

# REUNION DU 10 MAI 2006

L'AN DEUX MILLE SIX le 10 mai à 19H00 le Conseil Municipal de la Commune de BOULIAC, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la Mairie, sous la Présidence de Monsieur Jean-Pierre FAVROUL, Maire.

Date de convocation : 2 mai.2006

Nombre de Conseillers en exercice : 23 Présents : 15 suffrages exprimés : 19

**ETAIENT PRESENTS** : Mmes, Mlles, Ms FRADIN, DARAN, CORGIBET-LAPOTRE, MAGNOUAC, CAILLOU, LAURENT, BARDET, BOULMIER, TERRIGEOL, FAVROUL, ALCALA, BERTRAND, THIBEAU, POULAIN-RHEM, BLOCK

**POUVOIRS DONNES** : Mr JACQUART à Mme FRADIN- Mme WANNER à Mr BERTRAND – Mr MARZIAC à Mr ALCALA –Mr GRENIER DE CARDENAL à Mme CORGIBER-LAPOTRE

Le Conseil a élu Mme FRADIN en qualité de secrétaire de séance

Délibération 05-2006-1

## DEMANDE DE TRANSFERT DE COS DOSSIER SCHILKLOPER

Mr Favroul, présente la demande de transfert de Cos présentée par Mme et Mr Schilkloper, domiciliés chemin de Brousse. Il précise que les terrains dits récepteurs sont constructibles au POS en vigueur actuellement (car situés en zone de report de COS) et classés dans le futur PLU en zone Upl, donc constructibles. Il explique que le but de l'opération est de protéger le terrain émetteur (AH288) en le vidant de son COS et de concentrer le COS sur les terrains récepteurs (AH671 et AH673 pour 2130 m<sup>2</sup>) pour y construire une maison.

Où ces explications, et après en avoir délibéré, le Conseil municipal décide le transfert de cos comme suit :

	Shon existante	shon transférée	nouvelle shon
Parcelle émettrice :AH288	332.69	332.69	0
Parcelle réceptrice :AH671	54.66	332.69	387.35

Résultat du vote : unanimité pour

Délibération 05-2006-2

## DROIT DE PREEMPTION PERIMETRE DE SAUVEGARDE DU COMMERCE ET DE L'ARTISANAT DE PROXIMITE

Mr Favroul, Maire informe le Conseil Municipal de ce que la loi du 2 août 2005 en faveur des petites et moyennes entreprises accorde aux communes un droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux. La commune pourra

donc, explique-t-il, acquérir un fond de commerce ou un fond artisanal, ou un bail commercial que ses propriétaires souhaitent vendre. L'objectif est d'éviter que le commerce soit perdu pour une activité commerciale ou artisanale donnée.

Pour que ce droit existe la commune doit, dans un premier temps, par délibération motivée, délimiter un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité à l'intérieur duquel sont soumises au droit de préemption les cessions de fonds artisanaux, de fonds de commerce ou de baux commerciaux. A l'intérieur de cette zone, chaque cession est soumise à une déclaration faite par le cédant à la commune. Cette déclaration précise le prix et les conditions de la cession. La commune dispose alors de deux mois pour se prononcer.

Où ces explications, Vu le Code de l'Urbanisme et notamment son article L 214-1, considérant qu'il convient de maintenir une activité commerciale et artisanale dans le bourg, le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, délimite ainsi qu'il apparaît dans le plan figurant en annexe une zone de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité à l'intérieur de laquelle sont soumises au droit de préemption les cessions de fonds artisanaux, de fonds de commerce ou de baux commerciaux. Ce périmètre comprend le centre bourg (de la place Cheveulaure à la place Vettiner) et décide de faire application des dispositions nouvelles introduites dans le Code Général des Collectivités Territoriales par la Loi du 3 août 2005 et de consentir à Mr Favroul Maire la délégation prévue à l'article L 2122-22 21° pour lui permettre d'exercer au nom de la Commune le droit de préemption défini par l'article L 214-1 du Code de l'Urbanisme lequel porte sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce ou les baux commerciaux.

Résultat du vote : unanimité pour

Délibération 05-2006-3

## **PLAN LOCAL D'URBANISME DE TRESSES AVIS**

Mr Favroul explique que conformément au code de l'urbanisme la commune de Bouliac doit se prononcer sur le projet PLU de la commune limitrophe, Tresses. Il précise que la partie de Tresses directement limitrophe avec Bouliac est classée en zone de préservation de la viticulture (A) ou en zone naturelle (N).

Où ces explications, et après en avoir délibéré, le Conseil municipal donne un avis favorable au PLU adopté le 6 février 2006 par le conseil municipal de Tresses.

Résultat du vote : unanimité pour

Délibération 05-2006-4

## **4<sup>ème</sup> révision du Plan d'Occupation des Sols de la Communauté Urbaine de Bordeaux- Elaboration du Plan Local d'Urbanisme-Avis de la commune en application de l'article L 5215-20-1 du CGCT-**

Mr Favroul Maire rappelle que par délibération n° 2002/0119 du 15 février 2002, le Conseil de Communauté a prescrit la 4<sup>ème</sup> révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) visant à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur l'ensemble du territoire communautaire.

Cette procédure est menée par la Communauté Urbaine, compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme, en concertation avec chacune des communes concernées.

En application de l'article L 300-2 du code de l'urbanisme, le Conseil a défini les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de la concertation. Celle-ci s'est déroulée à compter du 15 mars 2002 jusqu'au 30 novembre 2004 et a fait l'objet d'un bilan approuvé par le Conseil de Communauté le 7 janvier 2005.

Les objectifs du projet PLU répondent aux grands principes du droit de l'urbanisme visant à assurer :

- l'équilibre entre renouvellement urbain, développement urbain, développement de l'espace rural et préservation des espaces agricoles, forestiers, naturels, dans le respect des objectifs de développement durable
- la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale
- l'utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, la maîtrise des déplacements et de la circulation automobile, la préservation des ressources, des sites et paysages, la réduction des nuisances, la sauvegarde du patrimoine, la prévention des risques

Conformément aux dispositions de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000, les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ont été débattues en Conseil de Communauté lors de séances en dates des 22 novembre 2002 et 28 mars 2003. Ces débats ont permis de préciser les objectifs stratégiques du projet d'élaboration du PLU déclinés selon 5 axes :

- une ville de proximité
- une qualité urbaine et patrimoniale affirmée
- une mobilité maîtrisée
- un rayonnement économique renforcé
- une ville plus verte et plus viable

En application de la loi Urbanisme et Habitat (UH) du 2 juillet 2003, un débat a également eu lieu au sein des conseils municipaux des 27 communes constituant l'établissement public et notamment le 9 décembre 2003 pour la commune de Bouliac.

Le projet de PLU a été arrêté par le Conseil de Communauté le 7 janvier 2005.

En application de l'article L 123-18 du code de l'urbanisme, il a été soumis pour avis, dans un délai de 3 mois, aux conseils municipaux des communes membres.

Le conseil municipal de la commune de Bouliac a délibéré le 26 avril 2005 et a émis un avis favorable. Le projet de PLU arrêté a été soumis à enquête publique du 23 mai 2005 au 8 juillet 2005 inclus auquel ont été annexés les avis des communes ainsi que des autres personnes publiques associées ou ayant demandé à être consultées.

La commission d'enquête a émis dans ses conclusions un avis favorable au projet de Plan Local d'Urbanisme de la Communauté Urbaine de Bordeaux, en recommandant qu'il soit finalisé après examen des avis et recommandations figurant dans son rapport et dans ses conclusions.

Après examen, par la Communauté Urbaine en concertation avec les communes, des observations issues de la consultation des personnes publiques, de l'enquête publique et du rapport de la commission d'enquête, le document qui avait été arrêté a été modifié sur certains aspects.

Ces modifications résultent des avis des personnes publiques, des observations du public, de l'avis de la commission d'enquête.

En application de l'article L 5215-20-1 du code général des collectivités territoriales (CGCT), le dossier de PLU dans sa globalité est soumis pour avis aux conseils municipaux des 27 communes membres de la Communauté Urbaine.

Il convient donc aujourd'hui d'émettre un avis sur l'ensemble du PLU communautaire et non simplement sur le territoire communal.

En conséquence, il vous est demandé, Mesdames, Messieurs, si tel est votre avis, de bien vouloir :

- émettre un AVIS FAVORABLE au Plan Local d'Urbanisme de la Communauté Urbaine de Bordeaux.

Résultat du vote : unanimité pour

**PLAN LOCAL D'URBANISME-MODIFICATION DE ZONAGE  
PRESENTATION DU PROJET DE PARC COMMERCIAL  
DE BOUYGUES IMMOBILIER**

Mr Favroul, Maire, explique que le groupe Bouygues Immobilier s'est porté acquéreur des terrains situées en bord de Garonne, lieu dit DUPUCH, au sud du pont d'Arcins. Ces terrains sont classés en zone N2g (naturelle non constructible) dans le futur PLU et en zone jaune au Plan de Prévention des Risques Inondation (donc susceptibles d'être aménagés).

Il rappelle ensuite la présentation par Bouygues Immobilier de son projet de construction d'un parc commercial dont la conception architecturale a été confiée au cabinet Brochet-Lajus-Pueyoo. De 17 500 m<sup>2</sup>, le parc accueillera des commerces non alimentaires de petites et moyennes tailles, un hôtel, des points de restauration. Il précise qu'à sa demande le projet comporte un volet paysager et environnemental important : nombreuses plantations et implantation du bâtiment facilitant l'insertion paysagère, utilisation de matériaux tel que le bois, aménagement d'un plan d'eau... Enfin, il explique qu'en plus des 140 000 euros de taxe professionnelle générés au profit de la CUB et les 41 000 euros de taxe foncière au profit de la commune (estimation d'avril 2006 des services financiers de la CUB), le projet devrait permettre la création de nombreux emplois.

Où ces explications, et après en avoir délibéré, le Conseil municipal

- 1) émet un avis favorable de principe au projet de parc commercial non alimentaire présenté par Bouygues Immobilier et situé lieu dit DUPUCH.
- 2) demande pour la réalisation du dit projet à la Communauté Urbaine de Bordeaux le déclassement des terrains correspondants (parcelles AL n°257-258-259-260-263-401-404-430-470-472) de N2g en 1AU-UE.

Résultat du vote : unanimité pour

**URBANISME-INFORMATION  
AFFAIRE DOUTRELOUX CONTRE LA COMMUNE DE BOULIAC**

Mr Favroul, maire explique la situation du terrain de Mr Doutreloux, situé avenue de la Belle Etoile, dans la propriété Teulière et pour lequel il a bénéficié d'un certificat d'urbanisme positif. Il précise donc que si dans le futur Plan Local d'Urbanisme le terrain est classé en zone naturelle, il reste aujourd'hui constructible. Il poursuit en indiquant que fort de son certificat d'urbanisme positif, Mr Doutreloux a vendu son terrain et qu'une demande de permis de construire a été déposée. Mr Favroul indique alors que tenant compte de la proximité de l'application du futur PLU, il a décidé de surseoir à statuer sur cette demande de permis comme le code de l'urbanisme l'y autorise. C'est cette décision de surseoir à statuer qui a été attaquée en référé par Mr Doutreloux devant le Tribunal Administratif. Mr Favroul donne donc connaissance du jugement du tribunal administratif en date du 3 mai 2006. Favorable à Mr Doutreloux, il nous enjoint d'instruire la demande de permis de construire dans un délai de 1 mois.

L'ordre du jour étant clos la séance est levée. Ont signé les membres présents

