

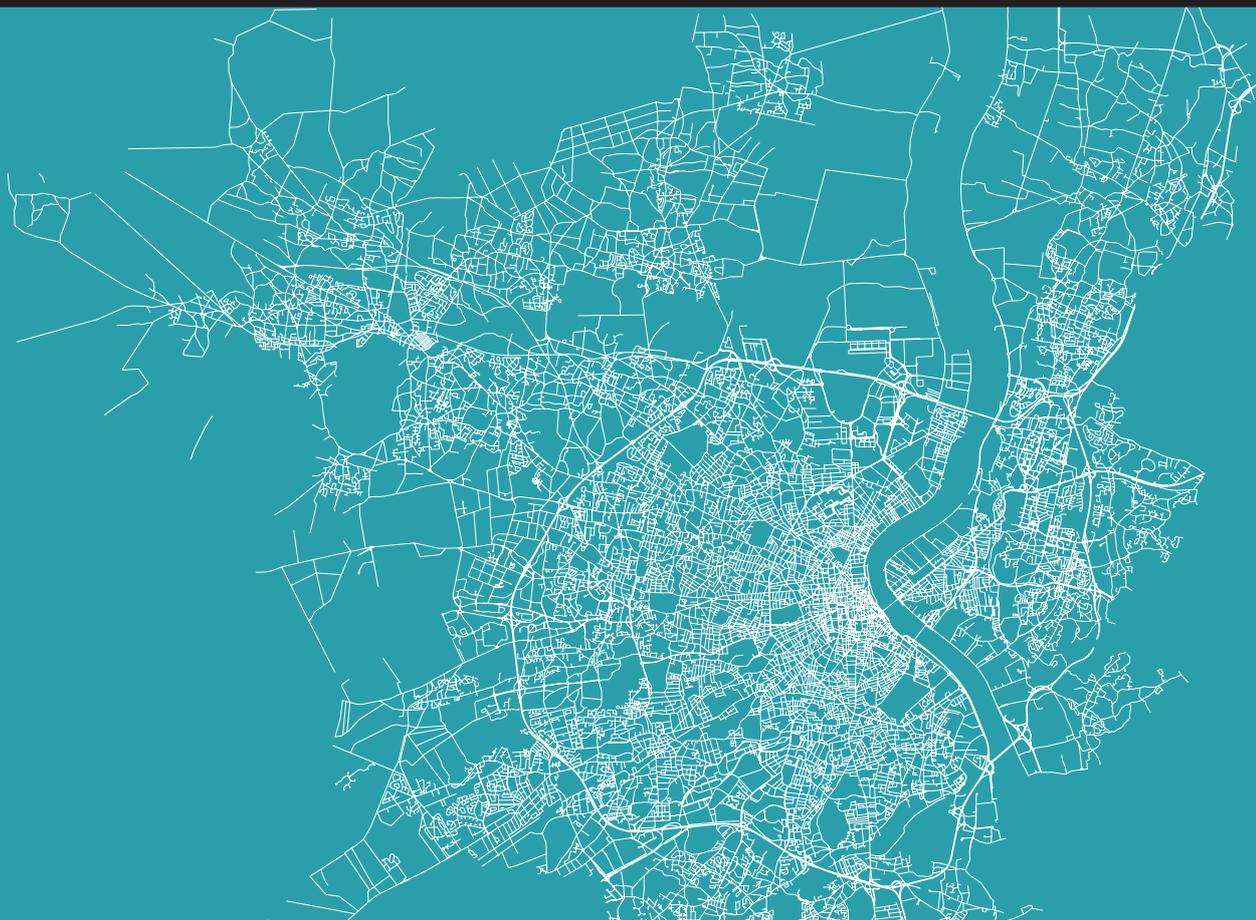


plan local d'urbanisme

de la Communauté urbaine de Bordeaux



## BILAN DE LA CONCERTATION



## Révision Simplifiée

### Bordeaux

Opération de restructuration du centre Louis Beaulieu

Dossier présenté au Conseil de Communauté du 26 avril 2013

# Sommaire

<b>I – Les grands principes de la concertation, de son bilan et de la procédure de révision simplifiée.....</b>	<b>2</b>
La compétence en matière de planification urbaine .....	2
La procédure de révision simplifiée .....	4
<b>Les modalités de la concertation.....</b>	<b>5</b>
A) La définition des moyens dans la délibération .....	5
B) Les lieux de concertation .....	7
C) Les étapes de la concertation .....	7
D) Le bilan de la concertation .....	8
<b>II – Les outils de la concertation .....</b>	<b>9</b>
<b>Les moyens d’information et de communication .....</b>	<b>9</b>
A) L’affichage .....	9
C) Le site Internet .....	11
<b>Différentes procédures .....</b>	<b>11</b>
<b>Révision simplifiée .....</b>	<b>12</b>
2 révisions simplifiées.....	12
<b>Les moyens d’expression .....</b>	<b>13</b>
A) Le registre et le dossier de concertation .....	14
B) Le site des concertations de la Cub.....	14
<b>A partir du 28 janvier 2011, le site des concertations de la Cub a été modifié pour devenir le site de la participation <a href="http://www.participation.lacub.fr">www.participation.lacub.fr</a>, dans un environnement encore plus contextuel. ....</b>	<b>14</b>
Conclusion .....	15
<b>III – Bilan des remarques et prise en compte de la concertation dans le projet.....</b>	<b>16</b>
<b>Recensement du contenu des remarques .....</b>	<b>16</b>
A) Les registres de concertation .....	16
B)Le site des concertations de la Cub.....	16
<b>Bilan .....</b>	<b>17</b>
Le bilan est présenté de façon thématique en fonction de l’unique observation formulée.....	17
<b>Conclusion.....</b>	<b>18</b>

## **I – Les grands principes de la concertation, de son bilan et de la procédure de révision simplifiée**

### **La compétence en matière de planification urbaine**

La Communauté Urbaine de Bordeaux est compétente en matière d'élaboration et de gestion du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le document d'urbanisme réglementaire a été approuvé le 21 juillet 2006. La dernière procédure de modification a été finalisée le 28 septembre 2012.

Le PLU actuellement en vigueur s'applique sur l'ensemble du territoire de la Communauté Urbaine, soit sur les 27 communes qui la composent.

**Ambarès et Lagrave, Ambès, Artigues près Bordeaux, Bassens, Bègles, Blanquefort, Bordeaux, Bouliac, Le Bouscat, Bruges, Carbon Blanc, Cenon, Eysines, Floirac, Gradignan, Le Haillan, Lormont, Mérignac, Parempuyre, Pessac, Saint Aubin de Médoc, Saint Louis de Montferrand, Saint Médard en Jalles, Saint Vincent de Paul, Le Taillan Medoc, Talence, Villenave d'Ornon**

## Les 27 communes de la CUB



# La procédure de révision simplifiée

Par délibération du 21 décembre 2012, le Conseil de Communauté a décidé de prescrire une procédure de révision simplifiée du PLU relative à la restructuration du centre Louis Beaulieu implanté dans le quartier Saint-Genès à Bordeaux. Cette opération va permettre d'améliorer le fonctionnement de cette structure.

Compte tenu des activités proposées sur le site, notamment culturelles et d'enseignement à destination du public, ce projet d'opération de restructuration présente un intérêt général.

En effet, le centre Louis Beaulieu, outre le séminaire, abrite des espaces de formation, des services diocésains, des services d'accueil pour les familles des malades de l'hôpital Bergonié. L'objectif de l'Archevêché est d'améliorer le fonctionnement de l'ensemble des activités.

Il est projeté de transformer ce site en maison diocésaine, lieu de rencontre, d'enseignement, de culture et de partage, ouvert à tous.

Il est apparu nécessaire de repenser la distribution et la répartition des fonctions sur le site : l'accès sur la rue Saint-Genès doit être modifié et de nouvelles liaisons fonctionnelles entre les différents corps de bâtiments établies, la construction d'une extension et la réalisation de nouvelles places de stationnement sont également nécessaires.

Le projet consiste à :

- réhabiliter le patrimoine bâti existant pour le valoriser
- construire un pôle culturel à l'arrière du bâtiment comprenant une bibliothèque et un auditorium ainsi qu'un parking paysager.

L'objet de la procédure de révision simplifiée du PLU engagée consiste à donner la constructibilité nécessaire à la réalisation du projet en réduisant une servitude d'espace boisé classé à conserver, qui est recréé par ailleurs, en précisant la règle et en adaptant les emprises constructibles. Il s'agit de préciser les parties de l'édifice à préserver et celles pouvant être démolies pour les remplacer par de nouvelles constructions.

L'article L123-13 du code de l'urbanisme, dans sa version en vigueur avant le 1<sup>er</sup> janvier 2013 date d'application de l'ordonnance du 2 janvier 2012 relative aux procédures d'urbanisme, prévoit une procédure dite de révision simplifiée. Celle ci permet de faire évoluer le PLU selon une procédure « assouplie », mais très encadrée.

Ainsi, elle peut être autorisée pour :

- Permettre la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou toute autre collectivité
- Rendre possible un projet d'extension des zones constructibles qui ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD et ne comporte pas de graves risques de nuisances.

La révision simplifiée comprend une phase de concertation avec la population lors de l'élaboration du projet, une réunion d'examen conjoint avec les personnes publiques associées avant la présentation du dossier à l'enquête publique, phase durant laquelle les citoyens peuvent se prononcer sur le dossier finalisé.

Cette procédure étant conduite dans un contexte intercommunal, elle est menée en étroite collaboration avec la commune concernée, mais le dossier final doit également être soumis pour avis aux 27 conseils municipaux avant approbation par le Conseil de Communauté.

## Les modalités de la concertation

### A) La définition des moyens dans la délibération

La délibération du 21 décembre 2012 prescrivant la révision simplifiée du PLU a défini librement, conformément aux textes en vigueur, les modalités de la concertation que la CUB souhaitait mettre en oeuvre.

**L'article L 300-2 du code de l'urbanisme issu de l'ordonnance du 5 janvier 2012 stipule : « 1. - Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée**

de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées :

1° L'élaboration ou la révision du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme ; ...(...)..

II. - Les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation sont fixés par :

... (...)..

2° L'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement public dans les autres cas.

...(...)..

Ces modalités doivent, pendant une durée suffisante au regard de l'importance du projet, permettre au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente.

III. - A l'issue de la concertation, l'autorité mentionnée au II en arrête le bilan.

Lorsque le projet fait l'objet d'une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, le bilan de la concertation est joint au dossier de l'enquête.

Ces éléments, définis et menés en association avec la Ville de Bordeaux, ont été adaptés à la nature et à l'ampleur du projet. Ils ont consisté en :

***mise à disposition de documents et recueil des avis***

: à cet effet, un registre a été mis à la disposition du public dans les locaux de la CUB aux heures habituelles d'ouverture ainsi qu'à la Direction Générale de l'Aménagement de la mairie de Bordeaux. Un dossier rassemblant les pièces essentielles à la compréhension du sujet accompagne ces registres, pouvant éventuellement être complété par des éléments supplémentaires pendant la période de concertation.

***Consultation du dossier et recueil des avis sur le site internet*** des concertations de la Cub  
<http://participation.lacub.fr>.

## **B) Les lieux de concertation**

Au regard de l'aspect très sectorisé de ce projet, les lieux de concertation proches de la population ont été privilégiés, soit au niveau de la Ville de Bordeaux.

Le caractère communautaire de cette procédure a été assuré par le parallèle au niveau de la CUB et de la diffusion des informations par les autres communes.

Ainsi, sur la commune de Bordeaux,

- un dossier et un recueil des avis ont été mis à disposition du public à la mairie, direction générale de l'aménagement, durant les heures d'ouverture.

Au niveau de la CUB,

- Le même dossier et un registre de recueil des avis ont également été mis à disposition.

Dans les 26 autres communes membres de la CUB, l'information a été relayée par voie d'affichage.

- Enfin, l'information et le dossier ont été mis en ligne sur le site Internet des concertations de la CUB.

## **C) Les étapes de la concertation**

Deux étapes peuvent être retenues au titre de la concertation réalisée :

- **A compter du 8 février 2013 : mise en place des outils de concertation**

Article de presse, ouverture du registre de concertation à la CUB et à la Ville de Bordeaux, affichage de l'information dans toutes les communes, mise à disposition du dossier sur Internet.

- **L'arrêt de la concertation le 8 mars 2013.**

La concertation est arrêtée le 8 mars 2013, afin de permettre l'analyse des observations et leur prise en compte dans le bilan présenté au conseil de communauté, La fin de la concertation a été annoncée par voie de presse le 1<sup>er</sup> mars 2013. Le bilan de la concertation sera par la suite joint au dossier d'enquête publique.

## **D) Le bilan de la concertation**

Le bilan de la concertation prend en compte l'ensemble des remarques issues :

- **des registres de concertation**
- **du site Internet**

Outre cette introduction, le bilan de la concertation comprend deux parties.

La première partie expose de manière détaillée les outils de communication et de concertation qui ont été mis en oeuvre tout au long de la procédure.

La seconde partie concerne le « bilan des remarques et la prise en compte de la concertation dans le projet ». Il s'agit d'apporter les réponses aux questions issues de la concertation et d'informer les personnes s'étant exprimées sous forme de remarques ou de demandes, de la manière dont leur observation a pu être prise en compte ou non. Il faut cependant préciser que le bilan de la concertation ne peut apporter de réponse à titre individuel, mais bien thématique.

## II – Les outils de la concertation

Dans le cadre de la délibération initiale et des objectifs liés à la concertation, des outils d'information, de communication et de concertation ont été développés, afin de permettre au plus grand nombre de prendre connaissance du projet et d'exprimer son avis.

On y retrouve des supports de presse, l'utilisation de l'outil Internet, la presse, des supports d'information et des moyens d'expression.

### Les moyens d'information et de communication

#### A) L'affichage

La concertation a fait l'objet d'une campagne d'affichage dans les 27 communes ainsi qu'au siège de l'établissement communautaire. Ainsi, tout habitant de la CUB a pu être informé de la procédure.

Elle s'est organisée autour de l'affichage :

- de la délibération du 21 décembre 2012,
- d'une centaine d'affiches format A3 apposées en divers lieux dont notamment en plus grand nombre sur la commune concernée.

# COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

## PLAN LOCAL D'URBANISME REVISIONS SIMPLIFIEES

### CONCERTATION

Le public est informé que par délibérations en date du 21 décembre 2012, le conseil de la Communauté Urbaine de Bordeaux a décidé:

- d'engager les procédures de révisions simplifiées du PLU relatives à :

<b>BORDEAUX</b>	<i>Opération de Restructuration du centre Louis Beaulieu</i>
<b>LE HAILLAN</b>	<i>Projet d'aire de stationnement Bel Air</i>

- d'ouvrir la concertation s'y rapportant à partir du 8 février 2013.

Un dossier et un registre sont mis à sa disposition, aux jours et heures habituels d'ouverture, à la Communauté Urbaine de Bordeaux, 190 rue Lecoq à Bordeaux et dans les mairies de Bordeaux, Direction Générale de l'Aménagement 57 cours Pasteur et du Haillan.

Les dossiers sont également consultables sur le site internet

<http://participation.lacub.fr/>

La concertation se poursuivra pendant toute la durée de conception des projets de révisions simplifiées du PLU.

La fin de la concertation sera annoncée par voie de presse.

Le Président de la  
Communauté Urbaine de Bordeaux  
Vincent Feltesse

## B) Le support Presse

L'information par voie de presse a eu lieu sous forme d'annonces légales auprès des journaux Sud Ouest et Courrier Français.

Annonces légales parues dans Sud Ouest	2 annonces
Annonces légales parues dans le Courrier Français	2 annonces

**4 annonces**

Ces annonces ont été faites aux 2 moments clefs de la concertation :

- au lancement de la concertation
- à la fin de la concertation

## C) Le site Internet

Des pages spéciales liées aux procédures en cours existent au sein du site Internet de la CUB, [www.lacub.fr](http://www.lacub.fr).

Ce chapitre présente les différentes procédures possibles et notamment la révision simplifiée de manière générale.

### Différentes procédures

Le Plan local d'Urbanisme est un document évolutif, à travers la possibilité de mener diverses procédures, dont les plus fréquentes sont :

- \* [La modification](#)
- \* [La modification simplifiée](#)
- \* [La révision](#)
- \* [La révision simplifiée](#)
- \* [La mise à jour](#)
- \* [La mise en compatibilité](#)

Plusieurs procédures peuvent être menées en même temps. Ainsi, sur une même période, deux modifications, une révision simplifiée et 3 mises en compatibilité peuvent se chevaucher, car leur objet diverge.

Le déroulé des procédures présenté ci-dessous est donné à titre indicatif, afin que chacun

puisse suivre les évolutions en cours et à venir du PLU. Pour des éléments plus complets et la référence aux textes juridiques, reportez vous à des sites sur l'urbanisme ou à [www.legifrance.gouv.fr](http://www.legifrance.gouv.fr).

## Révision simplifiée

Le lancement d'une révision simplifiée est possible dans deux cas (article L123-13 du code de l'urbanisme dans sa version antérieure à l'entrée en vigueur de l'ordonnance du 5 janvier 2012 relative aux procédures d'urbanisme) :

- la réalisation d'une construction ou d'une opération publique ou privée présentant un intérêt général pour la commune ou toute autre collectivité,
- pour l'extension des zones constructibles ne portant pas atteinte à l'économie générale du PADD et ne comportant pas de graves risques de nuisance.

La principale différence entre la révision et la révision simplifiée consiste dans le fait que la consultation des personnes publiques associées est remplacée, dans le cas de la procédure simplifiée, par un unique débat conjoint, dont le compte rendu est annexé au dossier d'enquête publique.

En dehors de cela, on retrouve les mêmes étapes de concertation, d'enquête publique et d'avis des communes avant approbation.

Une autre « simplification » intervient du fait que le projet soumis à la révision simplifiée est réduit à un seul objet bien défini. La préparation du dossier est de ce fait facilitée.

Des éléments spécifiques ont été insérés, concernant la révision simplifiée de Bordeaux, dans différentes rubriques.

- **Site Internet de la Cub - Le PLU « Procédures en cours »**

| - Mise en relation par un lien avec le site des concertations de la Cub

Cette procédure fait formellement l'objet d'une concertation avec la population jusqu'au 8 mars inclus.

### [Bordeaux : Projet de restructuration du centre Louis Beaulieu](#)

Le centre Louis Beaulieu implanté dans le quartier Saint-Genès à Bordeaux, outre le séminaire, abrite des espaces de formation, des services diocésains, des services d'accueil pour les familles des malades de l'hôpital Bergonié. L'objectif de l'Archevêché est d'améliorer le fonctionnement de l'ensemble des activités.

Il est ainsi projeté de transformer ce site en maison diocésaine, lieu de rencontre, d'enseignement, de culture et de partage, ouvert à tous.

Il est apparu nécessaire de repenser la distribution et la répartition des fonctions sur le site : l'accès sur la rue Saint-Genès doit être modifié et de nouvelles liaisons fonctionnelles entre les différents corps de bâtiments établies, la construction d'une extension et la réalisation de nouvelles places de stationnement sont également nécessaires.

Le projet consiste à :

- ^ réhabiliter le patrimoine bâti existant pour le valoriser
- ^ construire un pôle culturel à l'arrière du bâtiment comprenant une bibliothèque et un auditorium ainsi qu'un parking paysager.

L'objet de la procédure de révision simplifiée du PLU engagée consiste à donner la constructibilité nécessaire à la réalisation du projet en réduisant une servitude d'espace boisé classé à conserver, qui est recréé par ailleurs, en précisant la règle et en adaptant les emprises constructibles. Il s'agit également de préciser les parties de l'édifice à préserver et celles pouvant être démolies pour les remplacer par de nouvelles constructions.

Enfin, d'autres éléments existants pouvaient être utilisés par le public, comme la consultation en ligne de l'ensemble du dossier de PLU de la CUB en vigueur, ou l'accès à l'outil « PLU à la carte » afin d'obtenir des informations plus précises sur une parcelle déterminée.

- **Le site des concertations de la Cub**

Le principe de ce site est de mettre à la disposition du public l'équivalent des registres papiers disponibles en mairies avec les avantages qu'offre le numérique.

Sur le site on accède à un formulaire permettant de déposer directement une contribution à la concertation.

## Les moyens d'expression

Les moyens d'expression qui ont été privilégiés sont de deux ordres : le registre de concertation avec son dossier et le site des concertations de la Cub.

### A) Le registre et le dossier de concertation

Le registre de concertation et son dossier ont été ouverts à compter du 8 février 2013:

- à la mairie de Bordeaux, direction générale de l'aménagement,

*Révision simplifiée du PLU - Bordeaux – centre Louis Beaulieu –  
Bilan de la concertation – avril 2013 -*

- dans les bureaux de la direction de l'urbanisme de La CUB.

Le dossier initial a été constitué avec :

- Notice Explicative de la procédure
- Délibération du Conseil de Communauté du 21 décembre 2012
- Plan de situation
- Photo aérienne

- PLU en vigueur, pièces concernées

Planche de zonage n°34 (partielle)  
Rapport de présentation chapitre B3- zone UR  
Planche Ville de Pierre n°14 (partielle)  
Légende documents graphiques

- Descriptif du projet

Notice de présentation  
La maison diocésaine (document TLR associés)  
Plans avant projet détaillé  
Plan RDC et EBC

## **B) Le site des concertations de la Cub**

Le public pouvait consulter l'intégralité du dossier de révision simplifiée et formuler ses observations directement sur le site des concertations de la Cub.

Il s'agit d'un outil de participation du public mis en œuvre par la Cub depuis juillet 2008. La concertation relative à la révision simplifiée du PLU pour le projet de restructuration du centre Louis Beaulieu à Bordeaux, a pu bénéficier de ce dispositif.

A partir du 28 janvier 2011, le site des concertations de la Cub a été modifié pour devenir le site de la participation [www.participation.lacub.fr](http://www.participation.lacub.fr), dans un environnement encore plus contextuel.

Le principe du site des concertations de la Cub est de mettre à la disposition du public l'équivalent des dossiers de concertation détenus en mairies ou dans les services communautaires, et de lui donner la possibilité de déposer ses observations via internet. La démarche suivante est précisée sur le site.

## **Participez**

*Le principe de ce site est de mettre à la disposition du public l'équivalent des registres papiers disponibles en mairies avec les avantages qu'offrent le numérique.*

*Pour participer à une concertation,*

*1) allez sur la page de présentation de la concertation :*

*soit en cliquant sur le menu de gauche (pour chaque concertation, il y a un menu « Présentation »).*

*soit en cliquant l'actualité d'une des concertations.*

*2) En haut à droite de l'écran de présentation, un bouton « Déposez votre avis » accède au formulaire permettant de déposer une contribution à une concertation. Pour déposer votre avis, vous devez renseigner quelques champs obligatoires :*

*« Message », champ à remplir,*

*« J'accepte les conditions générales », case à cocher,*

*« Voir ce message avant de le poster », bouton à activer.*

*Une nouvelle page s'affiche avec la restitution de votre contribution. Pour que votre message soit publié, vous devez répondre à la question qui vous est posée. Le bouton « Message définitif : publication dans le site » permet de mettre en ligne votre contribution.*

*Pour connaître comment s'opère la modération du site <http://concertations.lacub.fr>, veuillez vous référer aux [informations légales](#) du site.*

## **Conclusion**

Les modalités de la concertation inscrites dans la délibération du 21 décembre 2012 ont donc bien été respectées.

### **III – Bilan des remarques et prise en compte de la concertation dans le projet**

## Recensement du contenu des remarques

### **A) Les registres de concertation**

Lors de la clôture de la concertation, les deux registres mis en place n'avaient reçu aucune remarque écrite.

Bordeaux	0
Cub	0

Total	0
-------	---

### **B) Le site des concertations de la Cub**

Le public pouvait consulter le dossier et formuler directement ses observations sur le site de la Cub dédié aux concertations.

Par ce biais il a été recueilli 1 observation.

Cette observation porte sur les thèmes suivants :

- le stationnement
- l'accès pompiers

# Bilan

On peut regretter que malgré tous les outils mis en place par la Cub, cette concertation n'a suscité que peu d'intérêt dans le public. Toutefois, ceci est compréhensible eu égard au caractère ponctuel du projet.

Le bilan est présenté de façon thématique en fonction de l'unique observation formulée.

## **Le stationnement**

Le projet présenté répond aux exigences réglementaires en ce qui concerne le nombre de places de stationnement qui seront réalisées à savoir 30 places. Celles-ci sont positionnées de manière rationnelle le long de la façade arrière du bâtiment principal. Elles tiennent compte de la volonté de préservation du caractère paysager du cœur d'îlot, de la conservation maximale des arbres et végétations existants notamment les sujets remarquables (cèdre) en face de la cuisine.

Par ailleurs, le centre Louis Beaulieu est situé en cœur d'agglomération bordelaise, il est très bien desservi par les transports en commun (ligne B du tramway, bus et station Vcub). Les usagers du centre pourront privilégier ces modes de déplacement.

## **L'accès pompiers**

Le service instructeur du SDIS a été contacté pour évoquer le projet de restructuration et d'extension du centre Louis Beaulieu par l'architecte du porteur de projet. Il a été confirmé que les bâtiments sont suffisamment accessibles au service d'incendie et ne présentent pas de risque particulier : 3 façades sont accessibles pour le bâtiment existant (rue Saint Genès, voie d'accès intérieure et voie échelle le long de la façade arrière) et 3 façades le sont pour le Pôle Culturel. Les accès sont multiples et en nombre suffisant. Le projet se conforme de manière très rigoureuse aux exigences de la sécurité incendie en vigueur.

## Conclusion

Ce bilan de la concertation est arrêté par le conseil de communauté.

Une nouvelle phase relative à l'enquête publique permettra à la CUB de poursuivre son objectif d'information du public par divers supports, presse, Internet ou autre et au public de faire part de ses observations sur le projet de révision simplifiée du PLU. Le bilan de la concertation sera annexé au dossier d'enquête publique.

Les services communautaires et ceux de la Ville de Bordeaux resteront à la disposition du public pour répondre aux questions sur ce dossier tout au long de la procédure.