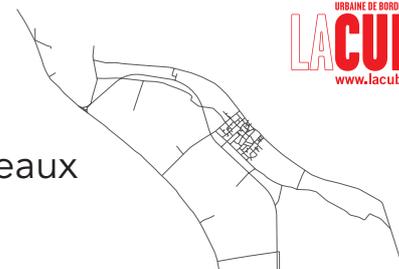


plu.

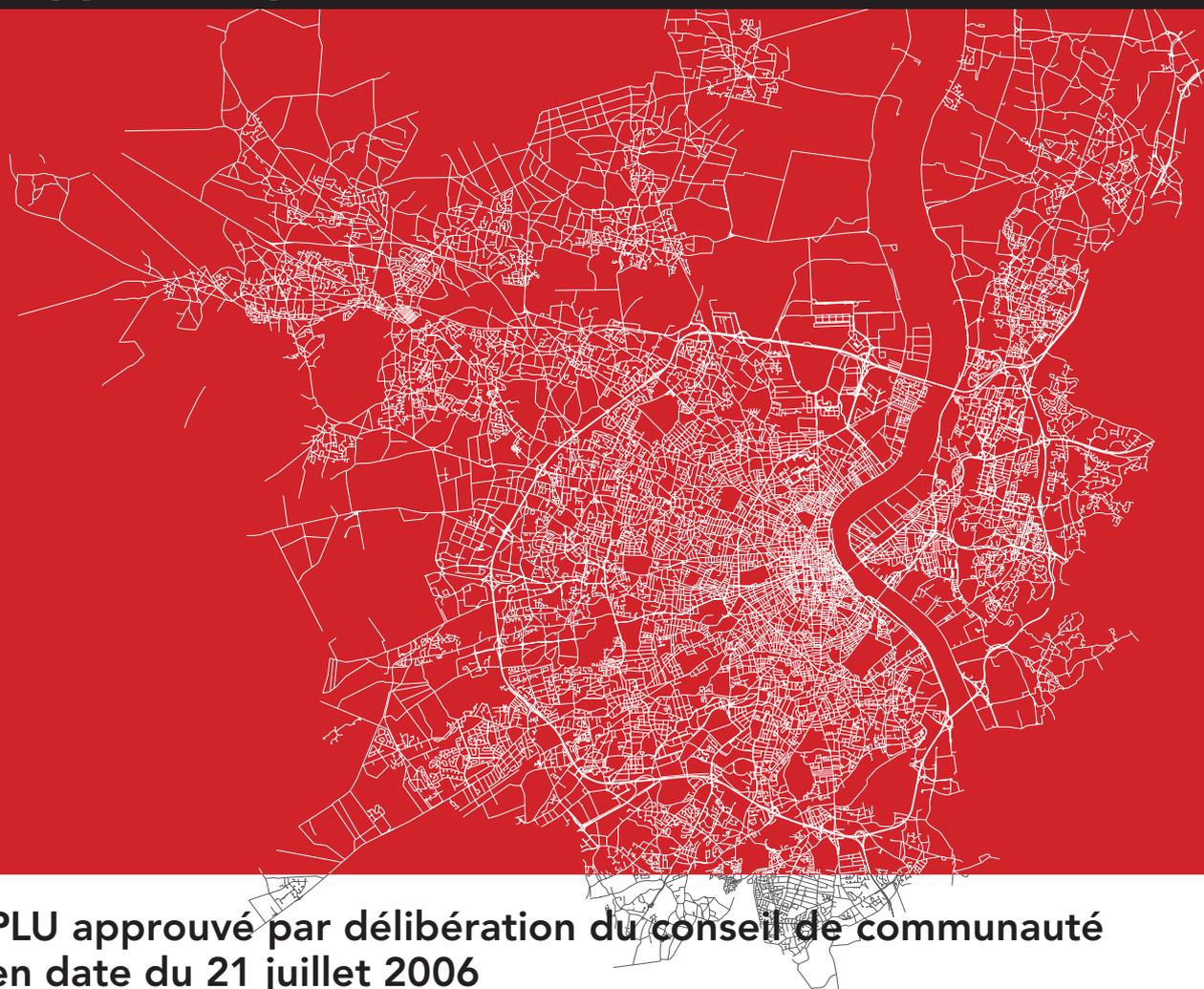
plan local d'urbanisme

de la Communauté urbaine de Bordeaux

COMMUNAUTÉ
URBAINE DE BORDEAUX
LA CUB
www.lacub.fr



Rapport de présentation



PLU approuvé par délibération du conseil de communauté
en date du 21 juillet 2006

Mise en Compatibilité

présenté pour approbation au conseil de communauté en
date du 22 juin 2012

Avenant au rapport de présentation

a'urba.
agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

**MISE EN COMPATIBILITE
DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA
COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX
préalable à la déclaration de projet**

GRADIGNAN

Reconstruction du centre pénitentiaire

Le Ministère de la Justice et son Agence Publique pour l'Immobilier de la Justice (APIJ) envisagent la reconstruction du centre pénitentiaire implanté sur la commune de Gradignan afin d'adapter la maison d'arrêt actuelle aux principes de la loi pénitentiaire de 2009 (encellulement individuel, activités en vue de favoriser la réinsertion des détenus).

Il s'agit d'un équipement public d'intérêt général.

Ce projet concerne la commune de Gradignan sur laquelle s'applique le Plan Local d'Urbanisme de la Communauté Urbaine de Bordeaux.

NOTICE DE PRESENTATION

-1 – Contexte

Le Plan Local d'Urbanisme de la Communauté Urbaine de Bordeaux a été approuvé par le Conseil de Communauté en date du 21 juillet 2006, sa dernière modification a eu lieu le 25 mars 2011.

Le projet de reconstruction du centre pénitentiaire de Gradignan n'est pas pris en compte dans le PLU en vigueur ce qui explique la nécessité de mettre le PLU de la CUB en compatibilité avec ce projet.

La procédure spécifique relative à un projet incompatible avec les dispositions du PLU en vigueur, dans le cadre d'une déclaration de projet, est encadrée par les articles L300-6, L123-16 et R123-23-3 du code de l'urbanisme, s'agissant d'un établissement public de l'Etat.

-2 – Présentation du projet d'intérêt général

La maison d'arrêt actuelle de Gradignan (407 places) est composée de deux principaux ensembles de bâtiments. Le bâtiment A en R+6 est l'actuelle maison d'arrêt avec un quartier d'accueil, un quartier femme, un quartier hommes, un service médico-psychologique régional, les bâtiments B au nord du site regroupent le quartier mineur, les salles de cour, les ateliers et des locaux dédiés aux soins. Un quartier de semi-liberté, le mess et les logements du personnel, un hébergement pour les stagiaires et la base des ERIS (Equipes Régionales d'Intervention et de Sécurité) viennent compléter l'occupation actuelle du domaine pénitentiaire.

Un audit approfondi a été mené pour déterminer la faisabilité de la mise en conformité de la maison d'arrêt avec la loi de 2009. Celui-ci a mis en évidence un certain nombre de dysfonctionnements majeurs pour le bâtiment A notamment :

- la taille des cellules est insuffisante, et l'encellulement individuel n'est pas respecté,
- les différents flux de détenus sont extrêmement complexes à gérer,

- la hauteur de 6 étages pose des problèmes de sécurité en favorisant les contacts des détenus avec l'extérieur,
- les locaux pour les activités sont en nombre insuffisants,
- le quartier disciplinaire est mal disposé.

L'audit a permis d'écarter le principe d'une rénovation-restructuration de la maison d'arrêt. La construction d'un nouvel établissement sur le site a donc été privilégiée.

Plus précisément, elle concerne :

- Dans un premier temps, la conservation des dernières réalisations et de leur localisation :
 - La nouvelle base ERIS (Equipes Régionales d'Intervention et de Sécurité) construite au niveau de l'entrée du centre pénitentiaire.
 - Le nouveau quartier semi-liberté (QSL) en cours d'achèvement au Sud de l'ancien QSL.
 - La nouvelle chaufferie réalisée aux abords immédiats du nouveau QSL.
- Dans un second temps, des modifications du bâti pour faciliter la résorption des dysfonctionnements observés : la construction de nouveaux bâtiments et la destruction des bâtiments existants (bâtiments A et B).

Le nouvel établissement pénitentiaire de Gradignan sera divisé en deux zones distinctes :

- l'une "en détention" : c'est la zone carcérale proprement dite (hébergements, locaux socioéducatifs, équipements culturels et sportifs, ateliers, unité médicale,...) ;
- la seconde "hors détention" : zone de transition entre l'extérieur et la détention, destinée notamment à l'administration de l'établissement, au greffe, aux parloirs, aux locaux techniques, cuisines, etc...

L'enceinte extérieure sera un mur de 6 m de hauteur. Elle sera équipée de miradors, destinés à surveiller à la fois l'intérieur et l'extérieur du périmètre de sécurité :

- à l'extérieur de ce périmètre, une zone rase, appelée "glacis", de 30 à 50 m de large suivant les contraintes du site encercle le mur d'enceinte. Un chemin carrossable y sera aménagé. Le "glacis" sera lui-même fermé par une clôture grillagée d'environ 4 m, qui marquera la limite d'emprise du site pénitentiaire.
- au-delà du glacis, une bande sans arbres de haute tige sur 10 m supplémentaires sera prévue.

L'entrée à l'intérieur du périmètre de sécurité ne sera possible qu'en un seul point : le Poste d'Entrée Principal (PEP).

Les quartiers entourant la maison d'arrêt de Gradignan ont vocation à se développer. La problématique de co-visibilité ainsi que de nuisances (parloirs sauvages, ...) entre ce nouveau secteur d'habitations et le futur centre pénitentiaire nécessite :

- de proposer une implantation éloignée de ce nouveau secteur, notamment pour les bâtiments d'hébergement des détenus et des miradors.
- de réfléchir à la taille des bâtiments.
- de réfléchir à des propositions d'aménagements paysagers afin de masquer autant que possible le nouvel équipement.

Afin de permettre la réalisation du projet, construction des bâtiments et équipements nécessaires d'une part et mise en place d'un glacis qui doit rester dégagé de toute végétation

arborée d'autre part, la servitude d'Espace Boisé Classé à Conserver (EBC) inscrite dans le PLU, d'une surface d'environ 3,2 ha, doit être déclassée.

Pour l'implantation du nouvel établissement pénitentiaire, une attention toute particulière a été apportée à l'intégration de ce projet dans son environnement.

Le plan de paysagement permettra de réaliser les principes énoncés ci-dessous :

- A l'est de l'emprise il sera prévu la création d'une façade paysagère à l'est de l'établissement pénitentiaire le long de la rue du Bourdillat et un aménagement paysager de l'entrée.

Le paysagement le long de la rue de Bourdillat sera constitué d'un cordon naturel d'environ 6 mètres de largeur, structuré par des lignes végétales.

- Au nord de l'emprise, une bande boisée d'environ 5 mètres d'épaisseur sera maintenue ou créée sur le rebord en limite nord en bordure du talus d'emprise de l'autoroute, en continuité de la zone boisée existante le long du talus autoroutier, tout le long de la limite d'emprise nord jusqu'au pont.

- A l'ouest de l'emprise, le long de la rue du Brandier sera prévue une ligne légèrement sinueuse composée d'arbres plantés sur toute sa longueur au droit de l'emprise totale actuelle. Cette ligne sera constituée de deux séquences principales.

- Au sud de l'emprise, un espace boisé végétalisé sera créé, après démolition du bâtiment.

-3 – Le PLU avant la mise en compatibilité

Le site du projet de centre pénitentiaire est implanté au Sud de l'agglomération bordelaise, sur les emprises de la maison d'arrêt existante de Gradignan.

Le projet lui-même, d'une emprise de 17 ha se développe au sein de la zone UD, zone urbaine de tissus diversifiés et plus précisément au sein du secteur UDM4, secteur de tissu de forme mixte.

L'emprise est également mitoyenne, sur toutes ses faces, de zones urbaines.

L'ensemble du site de la maison d'arrêt existante de Gradignan est entouré par un Espace Boisé Classé (EBC) qui est impacté par le projet d'établissement pénitentiaire sur une superficie totale d'environ 3,2 ha. Cette servitude « interdit tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements ».

-4 – Le PLU après la mise en compatibilité

Pour rendre possible la réalisation du projet, compte tenu du contexte décrit ci-dessus, les évolutions du PLU passeront à la fois par :

- la reprise du plan de zonage afin de supprimer l'espace boisé classé situé sur le site de projet et inscrire des protections paysagères
- la réécriture du règlement d'urbanisme afin d'adapter les dispositions du secteur UDM aux besoins du projet
- la création de 2 fiches de prescriptions paysagères au sein du chapitre 7 du règlement écrit.

Le projet de démolition-reconstruction de la prison de Gradignan porte sur une superficie de 17 ha, implanté dans un espace urbain.

En tout état de cause, au vu des dispositions du dossier de P.L.U., le secteur UDM permet l'accueil de l'opération. Rappelons que le caractère de cette zone précise, en effet, qu'il s'agit d'un « *tissu multifonctionnel d'habitat, de commerces de détail (disséminés ou groupés autour de centralités), de grandes surfaces de ventes isolées, d'activités économiques diverses et équipements multi-usages (stades, crèches, écoles, lycées, etc.)* ». Ce choix est cohérent avec celui qui a présidé au zonage puisque la maison d'arrêt existante est implantée au sein de cette zone.

4.1 Les évolutions du plan de zonage

4.1.1 La gestion des espaces boisés

L'Espace Boisé Classé présent sur le site de la maison d'arrêt actuelle sera supprimé afin de permettre l'implantation du nouvel établissement.

En effet, les emprises bâties du futur centre pénitentiaire empièteront sur ces boisements, tout comme le glacis qui est un espace libre sans végétation arborée. Or, le classement en espace boisé interdit les défrichements nécessaires aux nouveaux aménagements. Il y a donc lieu de les faire disparaître sur ces emprises.

Compte tenu de cette réduction, les espaces non bâtis bénéficieront d'une attention particulière. Ainsi, un outil du Code de l'Urbanisme sera utilisé pour protéger le patrimoine boisé : la mise en oeuvre des dispositions de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme.

D'une part, pour assurer sur la partie Nord du site la replantation d'écrans végétaux, le long de l'emprise autoroutière, en tenant compte des projets d'infrastructures (lignes électriques) présents sur le site. Cette bande boisée correspond à une superficie de près de 2 000 m².

D'autre part, dans la partie Sud du site pourra être aménagé un espace végétalisé, d'une superficie de près de 3 ha, aux fins de compensation des zones boisées supprimées, en une entité boisée ayant de véritables fonctions naturelles, d'aménagement de l'espace libéré. En effet, le projet portant sur la partie Sud du site n'est pas assez avancé pour proposer un classement en EBC, l'application des dispositions de l'article L.123-1-5-7° permet toutefois de préserver les emprises libérées notamment par la démolition du bâtiment en A en vue d'une végétalisation.

Il est précisé à titre indicatif que l'espace boisé urbain défini au Sud pourra éventuellement être étendu au-delà des limites prévues au document d'urbanisme, après finalisation du projet et prise en compte des contraintes de sûreté pénitentiaire.

Les évolutions de l'EBC et des espaces à végétaliser sont représentées sur le document graphique du PLU en annexe (*extrait planche 44 version révisée*).

4.2 Les évolutions du règlement

4.2.1 Zone UD, secteur UDM

Après analyse du libellé des articles du règlement d'urbanisme du secteur UDM, il apparaît nécessaire de reformuler ponctuellement certains d'entre eux afin de les adapter aux besoins du projet.

Compte tenu des caractéristiques propres du projet et de la rédaction du règlement du P.L.U. en vigueur, les évolutions concernent :

■ L'article 10 « hauteur maximale des constructions ».

Cet article est complété par l'alinéa suivant : *Pour le centre pénitentiaire de Gradignan – Le Bourdillat : - Les bâtiments doivent respecter les hauteurs maximales suivantes : Ht = 17 mètres. - Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de l'établissement (miradors, pylônes, antennes, supports de filins anti-hélicoptères. ...).*

■ L'article 13 « espaces libres et plantations ».

Cet article est complété par l'alinéa suivant : « *Pour le centre pénitentiaire de Gradignan – Le Bourdillat : Les espaces libres seront végétalisés, mais pour des raisons de*

fonctionnement et de sécurité, les normes qualitatives de ces espaces verts ne sont pas réglementées. »

4.2.2 Chapitre 7- Les espaces paysagers

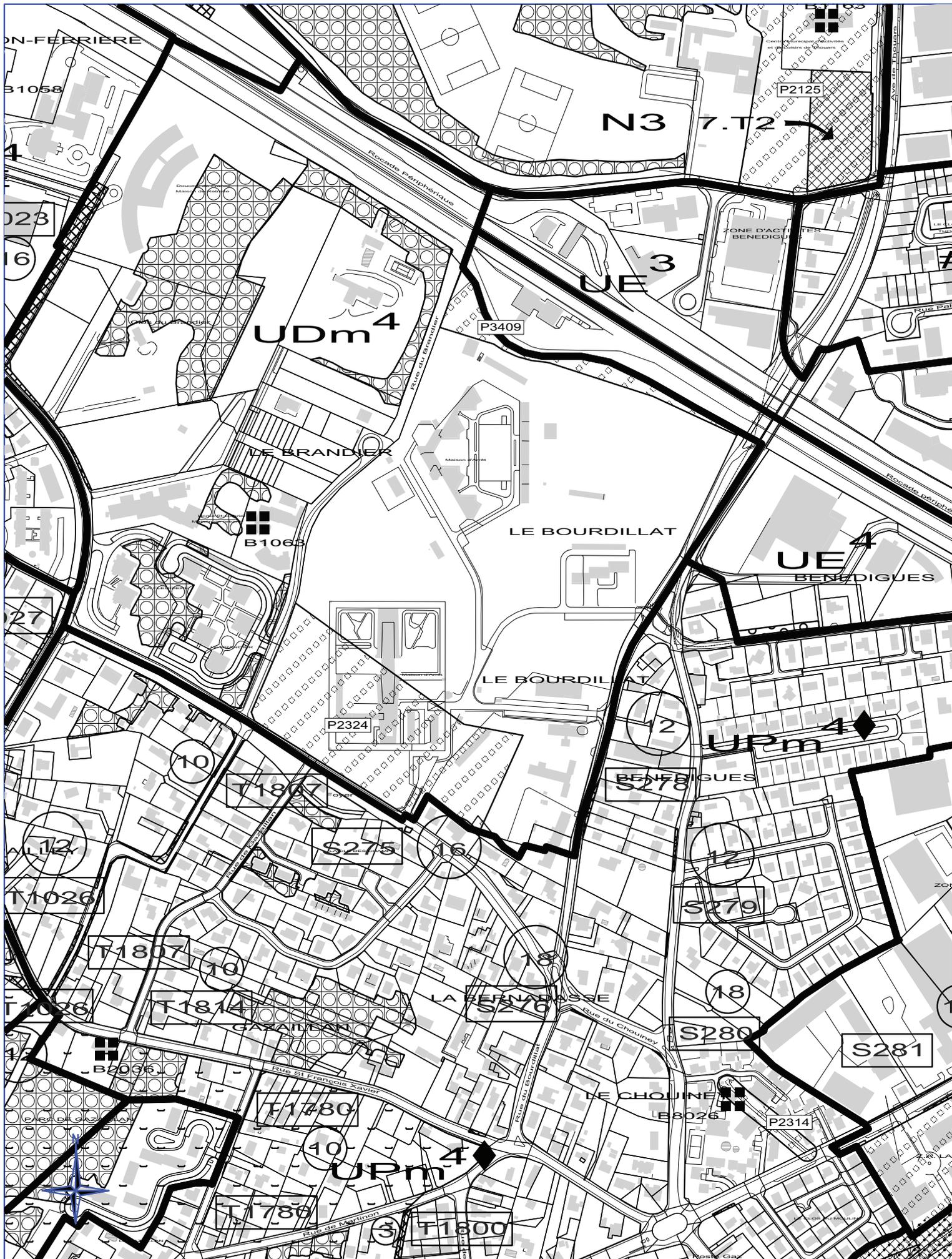
La mise en oeuvre de l'article L.123-1-5-7° sur les parties nord et sud du site implique la rédaction de fiches portant sur les prescriptions paysagères s'y appliquant. Elles viennent compléter le chapitre 7 de la pièce écrite du règlement du PLU. Ces nouveaux éléments patrimoniaux sont intitulés « Centre pénitentiaire / rocade » au Nord et « Parc du Bourdillat » au Sud.

4.3 Le rapport de présentation

Le rapport de présentation du PLU est complété par l'exposé des motifs des changements apportés et évalue les incidences sur l'environnement.

-5- ANNEXES

- document graphique du règlement : extrait planche 44 après mise en compatibilité
- règlement écrit : extrait article 10 zone UD, secteur UDM
extrait article 13 zone UD, secteur UDM
- règlement écrit chapitre 7 : fiches P3409 et P2324



Gradignan - Centre pénitencier - Version mise en compatibilité -

Echelle : 1/5000

01/06/2012

2. Les zones urbaines multifonctionnelles

Zone UD	Zone urbaine de tissu diversifié	
UDc/UDc+/UDc°/UDc(A)	Article 10.	Hauteur maximale des constructions
	B.	Constructions existant à la date d'approbation du plu
UDm	C.	Cas particuliers
	Article 11.	Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
UDp	A.	Constructions nouvelles
UDpb		

plu.

A.2. Dispositions particulières

En secteurs UDc, UDc+, UDc° et UDc(A)

A.2.1. Lorsque la construction est implantée sur un **terrain** contigu à une construction de hauteur supérieure à celle fixée au paragraphe A.1.1. ci-dessus, la hauteur H_F est augmentée de 3 m sans possibilité de dépassement de la construction voisine et ce sur une largeur de façade de 15 m maximum. (voir croquis illustratif G6)

B. Constructions existant à la date d'approbation du plu

Les travaux de surélévation ou d'extension sur les constructions existantes doivent respecter les règles de hauteur fixées au paragraphe A ci-dessus.

Pour les constructions existantes non implantées suivant le paragraphe A des articles 6 et 7 :

- les parties de constructions comprises dans une bande de 17 m par rapport aux voies ou emprises publiques doivent respecter les hauteurs fixées aux paragraphes A.1.1, A.1.3, A.1.4, **A.1.5** et A.2.1.
- les parties non comprises dans cette bande doivent respecter les hauteurs fixées aux paragraphes A.1.2, A.1.4, A.1.5 et A.2.1.

Pour les constructions existantes ayant une hauteur supérieure à celles fixées au paragraphe A, sont admises uniquement :

- la réalisation d'un dispositif technique (tels que dispositif d'aération, local d'ascenseur, capteurs d'énergie solaire),
- la surélévation d'une construction comportant une **toiture-terrasse**, dès lors que la partie de construction projetée n'excède pas 6 m de hauteur à partir du niveau de la terrasse, sur 20 % maximum de la superficie totale de cette terrasse.

C. Cas particuliers

Des hauteurs différentes peuvent être admises ou imposées dans le cas d'une protection repérée au plan de zonage au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme, afin de mettre en valeur les éléments ainsi protégés.

Pour le centre pénitentiaire de Gradignan - Le Bourdillat :

- les bâtiments doivent respecter les la hauteur maximale $H_T = 17$ mètres ;
- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de l'établissement (miradors, pylônes, antennes, supports de filins anti-hélicoptères, etc.).

Pour les ZAC ou secteurs suivants, la hauteur des constructions doit respecter les dispositions des plans de détails correspondants :

ZAC du Tasta à Bruges suivant l'extrait du plan de zonage n° 4 :

Le dernier niveau des constructions sur les îlots B, en R+3 et R+4, ne peut excéder 60 % de la **SHON** des plateaux de l'étage courant.

ZAC Chaigneau Bichon à Lormont suivant l'extrait du plan de zonage n° 6.

Secteur Ravesies nord et sud à Bordeaux suivant les extraits du plan de zonage n° 3N et 3S :

Sur les îlots 1, 2 et 16, sur le pourtour de la place Ravesies, la hauteur maximale H_F des constructions ne doit pas excéder la cote 19,80 NGF avec une tolérance de 20 cm.

Ilot St-Jean à Bordeaux suivant l'extrait du plan de zonage n°9 .

Secteur France Alouette à Pessac suivant l'extrait du plan de zonage n° 15.

ZAC Berge du Lac à Bordeaux :

2. Les zones urbaines multifonctionnelles



plu.

Zone UD
UDc/UDc+/UDc°
UDm
UDp

La marge de recul par rapport à l'avenue Marcel Dassault doit être traitée en espace vert.

Secteur Terres Neuves - Yves Farge à Bègles

L'ensemble des marges de recul et des espaces libres doit être paysagé et recevoir un traitement soigné (pavage, dallage, plantations, etc).

Les parties plantées des dalles doivent comporter une épaisseur suffisante de terre végétale et peuvent également comporter des fosses adaptées à la plantation d'arbres.

Pour les secteurs suivants, les espaces plantés doivent respecter les dispositions des plans de détail correspondant :

- **Ilot St-Jean à Bordeaux** suivant l'extrait du plan de zonage n° 9,
- **Ilot Armagnac à Bordeaux** suivant l'extrait du plan de zonage n° 12.

Pour le centre pénitentiaire de Gradignan - Le Bourdillat :

Les espaces libres seront végétalisés, mais pour des raisons de fonctionnement et de sécurité, les normes qualitatives de ces espaces verts ne sont pas réglementées.

N°	P3409
Commune(s)	Gradignan
Nom	centre pénitentiaire / rocade
Superficie	0,2ha
Planche(s)	44
Intérêt	Intérêt écologique Ecrans végétaux entre l'autoroute et le centre pénitentiaire
Prescriptions spécifiques	Le projet doit préserver les arbres remarquables

N°	P2324
Commune(s)	Gradignan
Nom	Parc du Bourdillat
Superficie	3,0 ha
Planche(s)	44
Intérêt	<p>Intérêt écologique et culturel</p> <p>Restitution aux espaces de parc des terrains bâtis</p>
Prescriptions spécifiques	<p>Le projet doit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - définir un projet global d'aménagement du parc concerné - protéger les arbres remarquables : respect d'un périmètre autour des arbres concernés suffisant pour leur pérennité et leur développement ; dans ce périmètre, imperméabilisation, installations, dépôts et travaux sont proscrits - dans les espaces minéraux, respecter un volume minimal de 9m³ pour les fosses de plantations d'arbres de petit et moyen développement et de 15m³ pour les arbres à grand développement (>12m).