CONTRIBUTION DE CEETRUS FRANCE À LA CONCERTATION RÉGLEMENTAIRE

BORDEAUX MÉTROPOLE – PLU 3.1 | 3e modification simplifiée – Réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF)

Objet : Contestation de l'identification en ENAF de propriétés situées à Bouliac – Demande de réexamen et de rectification de la cartographie.

À l'attention de Monsieur le Président de Bordeaux Métropole et des services en charge de la planification urbaine.

1. Présentation de la demande

La société Ceetrus France, propriétaire de plusieurs ensembles fonciers situés sur le territoire de Bordeaux Métropole, notamment sur la commune de Bouliac, souhaite formuler une observation officielle dans le cadre de la concertation relative à la troisième modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme 3.1.

À la lecture des documents mis à disposition du public, il apparaît que plusieurs de ses propriétés sont identifiées, en tout ou partie, comme espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). Cette identification appelle de sérieuses réserves compte tenu de la situation urbanistique des terrains concernés, de leur insertion dans des opérations d'aménagement et, pour certains, de l'existence d'autorisations administratives déjà obtenues.

Ceetrus France conteste l'identification en ENAF des fonciers concernés et sollicite expressément leur réexamen ainsi que leur retrait de cette cartographie lorsque leur situation réelle, réglementaire et opérationnelle justifie une qualification différente.

Cette demande ne constitue pas une remise en cause des objectifs nationaux et métropolitains de sobriété foncière. Elle vise à garantir une application cohérente et adaptée aux réalités foncières et opérationnelles de ces objectifs.

2. Une identification en ENAF qui nécessite une analyse foncière individualisée

La cartographie présentée dans le dossier de concertation distingue les espaces identifiés comme ENAF situés en zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) de ceux situés en zones agricoles (A) et naturelles (N). L'identification ENAF ne se confond donc pas nécessairement avec le zonage réglementaire du PLU.

La qualification doit être appréciée au regard des critères réglementaires applicables, des données d'occupation effective des sols et de la méthode retenue par la collectivité. Les propriétés concernées présentent des situations particulières à apprécier individuellement, notamment au regard :

- De leur classement actuel au PLU 3.1 et des dispositions applicables ;
- De leur occupation réelle et de leur historique d'aménagement ;
- De leur insertion dans les tissus urbains et de leur desserte ;
- De leur intégration éventuelle à des opérations d'aménagement autorisées ;
- Des études, investissements et procédures engagés ;
- Des autorisations délivrées et de leur état de validité ;
- De leur contribution aux besoins résidentiels et économiques du territoire.

Ceetrus demande que Bordeaux Métropole justifie les critères et données ayant conduit à cette identification et précise les conséquences réglementaires qui pourraient en résulter.

3. La nécessité de tenir compte des autorisations existantes et des opérations engagées

Plusieurs fonciers appartenant à Ceetrus s'inscrivent dans des opérations ayant fait l'objet d'études, d'investissements importants et, pour certains, d'autorisations d'urbanisme. Si un classement constructible ou une autorisation ne suffit pas, à lui seul, à exclure un terrain des ENAF, ces éléments doivent être considérés pour apprécier les conséquences des évolutions envisagées.

- Remise en cause d'études et d'investissements réalisés ;
- Fragilisation de la faisabilité économique et juridique ;
- Difficultés dans l'exécution des engagements contractuels ;
- Retards ou abandons d'opérations ;
- Dégradation de l'équilibre économique d'opérations d'ensemble.

Ceetrus demande un examen spécifique de ces situations et une clarification des effets éventuels de la modification du PLU sur les autorisations et projets engagés.

4. Cohérence avec les objectifs de développement et de renouvellement urbain

Ceetrus France participe à des projets de transformation et de valorisation foncière sur le territoire métropolitain. Ces opérations contribuent à la production de logements, notamment sociaux et abordables, au développement économique, à la requalification foncière, à l'amélioration paysagère et à une plus grande sobriété foncière.

La réduction de la consommation des ENAF doit être conciliée avec les besoins en logements, la mixité sociale et fonctionnelle et le développement économique. Il importe de distinguer les fonciers à préserver des secteurs dont les caractéristiques ou les opérations engagées justifient un examen différencié.

5. Bouliac – Route de Latresne et zone commerciale

Ceetrus France est notamment propriétaire d'un ensemble foncier situé route de Latresne, au lieu-dit « Gautier », sur la commune de Bouliac. Un plan d'état des lieux identifie les parcelles cadastrées section AB n° 825, 826, 827, 828, 831, 832, 833, 834 et 799, pour une superficie arpentée d'environ 32 148 m².

Ces parcelles sont classées en zonage U6 du PLU. Des études de faisabilité dégagent une potentialité de constructibilité de 6 000 m2, Ceetrus pour répondre aux besoins de logements sociaux envisagent une opération de 80 logements sociaux. Une réponse à un besoin de territoire, la Ville de Bouliac étant carencée avec une jauge de logements sociaux de l'ordre de 5.5% alors que la règlementation en demande 25%.

Ceetrus sollicite :

- La justification de cette identification au regard de l'occupation réelle et des données utilisées ;
- La prise en compte des dispositions réglementaires et des éventuelles autorisations ;
- Le réexamen et le retrait des surfaces dont l'identification ne serait pas justifiée au regard des critères applicables.

Concernant le foncier situé à l'arrière du Leroy Merlin, il est envisagé une possibilité de 2 700 m2 d'activités.

La préservation de la possibilité de réaliser ces programmes présente un enjeu concret pour la réponse aux besoins en logements sociaux et pour le développement de l'emploi et des activités économiques sur le territoire.

6. Transparence sur la méthode et les conséquences réglementaires

Afin de permettre une appréciation contradictoire et documentée, Ceetrus demande à Bordeaux Métropole de préciser :

- La méthode d'identification des ENAF et les données géographiques de référence ;
- La date retenue pour apprécier l'occupation effective des sols ;
- La prise en compte des terrains en zones U et AU ;
- Le traitement des autorisations existantes et des opérations engagées ;
- Les conséquences précises sur les règles applicables et les possibilités d'aménagement ;
- Les modalités de correction des éventuelles erreurs avant approbation.

Ceetrus demande en particulier une superposition géoréférencée des emprises retenues avec le plan de composition du permis d'aménager, accompagnée d'un état des surfaces concernées lot par lot, et la prise en compte des justificatifs datés des travaux de terrassement, de remblaiement et de viabilisation.

7. Demandes formelles de Ceetrus France

- Procéder à un réexamen individualisé de ses propriétés identifiées ENAF à Bouliac.
- Communiquer les éléments cartographiques, techniques et méthodologiques justifiant leur identification.
- Rectifier la cartographie et retirer les surfaces dont la qualification n'est pas justifiée.
- Prendre en considération les autorisations, projets engagés et investissements réalisés.
- Intégrer cette contribution au bilan de la concertation et apporter une réponse motivée aux demandes de rectification.

8. Conclusion

Ceetrus France réaffirme son adhésion aux objectifs de sobriété foncière, de transition écologique et de développement urbain durable. Leur mise en œuvre doit néanmoins reposer sur une connaissance précise des situations foncières et une appréciation individualisée des terrains.

D'autant que pour le lotissement Domaine de Geneste, cette demande s'inscrit dans une démarche d'aménagement qui réserve déjà 53,08 % de son emprise aux espaces verts et paysagers. Ceetrus souhaite que cette réalité, les autorisations délivrées et l'état effectif des terrains soient examinés ensemble, afin de préserver la cohérence environnementale, urbaine et économique de l'opération.

En conséquence, Ceetrus France conteste l'identification en ENAF de ses propriétés dans les conditions présentées et sollicite leur réexamen ainsi que les rectifications cartographiques nécessaires. Ceetrus souhaite privilégier un dialogue constructif et se réserve la possibilité de faire valoir ses droits et intérêts par toute voie appropriée, sans renonciation aux moyens qu'elle pourrait invoquer ultérieurement.

Pièces justificatives en annexe :

Bouliac : extrait de la cartographie ENAF ; plan topographique et état parcellaire ; extraits du PLU ; autorisations et justificatifs d'opérations le cas échéant.