

PLAN LOCAL D'URBANISME

**PLU 3.1**

COMMUNAUTÉ  
URBAINE  
DE BORDEAUX

***Compte rendu de la réunion publique du  
1er Décembre 2011 à Bouliac***

# SOMMAIRE

<b>1.</b>	<b>INTRODUCTION .....</b>	<b>3</b>
1.1.	<b>CONTEXTE DE LA REUNION PUBLIQUE .....</b>	<b>3</b>
1.2.	<b>INTRODUCTION DE MONSIEUR LE MAIRE : .....</b>	<b>4</b>
1.3.	<b>PRESENTATION DU PLU 3.1 ET DU PROJET COMMUNAL .....</b>	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>CONTRIBUTIONS DES PARTICIPANTS.....</b>	<b>6</b>
2.1.	<b>SE DEPLACER.....</b>	<b>6</b>
2.1.1.	<b>Propositions des participants .....</b>	<b>6</b>
2.2.	<b>LA NATURE ET L'ENVIRONNEMENT AU CŒUR DU PROJET.....</b>	<b>7</b>
2.2.1.	<b>Constats des participants.....</b>	<b>7</b>
2.2.2.	<b>Propositions des participants .....</b>	<b>7</b>
2.3.	<b>UNE DENSIFICATION RAISONNÉE ET MAITRISEE .....</b>	<b>7</b>
2.3.1.	<b>Constat des participants.....</b>	<b>7</b>
2.3.2.	<b>Propositions des participants .....</b>	<b>8</b>
2.4.	<b>UNE VILLE DE PROXIMITE ET LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE.....</b>	<b>8</b>
2.4.1.	<b>Propositions des participants .....</b>	<b>8</b>
2.5.	<b>GOUVERNANCE .....</b>	<b>8</b>
2.5.1.	<b>Propositions des participants .....</b>	<b>8</b>
2.6.	<b>LES AUTRES SUJETS EVOQUES .....</b>	<b>8</b>
2.6.1.	<b>Propositions des participants .....</b>	<b>8</b>
2.7.	<b>LES QUESTIONNEMENTS POSES PAR LES PARTICIPANTS .....</b>	<b>9</b>
<b>3.</b>	<b>CONCLUSION DE MONSIEUR LE MAIRE .....</b>	<b>10</b>

## 1. INTRODUCTION

### 1.1. CONTEXTE DE LA REUNION PUBLIQUE

Une vingtaine de personnes se sont réunies à Bouliac le 1er Décembre 2011, pour prendre connaissance de la démarche d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme 3.1 et discuter des orientations de PLU 3.1 au regard des enjeux de la commune de Bouliac.

Après un discours introductif de Monsieur le Maire, M. Favroul, Françoise Le Guern, Responsable SCOT/PLU au sein de la Communauté urbaine de Bordeaux (CUB) a présenté le PLU 3.1 et ses enjeux.

Sophie GUILLAIN de Res publica animait les débats.

#### **Quel est l'objectif de cette première réunion publique ?**

Les 27 réunions publiques communales ont pour objectif de présenter et expliquer le Plan Local d'Urbanisme 3.1, ainsi que la démarche de concertation qui l'accompagne. Avec un temps de travail par table, il s'agit avant tout d'entendre les participants sur leurs expériences communales et sur leurs attentes dans le cadre de la révision du PLU.

#### **Comment débat-on ?**

Le débat prend la forme d'un cabaret : des tables rondes, autour desquelles 8 à 10 participants s'installent et répondent collectivement aux questions. Les élus sont invités à participer mais se regroupent à une même table. Après ce travail, les tables restituent en plénière à toutes les autres le fruit de leur réflexion. C'est l'objet de ce compte-rendu.

#### **Quelles sont les suites ?**

Après cette première session de réunions dans les communes, qui ont pour but de discuter localement des enjeux et des projets de chaque territoire, les contributions des résidents et des acteurs des communes viendront nourrir la réflexion en cours avec les partenaires et institutionnels. La CUB, in fine, tient la plume du document de PLU 3.1, mais elle le fait avec le concours des communes, des acteurs, de la société civile et des habitants.

Vers la fin 2012, un temps de restitution permettra la synthèse des contributions issues des réunions communales et sera l'occasion de présenter le projet de PADD, le Plan d'aménagement et de développement durables, la partie stratégique du PLU 3.1.

Fin 2012 - début 2013, une deuxième session des réunions dans les communes mettra en discussion la traduction spatiale du projet de territoire.

## 1.2. INTRODUCTION DE MONSIEUR LE MAIRE :

**Monsieur Favroul**, tient en premier lieu à remercier les personnes présentes à la réunion publique ayant pour objet de discuter de la révision du PLU communautaire et plus précisément, des prescriptions concernant le territoire communal de Bouliac.

Monsieur le Maire souligne que pour lui cette réunion est très importante et lui permet de préciser certaines choses. Beaucoup d'habitants ont fait le choix de venir s'installer à Bouliac parce que cette commune représente un environnement de qualité, un art de vivre et il faut que celui-ci puisse continuer, selon M. le Maire.

M. le Maire précise que les conditions d'urbanisation ont changé, auparavant la commune de Bouliac était gérée par le Plan d'Occupation des Sols. A cette occasion, la commune avait des règles adaptées à la particularité de la commune concernant, par exemple, la superficie de terrains, la densité, l'environnement...

Aujourd'hui, les choses sont différentes. M. Favroul explique que le Plan Local d'Urbanisme résulte de dispositions légales totalement différentes. La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) et la loi Urbanisme et Habitat (UH), sont des textes qui ont remis en cause les caractéristiques et les prescriptions de sa commune, par exemple, la superficie des lots, la densité. De plus, ces textes ont commencé à introduire, de manière obligatoire, une notion de mixité et de logements sociaux. Cela n'est pas encore applicable pour la commune de Bouliac mais le sera à partir du seuil de 3500 habitants. M. Favroul explique que sur son territoire, les logements sociaux doivent être de grande qualité et en lien avec sa population, cependant il n'est pas favorable à un changement de la politique de gestion des sols sur la commune.

Pour lui, on ne peut pas reconnaître à la fois que la commune de Bouliac est un poumon vert, d'intérêt général, pour l'agglomération et vouloir faire appliquer des dispositions qui vont faire en sorte que toute cette harmonie soit complètement dispersée.

Cette réunion est importante parce qu'elle concerne tous les habitants de la commune et permet de s'exprimer sur les grandes orientations que l'on souhaite pour la commune.

M. Favroul expose son ambition pour Bouliac. La municipalité souhaite que Bouliac:

- reste un village,
- conserve sa qualité de vie et l'identité de la commune
- conserve et préserve son environnement (espaces boisés classés, coteaux...)
- évite la densification par une gestion particulière des sols,
- gère les zones humides,

Pour M. le Maire, tout ce qui doit être dit ce soir doit démontrer que Bouliac doit rester un village. Pour le rester il doit avoir des caractéristiques qui lui soient propres concernant la densification, les surfaces de terrains et les logements sociaux. « Vos

propositions doivent m'aider à prouver que vous souhaitez conserver la qualité de vie de Bouliac ».

### **1.3. PRESENTATION DU PLU 3.1 ET DU PROJET COMMUNAL**

La présentation de la CUB accompagne le compte-rendu sous format PowerPoint. Ces documents sont également disponibles sur la page du site [www.participation.lacub.fr](http://www.participation.lacub.fr) dédiée aux comptes rendus des réunions publiques des 27 communes. Ces comptes rendus sont rédigés à partir des contributions collectives et individuelles des participants mais également, ils s'appuient sur les enregistrements des débats.

## 2. CONTRIBUTIONS DES PARTICIPANTS

Après avoir répondu individuellement à des questions, et en avoir débattu entre eux, les participants réunis par table de 8 à 10 personnes ont restitué à l'assemblée le fruit de leurs échanges. La restitution et la lecture des fiches de contribution remises à la fin de la réunion font ressortir les constats et préoccupations suivantes. Les termes employés sont des verbatim extraits des restitutions ou le plus proche possible des expressions utilisées par les participants.

Les questions posées aux participants étaient les suivantes :

- Selon vous, quels grands enjeux du projet du PLU 3.1 concernent particulièrement votre commune : pouvez-vous décrire comment ces enjeux se traduisent dans votre quotidien ou celui de vos proches ?
- Y a-t-il d'autres(s) question(s) qui se posent dans votre commune que vous souhaiteriez voir prise en compte dans le PLU 3.1 ?
- A quelle(s) explication(s) concernant le PLU 3.1 souhaitez-vous avoir des réponses ?

D'une manière générale, pour les habitants de Bouliac :

### 2.1. SE DEPLACER

#### 2.1.1. Propositions des participants

Les participants ont formulé des propositions, présentées ci-dessous :

- **Transports collectifs et liaison intercommunale**
  - Volonté de voir l'extension du tramway sur le territoire de Bouliac. Intégrer une zone de stationnement et des parkings relais au niveau des arrêts. (x4)
  - Améliorer les offres de déplacements collectifs.
- **Circulation**
  - Nécessité d'un contournement de l'agglomération Bordelaise pour pouvoir atteindre les objectifs de fluidité de circulation du PLU 3.1
- **Stationnement**
  - Créer des parkings sur l'ensemble de la commune
- **Modes alternatifs et accessibilité**
  - La pratique du vélo est assez compliquée au regard de la topographie. Penser à des solutions pour faciliter la montée au bourg par exemple des VCUB électriques ou des navettes ou bus acceptant les vélos.

## **2.2. LA NATURE ET L'ENVIRONNEMENT AU CŒUR DU PROJET**

### **2.2.1. Constats des participants**

Les participants ont formulé les constats suivants :

- Nécessité de préserver la qualité de vie de village et son identité

### **2.2.2. Propositions des participants**

Les participants ont formulé les propositions suivantes :

- Conserver un bon équilibre entre zones construites et zones naturelles.
- Conserver le caractère « village vert » tel qu'est Bouliac aujourd’hui (x2).
- La zone d'étalement du fleuve (zone d'inondation) doit être aménagée pour la protection des habitants. Aménager cette zone, en terrains de sport, de loisir, de camping européen... Pourquoi ne pas utiliser la zone humide pour produire des énergies renouvelables (exemple : implantation des éoliennes).
- Le foncier en zone d'expansion des crues quel avenir ? (Habitations, foncier Auchan).
- Faire un aménagement paysager de la plaine.
- Renforcer la protection des coteaux en zone naturelle.
- Imposer un minimum d'espaces verts autour de chaque habitation.

## **2.3. UNE DENSIFICATION RAISONNÉE ET MAITRISEE**

### **2.3.1. Constat des participants**

Les participants ont posé les constats suivants :

- Inquiétudes concernant le développement urbain sur la commune de Bouliac.
- Les règles d'urbanisation ne doivent pas être les mêmes pour une ville de 3250 habitants et une ville de 300 000 habitants.
- Le nombre de logements sociaux sur la commune est sous estimé : souhaite que les 300 logements de la gendarmerie soient pris en compte dans le quota des 20 % de logements sociaux inscrit dans la loi SRU.

### **2.3.2. Propositions des participants**

Les participants ont formulé des propositions, présentées ci-dessous en sous-catégories.

- Nécessité de préserver la qualité de vie de village et son identité.
- Imposer une surface minimale pour les terrains constructibles.
- Conserver et préserver le patrimoine architectural de la commune.
- Maîtriser l'étalement urbain dans les territoires périphériques de l'agglomération (x2).

## **2.4. UNE VILLE DE PROXIMITE ET LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE**

### **2.4.1. Propositions des participants**

Les participants ont formulé des propositions suivantes :

- Développer le tissu commercial de proximité dans le centre bourg de la commune.
- Créer et aménager des espaces de « maraîchage bio » au niveau de la plaine.

## **2.5. GOUVERNANCE**

### **2.5.1. Propositions des participants**

Les participants ont formulé les propositions suivantes :

- Pourquoi ne pas laisser au Maire de Bouliac des initiatives et un pouvoir de décision plus large en matière de permis de construire ? Elu, il est le représentant et porte la voix de ses administrés. (x2)

## **2.6. LES AUTRES SUJETS EVOQUES**

### **2.6.1. Propositions des participants**

Les participants ont formulé les propositions suivantes :

- Nuisances dues à la rocade mais également à l'implantation de l'antenne.
- Le devenir du quartier du Béteille. (impact fort pour les habitants de la commune)

## 2.7. LES QUESTIONNEMENTS POSES PAR LES PARTICIPANTS

- A quel horizon le projet de franchissement Jean Jacques Bosc de la Garonne sera-t-il réalisé (en lien avec la ZAC de Floirac et la salle Arena) ?
- Quel devenir pour la plaine de Bouliac ?
- Quelle est la surface minimale de terrain autorisée pour construire ?
- Pourquoi la CUB ne tient pas compte des arrêtés municipaux concernant la surface minimum des terrains ?
- Combien de logements sociaux sont à prévoir pour respecter la loi ? Dans quels secteurs de la commune ?
- Quand la commune de Bouliac sera-t-elle desservie par le tramway ?
- Quel est le délai de réalisation du PLU 3.1 ?

### 3. CONCLUSION DE MONSIEUR LE MAIRE

**Monsieur Favroul, Maire de Bouliac**, revient sur la place de sa commune dans le projet métropolitain. Il constate que les réactions des personnes présentes sont unanimes concernant les thèmes du logement, de l'emploi et des activités.

M. le Maire partage le sentiment de tout ce qui a été indiqué lors de cette réunion publique et souhaite répondre à certaines questions :

- **Le centre bourg** : Pour M. le Maire, le centre bourg est essentiel, dans le sens où des activités pourraient être mis en place, même si cela est assez difficile. L'idée de redynamiser le centre bourg, de lui donner vie. Il souhaite y implanter des activités commerciales d'exception. « Que l'on vienne à Bouliac pour tel ou tel commerce parce qu'il n'y en a pas ailleurs ».
- **Le stationnement** : Il explique que la capacité des parkings a été augmentée, par exemple, la capacité du parking du stade a été augmenté de 20 places. D'autres projets en lien avec la rénovation de la maison « Vettiner » sont en cours de réflexion.
- **La rocade** : les nuisances de la rocade, sont des problématiques pris en compte de différentes manières. Pour M. Favroul, il faut envisager la rocade à trois voies en utilisant des matériaux et revêtements adaptés.
- **La plaine de Bouliac** : Auchan possède environ 100 hectares qui sont, actuellement, gelés. Ils ne peuvent pas être urbanisés, mais pourraient accueillir des aménagements ludiques, paysagers qui pourraient s'inscrire, si elle se fait, dans l'opération d'aménagement des crues de la Garonne. Cet aménagement est, cependant, extrêmement difficile à réaliser. Un projet est en train d'être étudié qui pourrait se substituer à celui-ci et qui déborderait au-delà de la limite communautaire. En effet, le problème d'inondation ne s'arrête pas aux frontières de la CUB.
- **Les zones humides**, figent l'évolution de la plaine. Cependant, il faut valoriser cet espace. Les zones humides doivent être prises en compte par la CUB, pour ensuite envisager l'aménagement de ces zones. C'est une affaire à suivre, dans l'attente des résultats des études en cours.
- **Le pont Jean-Jacques Bosc** : M. le maire explique que ce projet existe depuis 25 ans. Il permettait la jonction des boulevards. Aujourd'hui, la nature du pont a été choisie mais les études sur les dessertes ne sont pas encore disponibles. Pour M. Favroul, cela peut représenter des nuisances, si rien n'est prévu en amont pour accueillir la circulation engendrée.
- **Les transports** : M. Favroul dit être pour la mise en place de navettes avec des passages fréquents pour rejoindre le tramway place Stalingrad afin de permettre à des personnes d'utiliser ce moyen de transports sans avoir de difficultés avec le stationnement de son véhicule.

Enfin, il remercie l'ensemble des habitants présents ainsi que les services de la CUB et le bureau d'études Res Publica.