.
<i>La différence de zonage résulte de la présence de tissus urbains différents et non du fait de la limite communale.</i>	
<i>La Commission estime que cette demande, hors enquête, pourrait être examinée dans le cadre de la prochaine révision.</i>	
13, 4 CUB	BI 09 Laurence de Peyrelongue, Eric Baggio, Cécile Brouard, contestent le bien-fondé de l'extension (EBC) du parc de Gilamont. Ils proposent une solution moins contraignante.
<i>La Commission propose de supprimer ce projet de modification.</i>	
15, 16	BI 12 Madame Genty, 52, rue de la Gabarreyre, conteste le classement « remarquable » du chêne situé sur sa propriété, compte tenu de son état de dépérissement.
<i>La Commission estime que le classement de cet arbre n'est pas indispensable et propose qu'un courrier soit adressé à Madame Genty pour souligner l'intérêt de la conservation maximum de cet arbre, ce qui, par ailleurs, ne porte pas préjudice à la constructibilité de la parcelle.</i>	

BORDEAUX
21 modifications + ville de pierre
- ER : 9 - Zonage : 8 - hauteur : 1 – OA : 2, - secteur Bassins à flots : 1

1	Madame Albert, architecte, dépose un dossier exposant la nécessité de construire un ascenseur en emprise 50, pour aménager un bâtiment de France Télécom en bureaux d'étude, demandant une possibilité de modification du tracé 100.
<i>Ce projet doit être examiné avec les services instructeurs de la ville.</i>	
<i>La Commission estime cette observation hors enquête.</i>	
2	M. D. Berguenieu, architecte, agissant pour l'association solidarité jeunesse, dit que les hachures PLU « emprise 100 » ne correspondent pas à la réalité du terrain. Par ailleurs, les intentions de la règle UR ne sont pas clairement exprimées (inadaptation au tissu urbain, augmentation de places de stationnement)
<i>Toute évolution de la règle dans la « Ville de pierre » relève d'une procédure de révision.</i>	
<i>La Commission estime cette observation hors enquête.</i>	
3	MM. Cabannes et Merle, cité Reinette, se déclarent satisfaits de la sauvegarde de la perspective végétale du carrefour Jules Verne/cité Reinette et de la non édification de R+3.
<i>La Commission prend acte.</i>	
4	M. Dirik expose au CE, M. Ducout, le dossier qu'il a déposé à Lormont et dont il lui remet un exemplaire.
<i>Observation analysée commune de Lormont.</i>	
5	M. Simpère s'étonne qu'il n'y ait plus de règles en secteur UCe (bassins à flots) et demande sur quoi appuyer les études.
<i>L'aménagement de ce secteur a été proposé avec des règles UCe allégées, accompagnées d'une orientation d'aménagement qui précise le projet. Le règlement se lit avec la nouvelle fiche.</i>	
<i>La Commission invite M. Simpère à se rapprocher des services de la ville de Bordeaux et de la CUB.</i>	
6	Mme Biron cherche à connaître les règles applicables sur la parcelle AK 73/74/75 au Taillan, pourquoi il faut 10000m ² , pourquoi les règles ne sont pas les mêmes entre Gelès Nord (5000m ²) et Sud. Ils voudraient sur leur terrain de 4836m ² construire une maison neuve, tout en conservant le chalet existant. Comment s'applique l'orientation d'aménagement G45 ?
<i>Observation analysée commune de Le Taillan.</i>	
7	Observation de la ville de Bordeaux sur l'indication de la hauteur maximale autorisée.
<i>Erreur matérielle : 2 tracés se superposent.</i>	
<i>La Commission estime que ce problème, hors enquête, devra être réglé ultérieurement.</i>	
8	Monsieur Lacrampe exprime, au nom de la copropriété du 59 cours Pasteur, la demande d'élévation du bâtiment de 10 mètres pour l'aligner sur le bâtiment principal du lot.
<i>La demande est à transmettre à la Mission recensement Ville de pierre de la mairie de Bordeaux.</i>	
<i>La Commission estime cette observation hors enquête.</i>	

BOULIAC

La commune de BOULIAC n'est concernée que par les modifications apportées au règlement applicable à l'ensemble des vingt sept communes lequelles fait l'objet du document intitulé « Règlement pièces écrites » du dossier d'enquête.

AUCUNE OBSERVATION

BRUGES

18 MODIFICATIONS : - ER : 14, - ZAC : 2, - Zonage : 1, - prescription écologique : 1

2	Br 06 : M. et Mme Vinet, 101, avenue du général de Gaulle, propriétaires de la parcelle BC 24, ancienne gare, transformée en maison d'habitation il y a 20 ans, sont handicapés, 1 non-voyant, demandent que cette opération soit limitée à la réservation de la parcelle importante limitrophe.
3	L'association bien vivre Bruges soutient cette demande, voir aussi l'observation de Mme Cestari, n°4, qui de plus s'interroge sur l'évolution du quartier.
4	Mme Cestari, s'interroge sur l'évolution du quartier.
<i>La parcelle limitrophe BC 25 de grande superficie apparaît suffisante pour réaliser le pôle intermodal.</i> La Commission propose que l'habitation de Monsieur et Madame Vinet soit exclue du projet de réservation.	
5	Br 19 : M et Mme Gaillard s'interrogent sur le devenir de l'activité du « garage performance plus ». Ils demandent des informations sur la hauteur des immeubles prévus sur le terrain jouxtant leur propriété.
<i>L'observation de M. et Mme Gaillard, Br19, concerne en réalité la modification de zonage Br25. Le zonage Udm n'est pas exclusivement réservé à de l'habitat, l'activité du « garage Performance » est autorisée.</i> La Commission est favorable à ce projet de modification.	
6	Br 25 : M. et Mme Bessière s'inquiètent de l'évolution du quartier.
<i>Le départ de l'entreprise « L'Etoile » va permettre la réalisation d'un projet de logements plus adapté à ce secteur d'habitation.</i> La Commission n'est pas opposée à ce changement de zonage.	

CARBON BLANC

3 MODIFICATIONS d'ER

2	M. Pitoiset constate que sa demande concernant le changement de zonage de UE en UPm4 des parcelles cadastrées AB123, 124 et 125 est restée sans suite. La voirie existante qui dessert ces parcelles donne déjà l'accès aux maisons situées en face implantées sur la commune voisine. <i>Les services de l'urbanisme de la mairie de Carbon Blanc en liaison avec les services de la CUB pourraient étudier cette modification de zonage en fonction des possibilités d'aménagement de la voirie existante.</i> <i>La Commission estime cette observation hors enquête.</i>
3	M. Schrader, demeurant 12ter, rue André Malraux, s'oppose à la construction d'un ensemble d'appartements dans son voisinage. Il suggère d'implanter quelques pavillons, type de constructions plus en rapport avec l'esprit du quartier. <i>La Commission estime cette observation hors enquête.</i>
4	M. Taleyran note la réduction d'emprise de l'emplacement réservé T1471 et constate que le zonage UE du secteur n'est pas modifié dans le cadre de cette procédure. <i>La Commission prend acte.</i>

CENON

3 MODIFICATIONS : - ER : 1, - Zonage : 2

AUCUNE OBSERVATION

EYSINES

12 MODIFICATIONS : - ER : 10, - zonage : 1, - forage : 1

6	Jean-Pierre et Claudine Vinet sont venus exposer au Commissaire-enquêteur, M. Baseilhac, leurs problèmes concernant leur habitation à Bruges (Br06). <i>Observation analysée commune de Bruges</i>
---	--

FLOIRAC

2 MODIFICATIONS : - ER : 1, - Hauteur : 1

1,2, 3, Courrier CUB	<p>Mme Herment, M. Maisonneuve, au titre de l'Association de défense des Coteaux Floiracais, Mme PARIS, observent que la hauteur des immeubles de la ZAC passe de 9 mètres à 12 et 27 mètres : aberration, ghettoïsation, dangerosité. De plus, Madame PARIS regrette que les remarques émises lors des enquêtes publiques « ne soient jamais prises en compte ».</p> <p>Dans un courrier parvenu à la CUB, Nicolas CALT fait les mêmes observations.</p>
<p><i>Ce secteur en mutation, qui a fait l'objet de la ZAC des Quais de Floirac, inclus dans l'OIN, est très bien desservi et très bien équipé. Il doit accueillir une population diversifiée. L'idée est de proposer une typologie de construction également diversifiée.</i></p> <p><i>Pour la proposition présentée dans la 5^{ème} modification du PLU, il s'agit de réajustements à la marge consécutifs à l'évolution du projet. L'ilot M3 passerait de 9 à 12 m, ce changement de hauteur permettrait un changement de programmation, avec la réalisation d'un équipement.</i></p> <p><i>Il est à noter que pour les îlots A, B, N1, N2, P et T, la hauteur maximale de façade de 27 m ne s'applique que sur 10 % maximum de la superficie de l'îlot, le reste de l'îlot étant en HF12.</i></p> <p><i>Outre l'enquête publique sur les évolutions du document d'urbanisme, ce secteur a fait l'objet d'une concertation avec la population spécifique à la ZAC.</i></p> <p><i>La Commission émet un avis favorable à cette modification (marginale).</i></p>	

GRADIGNAN

14 MODIFICATIONS : - EBC : 3, - forages : 3, - protections construction : 1, - SMS : 3, - zonage : 2, - ER : 2

1	Mme Garreau, 42, rue du Barbut, demande que la création d'un EBC le long du chemin de l'œil du caillou soit supprimée ou au moins limitée à 2 m de large, ce terrain étant une prairie dépourvue de plantation, ses enfants voulant y construire leur résidence principale.
2	Mme Ducourneau , 9 impasse du Moulet : idem
<p><i>Le chemin de l'œil du Caillou comporte déjà des poches d'EBC, l'idée étant leur continuité. En tout état de cause, le zonage du secteur ne permet pas la constructibilité des terrains concernés et il n'est pas prévu d'aménager ce chemin en voirie.</i></p> <p><i>Il est à noter que l'EBC ne réduit pas le calcul de l'emprise au sol d'un terrain et donc sa constructibilité « éventuelle ».</i></p> <p><i>Pour ces raisons, la Commission n'est pas favorable à la réduction de la largeur de l'EBC.</i></p>	
3	M. P. Bernadet, 22, rue Charles Péguy, souhaite inclure dans le projet de révision du PLU de petites modifications d'aménagement de biens immobiliers construits sous le POS.
<p><i>La Commission estime cette observation hors enquête</i></p>	
4	M. Rambert, 15, rue de Cater, est propriétaire d'un terrain inclus dans le périmètre de protection des sources. Il n'a jamais vu l'hydrogéologue pour les sondages, (G19). Il souhaite connaître la problématique exacte et savoir si le terrain est constructible.
<p><i>La Communauté urbaine interrogée a fourni la réponse suivante à la Commission : « Effectivement les parcelles concernées sont situées à l'intérieur du futur périmètre de protection rapprochée du forage Coqs Rouges de Gradignan, qui fait l'objet de prescriptions proposées par l'hydrogéologue agréé chargé de définir les périmètres de protection. Les terrains restent constructibles mais certaines activités, installations ou dépôts susceptibles d'entraîner une pollution de nature à rendre l'eau impropre à la consommation humaine, sont interdits. Le rapport de l'hydrogéologue peut être consulté auprès de la DOEA de la CUB. L'instauration de ces périmètres implique une enquête publique préalable à la DUP, qui impose une information aux propriétaires concernés par les terrains situés à l'intérieur du périmètre de protection rapprochée. Aussi cette personne sera destinataire d'un courrier d'information de la CUB lors du lancement de l'enquête publique (cependant les procédures sont longues, le dossier de DUP n'a pas encore été déposé en préfecture, il y aura encore quelques années avant l'enquête publique). »</i></p> <p><i>La Commission prend acte.</i></p>	
5	M. Chaplain souhaite le changement de zonage de la parcelle BW 119, chemin de Kercado, UPI en UPm.
6	Monsieur Morera demande, à l'occasion de la 5 ^{ème} modification du PLU de la CUB, la possibilité de construire en R+1 4 à 6 studios pour étudiant chemin d'Aliot.
6 CUB	M. E. Darcos, 15 route de Pessac, exprime son souhait de ne pas avoir de logements sociaux à côté de son domicile.
<p><i>La Commission estime ces observations hors enquête.</i></p>	

LE BOUSCAT

8 MODIFICATIONS : - EBC : 2, - ER : 2,- protection ensemble bâti : 1, - filet de hauteur : 1, - protection paysagère : 2

AUCUNE OBSERVATION

LE HAILLAN

13 MODIFICATIONS : - ER : 5, - OA : 4, - forage : 1, - entrée de ville : 3

1, 7cub	M. Marchanseau s'oppose à la création de l'ERS 6H1, LH 09, à la création de la voirie LH 10 et à la création de la voirie LH22. <i>Cet emplacement réservé a déjà été réduit et déplacé, ce qui a permis à M. Marchanseau de maintenir son exploitation. Cette réservation est incluse dans le projet d'aménagement du centre bourg articulé le long d'un parc adossé au ruisseau. Il s'agit d'un équipement programmé dans le PAE. Concernant l'ER de voirie, il permet de réaliser un bouclage pour empêcher les conflits d'usage entre camions et zone naturelle.</i> La Commission est favorable à l'ensemble de ces modifications.
2, 3, 13 CUB	LH 20 Madame Théodore, propriétaire des parcelles AV 36 et 76 à 89 à La Morandière demande un classement en zone UE. Avec M. Charles Bacquey, ils s'interrogent sur les orientations d'aménagement D36 et G 32 et contestent un certain nombre de dispositions (10, 5 ou 3 has). Voir Dossier SCP Cornille La Communauté urbaine interrogée a fourni la réponse suivante à la Commission : « - Concernant Madame Théodore : En secteur 1AU, des seuils sont requis dans l'objectif d'avoir des projets d'ensemble cohérents et un aménagement rationalisé des différents réseaux nécessaires à l'urbanisation de cette zone. La parcelle ne faisant pas les 3ha imposés dans l'orientation d'aménagement G32, il faut soit proposer un aménagement commun avec une parcelle limitrophe pour atteindre les 3ha , soit attendre que la parcelle limitrophe AV 62 soit aménagée pour permettre comme le prévoit l'article 2 du P.L.U. Zone AU « la possibilité de construire sur une surface isolée ou résiduelle issue d'opérations réalisées antérieurement » en compatibilité avec l'orientation d'aménagement. - Concernant la SCP Cornille :L'avenue de Magudas figure sur le plan des axes concernés par les entrées de villes (source DDE 33-SGR-C.C.E.S. du 13/01/2003) ce qui implique une zone non aedificandi de 75 m de part et d'autre de l'avenue par rapport à l'axe de la chaussée. Mais une étude entrée de ville a été réalisée le long de l'avenue de Magudas conformément à l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme et la zone non aedificandi a été portée à 25m dans la partie concernée dans le cadre de cette procédure. La servitude va donc être réduite de 75m réglementairement à 25 m suite à l'étude. En ce qui concerne les permis de construire délivrés, ils ne peuvent être remis en cause et sont donc constitutifs de droits acquis. Les dispositions d'urbanisme du PLU en vigueur au jour de l'autorisation de lotir du « Parc d'activités de Magudas » restent en effet applicables durant les 5 ans qui suivent l'autorisation de lotir. » La Commission approuve ces analyses.

LE TAILLAN

16 MODIFICATIONS: - EBC : 1, - ER : 11, - entretien cours d'eau : 1, - OA : 1, - forage : 1, - changement maîtrise d'ouvrage : 1

1	Patrick Labéron demande que son terrain cadastré AV 63 de 12270 m ² soit classé en zone constructible.
2	Marcel Magnor demande que sa propriété (parcelles 184 et 186) chemin des Peyreyres soit classée en zone constructible.
3	Michel Leny demande que son terrain situé chemin du Puy du Luc soit classé en zone constructible.
La Commission estime ces 3 observations hors enquête.	
4	LT04 : M. Anselme Donger, AV 119 et M. Henry Chéruette, AV 418, contestent la nouvelle implantation du chemin des Graves qui amputera en totalité leurs propriétés, qui sont susceptibles d'être dévalorisées lors de l'acquisition par un bailleur social.
<i>Ces deux parcelles sont concernées par l'opération LT04 qui prévoit pour des raisons de sécurité de rectifier le tracé du chemin des Graves. Ces mêmes parcelles sont affectées par une servitude de mixité sociale L 519-7 dans le plan de zonage en vigueur. Il s'agit d'améliorer les conditions de sécurité publique en déplaçant le débouché du chemin des graves en face de l'allée de Cure.</i>	
La Commission est favorable à l'opération LT 04.	
5, 7	LT01 Monsieur Frédéric Cheruette conteste la création de cet espace vert.
<i>Cette parcelle est affectée par l'opération LT01 concernant la création d'un espace vert de proximité. Cette réservation a également pour objet la sécurisation du carrefour entre l'avenue de Germignan et l'allée des Pins.</i>	
La Commission estime que cet espace peut être limité à la parcelle jouxtant le carrefour.	
8	Observation anonyme : Je préfère conserver 6m de retrait par rapport à toutes les limites séparatives.
<i>La modification concernant la zone UP (art 6 et 7) propose de réduire ce retrait à 4m sur deux limites séparatives contiguës, ce qui permet d'optimiser l'espace pour les terrains de petite taille.</i>	
La Commission est favorable à la modification proposée.	
9, 10 CUB	LT07 : M et Mme Lacrampette contestent la création de la servitude de localisation de voirie T1861, qui aurait de fortes conséquences : abattage de chênes, création de nuisances sonores et pollution, parcelles affectées classées en AOC, dépréciation de la propriété. Ils proposent soit la suppression soit le déplacement.
<i>Le tracé de cette voie de liaison a été défini par le plan de référence du PAE Centre Bourg pour fluidifier le trafic dans cette portion du territoire communal qui accueillera plusieurs opérations urbaines dans le futur. Contrairement à ce que laisse entendre Mr Lacrampette dans son courrier, ce tracé n'emprunte pas ses parcelles (AM 60 et 83) mais présente l'avantage d'impacter des parcelles qui appartiennent soit à la commune (AM 59 & 320) soit à la CUB (AM 321). Seule une parcelle n'appartient pas à la collectivité (AM 58 - en cours de négociation d'acquisition par la CUB).</i>	
<i>La commune projette la réalisation d'une maison de retraite sur les parcelles AM 59, 320 & 321. La future voie permettra la desserte de cet équipement. En fonction du projet, il est envisageable que la voie n'emprunte pas la limite Sud des terrains mais la limite Nord, auquel cas elle ne longera pas la propriété de Mr Lacrampette. Enfin, aucune des parcelles impactées par le projet n'est classée en AOC.</i>	
La Commission est favorable à cette opération.	
6, Registre Bordeaux	Mme Biron cherche à connaître les règles applicables sur la parcelle AK 73/74/75 au Taillan, pourquoi il faut 10000m ² , pourquoi les règles ne sont pas les mêmes entre Gèlès Nord (5000m ²) et Sud. Ils souhaitent sur leur terrain de 4836m ² construire une maison neuve, tout en conservant le chalet existant. Comment s'applique l'orientation d'aménagement G45 ?
<i>La taille minimale indiquée dans les orientations d'aménagement des zones IAU est déterminée en fonction de la configuration des parcelles.</i>	
La Commission estime cette observation hors enquête.	

LORMONT

8 MODIFICATIONS : - ER : 3, - OA : 2, - Zonage : 3

1	M. LAURET demeurant 2E, rue du stade municipal demande un changement de zonage de UPm en UPc du terrain dont il est propriétaire afin de bénéficier d'une emprise au sol en vue de l'agrandissement de sa maison.
2	M. YILDIZ demeurant 2D, rue du stade municipal demande un changement de zonage de UPm en UPc du terrain dont il est propriétaire afin de bénéficier d'une emprise au sol en vue de l'agrandissement de sa maison.
<i>La Commission estime ces observations hors enquête.</i>	
3	Lo13 - « Ce Changement de zonage de UDC2 en UGES est exclusivement fait pour me nuire puisque, la CUB, après m'avoir empêché de vendre, une négociation étant enclenchée, après m'avoir proposé un prix d'achat, s'est défaussée et a renoncé après que j'ai accepté leur offre. » Observation écrite sur le registre le 6 mai et associée au courrier de Maître DUPLANTIER : Monsieur R. DIRIK demeurant rue Sourbes clos Rouffiac à Lormont estime que le changement de zonage affectant sa propriété lui porte préjudice et fait suite à une série d'évènements constatés par écrit par Maître DUPLANTIER, notaire à CENON. Se reporter au courrier LR/A/R transmis au président de la commission d'enquête daté du 12 mai 2010 et inséré dans le registre CUB-pièce n°11
<i>Cette affaire, antérieure à la présente enquête, est très complexe.</i> <i>La Commission n'estime pas opportun de procéder à cette modification de zonage.</i>	

MERIGNAC, p1

20 MODIFICATIONS : - ER : 7, - marges de recul : 1, - zonage : 3, - OA : 3, - forage : 6

1	Paul Manera, parcelles cadastrées BR 425 et 886, au lieudit Capeyron Est demande la modification de la marge de recul pour les terrains d'une largeur inférieure à 16 mètres.
2	Philippe et Laurent Delanoé parcelles AV 385, 386, 388 et 392 sises 56 avenue Henri Vigneau demandent la suppression de l'espace boisé à conserver.
La Commission estime ces observations hors enquête.	
2 bis	Thierry Porte, 79 rue Henri Yvonney, donne son accord sur l'opération Me 76, création de l'orientation d'aménagement F48 coulée verte.
La Commission prend acte.	
3,4	Bernard Pasquier, 58 chemin de Pagneau, Jean-Marie Poussin, 20 rue des Myosotis demandent la suppression de l'EBC prévu sur leur propriétés respectives.
5	MM. Botton et Rocher ont consulté le dossier notamment pour le secteur du Bourgailh. Pas d'observation.
6, 8	Denis Carré, 6 rue Jean Racine (AV220) demande la suppression de l'EBC sur le tiers de sa propriété.
7	Lysiane Filho, Yvette Labacnutte sont opposées à la modification éventuelle du zonage du secteur de Beutre (UPL en N2h).
9	M. et Madame Pierron, 5BI 223) sise 95B avenue de Magudas s'opposent à la possibilité de construire des immeubles R+2 dans le zonage UPc.
La Commission estime ces observations hors enquête.	
10, 12, 14, 16	Mme Lacoste, 345, avenue de l'Argonne signale que sa propriété, lot 2 de la parcelle bâtie EK26 n'a pas le même zonage que les parcelles voisines, EK 38, 39 et 27 et estime qu'il s'agit d'une erreur. Cette observation est reprise par Madame Fargues.
<i>Les parcelles citées sont toutes dans le même zonage A1 qui a été volontairement institué. Ce secteur, à proximité immédiate de l'aéroport, est inclus dans la coulée verte. Les nouvelles constructions ne sont pas accueillies favorablement près de l'aéroport pour des raisons techniques (interférences avec les instruments de navigation).</i>	
La Commission estime que des études pourront être menées lors de la révision du PLU. Cette observation est hors enquête.	
11	M et Mme Guy, 109 cours d'Ornano, par lettre adressée à M. Baseilhac à son domicile exposent que leur habitation est frappée d'une servitude (8M3a, UMv3) dans le PLU. Il s'agit sans doute d'une erreur. Qu'en est-il ?
<i>Il ne s'agit pas d'une erreur, cette réservation existe depuis l'élaboration du PLU. On se situe dans un secteur dense, avec des voies étroites, comportant peu de stationnement. Pour compenser la suppression de places de stationnement, des emplacements réservés ont été prévus sur plusieurs petits sites pour faire du stationnement de proximité.</i>	
La Commission estime cette observation hors enquête.	
13	Famille Durci, propriétaire des parcelles DW4, 235 et 265, Dy 370 sises dans le secteur de Beutre demande la modification du zonage actuel (NG2) en zone pavillonnaire constructible.
La Commission estime cette observation hors enquête.	

MERIGNAC, p2

15	M. Renaud demande la suppression de l'EBC situé sur son terrain.
17,18	Propriétaires du secteur de Beutre ont déposé une pétition contre la modification éventuelle du zonage (UPL en N2H).
19	Madame Barcena de la Mora, Résidence Le Maintenon, à Bordeaux, demande la levée partielle de l'EBC sur son terrain (DZ 218,222).
<i>La Commission estime ces observations hors enquête.</i>	
<i>Elle se doit de souligner l'importance de la pétition concernant le secteur de Beutre et suggère qu'une concertation soit engagée avec les propriétaires dans le cadre de la prochaine révision du PLU.</i>	
21	Me 76 : Création de l'Orientation d'aménagement F 48 Coulée verte. Monsieur Guzik souhaite des éclaircissements sur le mode d'exploitation agricole des terrains réservés à cet usage
<i>La fiche de l'orientation d'aménagement contient des indications programmatiques.</i>	
<i>La Commission propose qu'elle soit complétée en indiquant que l'exploitation agricole devra être compatible avec l'activité de l'aéroport.</i>	
22	L'association ADIMM représentée par M. Robert Vriet dépose des observations sur les problèmes de réalisation des places de stationnement dans les résidences.
23	Monsieur Lacomme demande la suppression de l'EBC sur sa parcelle (BK 0250) jouxtant le groupe scolaire « Les Bosquets ».
<i>La Commission estime ces observations hors enquête</i>	
24	La direction de l'aéroport de Mérignac soulève le problème de la mise en culture des terrains à proximité de la piste 05, Orientation d'aménagement F48.
<i>La Commission propose que cette observation soit incluse dans l'orientation.</i>	
5 CUB	Julien et Claire Alali, 6, avenue Belle France demandent des modifications sur les dispositions de l'article A12 du chapitre 2 du règlement concernant la zone UCv (pages 23, 30 et 32).
9 CUB	Patrick Guénolé, 24, rue des Pivoines, (ancien chemin de Pagneau), parcelle cadastrée DZ 106, sa propriété est concernée par deux zones UpC4 et N2g. Il souhaiterait que la totalité de sa propriété soit classée en UpC.
<i>La Commission estime ces observations hors enquête.</i>	

PAREMPUYRE

11 MODIFICATIONS : - ER : 7, zonage : 2, - SMS : 2

1	Robert Blanchard demande un classement de zonage pour ses parcelles (AA294 et 295) non constructibles sur le PLU en vigueur.
2	M et Madame Staikoff demandent la suppression de la bande des 60 mètres afin de pouvoir densifier les zones déjà urbanisées.
<i>La Commission estime ces observations hors enquête.</i>	

PESSAC, p1

27 MODIFICATIONS : - Applications L123-1-7 : 2, - zonage : 1, - arbres remarquables : 3, - ER : 11 - OA : 6, - forage : 4

1	M.D. Marie-Anne, chargé urbanisme à la FD du quartier : sur sujet des lignes THT, le principe de précaution s'impose C37 p3, déplacer passage plus à l'ouest le long du parc à thèmes
<i>La Commission constate que le secteur du Bourgailh offre une variété de cheminements qui permet aux promeneurs d'avoir le choix.</i>	
2	M.Stéphane Pelizzardi et Mme Lafon, comité de quartier de Pessac Sardine, Pe 75 : élargissement rue des rosières, rien n'est précisé dans le dossier d'EP, pas de possibilité d'avis sans précisions escomptées.
8	Mme Despouys Catherine, 8 rue des Rosières est très inquiète quant à un élargissement de sa rue, ancien chemin transformé en rue en prenant 4m sur les propriétés côté pair pour le franc symbolique. La situation actuelle est très satisfaisante, une piste cyclable de proximité existe déjà.
11	Pierre Doux, rue des Rosières ne voit pas l'utilité d'élargir cette rue, le projet est flou, (emplacement T 1958 ?) pourquoi tracasser des personnes âgées et invalides.
12	Marc Hoffa, 18 rue des rosières, idem, il y a une sortie possible rue du Luc, manque de clarté du projet.
13	Michel Capdevielle, 13 rue des Rosières, idem
<i>La Communauté urbaine interrogée a fourni la réponse suivante à la Commission : « La réduction de l'emplacement réservé est favorable aux propriétaires riverains. Le PLU est réglementairement opposable à l'échelle du 5000ème, le plan du projet au 1/200 est consultable à la 4^{ème} circonscription de voirie à Pessac. Sur la planche du PLU, le chiffre 9 représente l'emprise future du domaine public. L'ER 5P1 a été réduit car des équipements ont déjà été réalisés. Une seule parcelle reste à acquérir pour pouvoir étendre les installations sportives comme prévu. »</i>	
<i>La Commission prend acte.</i>	
3	Le renforcement et l'agrandissement du poste 225000/630000 Volts nécessitent la constructibilité totale de la parcelle. RTE demande donc l'adaptation de la modification Pe 37.
<i>La DOAE de la CUB accepte la levée de l'ER sur la parcelle HW61 avec toutefois le maintien en emplacement réservé d'une bande de terrain au nord de cette parcelle afin de pouvoir créer une liaison entre le futur bassin et le collecteur exutoire déjà posé.</i>	
<i>La Commission émet un avis favorable à cette adaptation.</i>	
4	M et Mme Wojkiewicz, 11, rue du Pont de chiquet : Pe 31, B36, sont opposés à toute aliénation de leur terrain, ils n'envisagent pas de vendre. Ils sont opposés à la réalisation d'une voie de desserte débouchant le long de la voie de chemin de fer sur la rue du pont de Chiquet, ils souhaitent être associés à toute étude sur cette zone.

PESSAC, p2

7	Mme Sylviane Descat, 9, rue du pont de chiquet est opposée aux travaux prévus dans la modification Pe 31 et à l'orientation d'aménagement B36, ils refusent toute aliénation, et la construction d'une voie de desserte.
<p>La Communauté urbaine interrogée a fourni la réponse suivante à la Commission : « La ville a réalisé de la concertation dans le cadre de cette étude qui a ensuite été traduite dans une orientation d'aménagement. Celle-ci indique plutôt une dominante activité mais l'habitat reste accepté d'autant que le zonage du secteur est UDM (zone multifonctionnelle à dominante habitat). Dans le document présenté, on reste sur des orientations qui sont mise en perspective en terme de compatibilité. Rien n'interdit l'habitat dans cette zone.</p> <p>La Commission prend acte.</p>	
5, 6	M. Bodet, M et Mme Dibar, M. Ceruti, Madame Bodet-..., Annie, M et Mme Foreau, M. R Enseigne, ne veulent pas de modification du PLU pour création de voie entre le chemin Haut Brana et l'avenue du Pont de l'Orient (destruction écrien de verdure, chêne centenaire, création de risque d'accident). M. Ph Noël dépose une lettre allant dans le même sens, ainsi que les lettres de la famille Thibon, M et Mme Sanchez, M. Dubois, Madame Teindas, (annexe 2, 3, 4, 5)
<p><i>Le projet a été repris après concertation. Il n'entraînera pas d'augmentation de la circulation.</i></p> <p>La Commission estime que la modification correspond aux souhaits des riverains du quartier.</p>	
9	M. Raymond Delcroix, président du syndicat de quartier « Les échoppes-le Vallon » expose au travers de la lettre annexée 6 qu'il y a un manque de concertation préliminaire sur l'orientation d'aménagement B 36, Annexe VI : quartier directement concerné par l'orientation d'aménagement B36 du pin vert, prend acte de l'intégration de certaines remarques, toutefois exprime qu'aucun document d'études n' a été communiqué, alors qu'elles existent, concertation revendiquée mais pas réalisée, demande prise en compte courrier du 19/09/2009 joint. Dans annexe à la note le syndicat expose ses remarques sur le document de présentation, enjeux, objectifs, dispositions qualitatives, développement durable,
10	Dépôt observations comité quartier « Verthamon Haut Brion » M Béthin Annexe : observations portent sur méthodologie employée par la CUB pour justifier la création d'orientations d'aménagement, levée des périmètres d'attente lorsque les études ont été réalisées et validées, réactualisation des documents d'urbanisme sur les sites de projet,... B36 est créée, définition juridique de l'orientation d'aménagement. Le PLU porte atteinte au droit de propriété en modifiant l'usage des sols : tout changement doit pouvoir être connu des administrés avec précision par le biais de l'EP, absence des études.... Pour le secteur Danglade, un document d'A'Urba a été communiqué fin février 2010, 2 poids, 2 mesures !!! F 48, coulée verte Pessac Mérignac, comment et où ?, N'ayant pas pu disposer des études, demande que ces deux orientations d'aménagement soient reportées à une prochaine modification ou à la révision en cours de préparation.
<p>La Communauté urbaine interrogée a fourni la réponse suivante à la Commission :</p> <p>«- Le PDU et le PLH préconisent le principe du partage de la rue qui prend en compte les cheminements doux et les aménagements qualitatifs. Ces éléments doivent être pris en compte dans l'élaboration des projets d'aménagements. L'idée qui prédomine est la diversification de l'habitat en application du programme local de l'habitat de la communauté urbaine. L'orientation d'aménagement sera étoffée au fur et à mesure que des études complémentaires seront réalisées.</p> <p>- Sur les orientations d'aménagements, reprendre l'article du code <u>R123.3.1</u></p> <p>Les études en amont pilotées par la CUB ont fait l'objet de concertations menées par les villes et validées par elles.</p> <p>Leur intégration dans les OA du PLU permet d'en affirmer les axes principaux et ne présage pas d'une phase pré opérationnelle, la mise en œuvre du projet nécessitant des études opérationnelles complémentaires, voirie, foncier, réseaux ... »</p> <p>La Commission appelle l'attention de la collectivité sur ces observations.</p>	

PESSAC, p3

14	Dominique Lestynek, au nom de la fédération des syndicats et comités de quartier de Pessac reprend les débats faits lors de la réunion sur la 5 ^{ème} modification sur la base du rapport de présentation : - sur le secteur pôle des métiers, - sur le secteur du pin vert, - tramway sur le secteur de l'Alouette, - secteur Campus, - secteur Bourg, - secteur du Pontet, - secteur de Haut-Lévêque, -secteur Haut-Brion, - stationnement, - renouvellement de la ville sur elle-même, - patrimoine bâti, - moulin de Noës,
La Commission estime cette observation hors enquête.	
15	J.C. Juzan, pour le comité de quartier du Monteil, expose, entre autres, qu'il est nécessaire de revoir les règles du PLU concernant le nombre de places de stationnement lors de la construction d'immeubles collectifs. Il dépose un courrier sur ce sujet.
La Commission estime cette observation hors enquête.	
16	M. D Marie-Anne : Donner les mêmes références de fiche sur le dossier et le WEB Penser que mettre à 2x3 voies la rocade, c'est augmenter les risques HAP de pollution de l'air avec des conséquences néfastes pour les riverains. Où peut-on lire la carte de bruit de Pessac ? Dans F48, on place un pôle agricole ouest en bordure de la piste 05 (risque aviaire) C36 : problème de bruit ZAC Monbalon 2 rocade, pollution.
<p>La Communauté urbaine interrogée a fourni la réponse suivante à la Commission : <i>« La mise à jour de la carte de bruit dépend d'une législation autre que celle du PLU, on a seulement l'obligation d'intégrer dans les annexes du PLU à titre informatif les éléments déterminés dans l'arrêté préfectoral. Une mise à jour des annexes au titre des voies bruyantes est prévue en fin d'année 2010. Fiche Vallée Verte Pe90 Pe 91 L'orientation d'aménagement F 48 coulée verte sera complétée en mentionnant que les activités agricoles devront être compatibles avec l'activité de l'aéroport. La modification de l'OA C36 concerne son actualisation suite à la DUP en date de décembre 2008 pour la mise à 2x3 fois de la rocade. La DUP prévoit des dispositifs antibruit complémentaires. »</i></p> <p>La Commission prend acte.</p>	
8 CUB	M. Mano, 9 avenue de Beutre : souhaite le déclassement de la partie de son terrain boisé, parcelles CM 250 et 252 pour pouvoir construire pour ses 2 enfants.
La Commission estime cette observation hors enquête.	
17	Dominique Lestynzk, président par intérim du Syndicat de quartier de Pessac-Bourg, partage les observations de la fédération : Inadaptation des règles qui s'appliquent : parkings de résidence, méconnaissance de la réalité (aménagements supportés par contribuable au lieu du promoteur), accès intermédiaire pour propriétés. Satisfait de l'application de l'article 123-1-7 aux secteurs Danglade et Lamartine sous réserve d'adaptations exposées sur le registre Appliquer dans le centre une politique globale des déplacements, vrai parc relais, stationnement de surface, stationnement sauvage, véritables espaces pour les piétons, cheminements cyclables sécurisés.
La Commission prend acte.	

SAINT AUBIN DE MEDOC

12 MODIFICATIONS : - ER : 4, -EBC : 2, - forage : 3, - zonage : 1, - changements maîtrise d'ouvrage : 2

AUCUNE OBSERVATION

SAINT LOUIS DE MONTFERRAND

1 MODIFICATION d'ER

AUCUNE OBSERVATION

SAINT MEDARD EN JALLES

18 MODIFICATIONS : - ER : 13, - zonage : 2, - OA : 2, - forage : 1

1, 3 CUB	Alice Daspas, veuve Rossignol, 4, rue Pasteur, propriétaire de la parcelle I73 avenue de Pagnol lieudit Magudas demande la modification du classement de son terrain (N1 en N2h ou N2c).
<i>La Commission estime cette observation hors enquête.</i>	
2	Madame Nathalie Bourgeois, représentant l' Association Nature Jalles a consulté le dossier : elle interviendra dans le cadre de la révision.
<i>La Commission prend acte.</i>	
3	M Arnaud et Mme Lucie Lamy soulignent la difficulté de consulter les différents documents soumis à l'enquête. Ils proposent une amélioration.
<i>La Commission estime cette observation justifiée. Elle mérite d'être prise en compte.</i>	
4	Madame Christine Blanc demande la possibilité de supprimer un EBC.
<i>Cette demande ne peut être éventuellement examinée que dans le cadre de la révision.</i>	
<i>La Commission estime cette observation hors enquête.</i>	
5	M. et Mme Jean Lannevere, 7, allée Saint Anne à Eysines, propriétaires d'un terrain cadastré EO 25 (ex412/416) au lieu-dit les Biges demandent qu'une parcelle de leur propriété soit classée en zone constructible.
<i>La Commission estime cette observation hors enquête.</i>	
6, 7	SM 20 : (suppression de la SV sur parcelles HB94, 84, 385) M. et Mme Baysse et Madame André Laloubeyre ne sont pas d'accord sur les aménagements de la zone des Biots.
<i>L'aménagement de ce secteur ne pourra pas être réexaminé de manière plus globale avant la prochaine révision.</i>	
<i>La Commission est d'avis de ne pas apporter de modification au PLU en vigueur.</i>	

SAINT VINCENT DE PAUL

3 MODIFICATIONS : - Zonage : 1, - OA : 2

1	M. TALEYRAN demande le classement de la parcelle cadastrée C578 en zonage UPI 4 en vue de déposer un permis de construire sur ladite parcelle.
<i>Cette requête pourra être examinée dans le cadre d'une procédure de révision du PLU.</i> <i>La Commission estime que cette observation est hors enquête.</i>	

TALENCE, p1

**44 MODIFICATIONS : - protection patrimoniale : 18, - protection paysagère : 7, - EBC : 8, - ER : 3, - zonage : 6,
- périmètre gel : 1, - Changement Maîtrise d'ouvrage : 1**

1	Franck Susagna, est favorable au classement du bâtiment « La cave de la Médoquine », mixité ancien et moderne fait le charme du quartier.
2	Mme Sylvie Pierris et Melle Pauline Beney sont favorables au classement du bâtiment « La cave de la Médoquine ».
<i>La Commission prend acte.</i>	
3	G. Bouyrie : il est encore fait mention de l'ER T889 sur Ta 45, non sens complet. Dans quel but, demande des éclaircissements
<i>La modification Ta45 concerne un autre point. Pour information, l'ER T889 prévu pour un cheminement piétons/2 roues vise à désenclaver la ville et à créer des ouvertures.</i> <i>La Commission estime cette observation hors enquête.</i>	

TALENCE, p2

4	Le Document « L'Ecologie, Les verts » exprime un avis défavorable sur les modifications Ta 06, Ta 09, Ta 10, Ta 63. Il propose des modifications de zonages : quartier du Bijou, UPm, terrain Bel/Air Pompidou : EPP et classement rangée d'arbres, quartier Nord d'échoppe, UMep, impasse Bontemps, protéger le cœur d'îlot de l'urbanisation. Pour protéger les boisements et les conforter, il faut élargir la proposition EBC.
5	Demande de modification du PLU formulée par les habitants du quartier du Bijou : que la hauteur des façades soit limitée à 6m50, R+1, maisons individuelles de dimensions modestes. Signatures de personnes identifiées par leur nom et leur adresse évaluées à une soixantaine dont des couples.
6, 7	M. F. Bigrel , Madame C. Garrouste, émettent des observations identiques concernant le quartier du Bijou
10	Madame Blanchard, conseillère municipale, demande pourquoi la modification TA 10, changement HF 7,5 m vers 9 m pour des habitations type échoppe et pourquoi la suppression d'un ER 9 T1, TA 09, prévu pour un équipement public, AK 25. « Ces opérations sont demandées pour satisfaire un promoteur immobilier ».
<p>La Communauté urbaine interrogée a fourni la réponse suivante à la Commission :</p> <p>« - Quartier du Bijou : Ce quartier est très bien desservi car situé près de la ligne du tram. La politique affichée par la CUB est de densifier ce type de secteur. Cependant ici la hauteur est limitée à 7,5m.</p> <p>- Quartier La Médoquine (Ta06) : Vu le dénivelé, le projet de pôle intermodal devra être réalisé sur la partie basse. Le projet a été étudié par les services communautaires notamment celui en charge des déplacements qui a transmis les éléments repris dans le PLU. L'ensemble de la servitude de localisation est situé dans la partie basse de la gare et permet une liaison vers la voie du Haut Brion sur laquelle une voie TCSP est aménagée.</p> <p>- Ta09 : ER 9T1. C'est la ville qui gère ses besoins et ses équipements de proximité qui peuvent évoluer en fonction des circonstances.</p> <p>- Ta10 : Les règles du PLU s'appliquent autant aux projets publics que privés. Le secteur comporte déjà des immeubles collectifs dont la hauteur est supérieure à celle proposée. On régularise d'une part l'existant et la parcelle encore libre pourra être construite avec une hauteur moindre à celle de son environnement immédiat.</p> <p>- Ta63 : Le nouvel espace constructible, en frange de l'ensemble du bois de Thouars, est sur un terrain non boisé, proche d'un secteur déjà urbanisé comportant des équipements publics. »</p> <p>La Commission, pour ce qui concerne le quartier du Bijou, estime l'observation hors enquête. Pour les autres points, elle prend acte des éléments de réponse de la CUB.</p>	
8	Mlle Massie, 69, rue de Cauderes, demande que le terrain qui sert de potager et de poulailler ne soit pas mis en réserve. <i>Le bâtiment situé au 69, rue de Cauderes, est déjà protégé. La modification Ta45 instaure en plus une protection paysagère (P2236) sur les arbres remarquables, proscrit les clôtures opaques, et impose la préservation de la composition du parc. Cette protection paraît tout à fait justifiée. Il apparaît également que les services de l'urbanisme de Talence peuvent proposer à la propriétaire un projet d'aménagement paysager global. A défaut, la Commission propose de surseoir à cette modification.</i>
9	Madame Nedelec, conseillère municipale, rappelle les principes de base à respecter pour la conservation du patrimoine et demande un changement de zonage (UMep) pour le quartier Cauderes.
La Commission estime cette observation hors enquête.	
11	Document de Rogine promotion qui est analysé commune de Villenave d'Ornon.

VILLENAVE D'ORNON

7 MODIFICATIONS : - zonage : 3, - ER : 1, - OA : 1, - zones de gel : 2

1	MM. R. Stouffs, Y. Nau, P. Inguere, J.M. Billy, Ph. Billy, demandent l'annulation de la modification V19 : Ils contestent la zone de gel car les nuisances qui étaient principalement dues à la plate-forme de triage, qui se fait maintenant à Bègles, sont pratiquement inexistantes, le gel de ce secteur pour la LGV est incohérent, passage des trains à vitesse modérée et TGV plus silencieux, gel alors qu'à Bègles on dégèle. Observation à rapprocher de celle de Rogine Promotion déposée sur le registre de Talence, également parvenue chez le Président de la Commission par Internet.
<i>Cette observation est recevable. L'ampleur de cette zone de gel paraît dépasser largement les contraintes liées à la construction de la LGV. La Commission émet un avis défavorable à cette modification.</i>	

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

4 MODIFICATIONS d'orientations d'aménagement
quartiers de gare, réseau de transport en commun, mise à jour du fond de plan, nouveaux tracés de TCSP

<p>AUCUNE OBSERVATION concernant ces modifications. Les 16 (13+3) observations portées sur le registre d'enquête de la CUB ont été prises en compte dans les communes concernées.</p>
--

V - ANALYSES DE LA COMMISSION

51 – LE PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Le PLU, en vigueur, qui concerne 27 communes, soit près de 700000 habitants, ayant des caractéristiques différentes et contrastées dans les domaines tels que : - population (de 2000 à 230000 habitants), - économique (pas d'entreprises à usines importantes), - espace (très urbain à rural), - transports (aéroport, tramway, LGV, roades,...), - vignobles, - etc.... est devenu un document volumineux, complexe à appliquer par les services des collectivités et surtout illisible pour des administrés même les plus avertis.

En effet, la multiplication des zones assorties de petites lettres, d'indices et de symboles est difficile à appréhender. L'échelle des documents graphiques (1/5000) ne permet pas toujours de repérer aisément la modification proposée. Cet état de fait est susceptible de générer des confusions, voire des interprétations contradictoires d'une commune à l'autre.

D'une façon générale, la Commission, qui a éprouvé des difficultés pour examiner les documents, suggère qu'une clarification (demandée par des administrés) soit apportée dans l'avenir.

52 – LES MODIFICATIONS

Elles sont très nombreuses (plus de 300) et il n'y a pas de hiérarchisation dans leur présentation : l'erreur matérielle et la création d'un EBC sont traités de la même façon.

Le « REGLEMENT » est constitué de plusieurs pièces, pièces écrites et documents graphiques dont le document principal comporte 285 pages. Les modifications portées en rouge sur les documents soumis à l'enquête sont réparties dans cet ensemble. Les explications de ces modifications apparaissent dans le rapport de présentation.

La consultation de l'ensemble des modifications est complexe, d'autant plus que la présentation des documents n'est pas uniformisée. Est-il bien nécessaire d'introduire le libellé porté à l'article 12-B4 (page 20) « Les places de stationnement doivent être mises en ouvre pour des conditions normales de fonctionnement et dans le respect de la réglementation en vigueur ». Constitue-t-il une modification ?

La Commission s'interroge notamment sur le fait qu'une « simple » modification puisse permettre la création d'un EBC, (contrainte forte), sans concertation préalable avec le propriétaire du terrain alors que sa suppression nécessite d'engager la procédure de révision.

Par ailleurs, elle souligne le fait que les pièces constitutives du dossier soumis au public n'étaient pas numérotées, ce qui ne facilitait pas sa consultation et surtout son intégrité dans les lieux de consultation.

Toutefois, la Commission tient à faire ressortir la qualité du travail effectué et la disponibilité du personnel de la Direction du développement urbain et de la planification.

53 – LE DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

Dans son ensemble, l'enquête (prorogée de 15 jours) s'est déroulée dans des conditions normales.

Il n'a pas toujours été possible de rencontrer l'élus responsable de l'urbanisme. Les bureaux réservés au commissaires enquêteur n'étaient pas tous bien adaptés, (exigus, mal éclairés, etc.).

Toutefois, les services de l'urbanisme locaux ont été en général très coopératifs. Il a tout de même été noté des manques sérieux qui ont été rapidement corrigés.

Préalablement à l'enquête, le temps imparti entre la remise du dossier complet et le début de l'enquête n'a pas permis de faire des visites sur place. Toutefois, une rencontre avec le vice-président chargé de l'urbanisme, Michel Labardin, a eu lieu le 9 avril 2010.

L'information du public, au-delà de l'information règlementaire, a été très variable d'une commune à l'autre, allant de la lettre individuelle aux administrés concernés par les modifications, aux tableaux d'affichage électronique, aux panneaux enquête publique en cours dans l'entrée de la mairie, à aucune information.

Le public a été très peu présent, une centaine de personnes reçues, dont 20 groupées à Mérignac pour remettre une pétition. 152 observations, dont 2 pétitions, l'une signée par 150 personnes, l'autre par 60, ont été enregistrées.

Par ailleurs, le temps mis pour recueillir certains registres, (expédition dans les 24 heures prévue par la loi), a été pour le plus long de 15 jours.

54 – LES OBSERVATIONS

De nombreuses observations, pour ne pas dire la plupart, ne concernent pas la 5^{ème} modification mais le PLU lui-même, changement de zonage, souhait de voir son terrain constructible,....

Des propositions, des suggestions sont exposées. Elles ne sont pas dépourvues d'intérêt mais ne concernent pas la procédure en cours, elles sont parfois de nature à dévaloriser les objectifs de l'enquête publique.

Ceci met en relief très certainement l'usage qui est fait de l'enquête publique, qui s'apparente d'avantage à une consultation.

D'une façon générale, l'administré ne fait pas de distinction entre la procédure de modification et la procédure de révision.

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

PLAN LOCAL D'URBANISME

5 ème Modification

ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE

REALISEE DU

06 AVRIL AU 21 MAI 2010

CONCLUSIONS ET AVIS

DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Jean-Jacques Ducout, président,
Pierre Baseilhac, Jacques Dulaurens, membres

Bordeaux, le 16 juillet 2010

CONCLUSIONS ET AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE

CONCLUSIONS

L'enquête publique préalable à la 5^{ème} modification du PLU de la Communauté urbaine de Bordeaux s'est déroulée du 6 avril au 21 mai 2010, ayant été prorogée de 15 jours par le président de la Commission d'enquête pour permettre de corriger une erreur du dossier, conformément aux termes des arrêtés du 15 février et du 26 avril 2010 du Président de la CUB.

Les Commissaires-enquêteurs ont tenu au minimum une permanence dans chacune des 27 communes et au siège de la CUB, ils ont reçu une centaine de visiteurs, ce qui paraît très peu vis-à-vis du nombre de modifications et de personnes directement concernées, 152 observations ont été inscrites sur les registres, 2 pétitions ont été déposées, l'une signée par 150 personnes à Mérignac, l'autre par 60 personnes à Talence. Les problèmes évoqués dans ces pétitions ne rentrent pas dans le cadre de l'enquête.

Les principales difficultés rencontrées résident dans la complexité du dossier, la non hiérarchisation des modifications. Certaines observations, en particulier, venant de délégations de quartier de Pessac, mettent bien en exergue ces difficultés.

Si certains administrés apportent au commissaire-enquêteur une information utile, en revanche, d'autres, pour promouvoir leur point de vue ou intérêt propre, apportent un surcroît de travail néfaste au bon déroulement de l'enquête.

Les principales observations ont été résumées au chapitre 4 du rapport. Après consultation des services de la CUB pour certaines, la Commission a donné une réponse à l'ensemble.

Soixante sont estimées hors enquête. A la suite des observations d'une douzaine de personnes, huit propositions de modifications, B1 09 et 12, Br 06, LT01, Lo13, SM20, Ta45 (P2236), V19 reçoivent un avis totalement ou en partie défavorable.

AVIS DE LA COMMISSION

La commission d'enquête a fourni les analyses concernant chaque observation au chapitre 4 de son rapport.

A la suite de ses conclusions, elle émet un **avis favorable** à la 5^{ème} modification du PLU.

Elle demande que ses recommandations soient prises en compte, tout particulièrement pour les 8 modifications suivantes : B1 09 et 12, Br 06, LT01, Lo13, SM20, Ta45 (P2236), V19.

Fait à Bordeaux, le 16 juillet 2010

Jean-Jacques Ducout
Président

Pierre Baseilhac
Membre



Jacques Dulaurens
Membre

