

**plu.**

**plan local d'urbanisme**

de la Communauté urbaine de Bordeaux

COMMUNAUTÉ  
URBAINE DE BORDEAUX  
**LA CUB**  
www.lacub.fr



## BILAN DE LA CONCERTATION



Révision Simplifiée

# Gradignan

Opération d'habitat en centre ville

Dossier présenté pour approbation au Conseil  
de Communauté du 31 mai 2013



# Sommaire

<b>I – Les grands principes de la concertation, de son bilan et de la procédure de révision simplifiée</b>	<b>2</b>
<b>La compétence en matière de planification urbaine</b>	<b>2</b>
<b>La procédure de révision simplifiée</b>	<b>4</b>
<b>Les modalités de la concertation</b>	<b>5</b>
A) La définition des moyens dans la délibération.....	5
B) Les lieux de concertation.....	6
C) Les étapes de la concertation.....	7
D) Le bilan de la concertation.....	7
<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
B) Le support Presse.....	11
C) Le site Internet.....	12
<b>Les moyens d’expression</b>	<b>15</b>
A) Le registre et le dossier de concertation.....	15
B) Le site des concertations de la Cub.....	16
<b>Conclusion</b>	<b>16</b>
<b>III – Bilan des remarques et prise en compte de la concertation dans le projet</b>	<b>17</b>
<b>Recensement du contenu des remarques</b>	<b>17</b>
A) Les registres de concertation.....	17
B) Le site des concertations de la Cub.....	17
<b>Bilan</b>	<b>18</b>
<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**



# La procédure de révision simplifiée

Par délibération du 8 juillet 2011, le Conseil de Communauté a décidé de prescrire une procédure de révision simplifiée du PLU relative au projet d'opération d'habitat dans l'îlot 11 de la future ZAC Centre Ville de Gradignan. Ce projet d'intérêt général fait suite aux études de restructuration du centre ville de la commune.

La réalisation de ces logements va permettre de répondre aux obligations du PLH (Programme Local de l'Habitat) et de maintenir l'effort de production de logements sociaux afin de répondre à l'exigence de 20 % issue de la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbains).

Ce projet va apporter une meilleure intensité urbaine à proximité du centre ville et de divers équipements.

L'objet de la procédure de révision simplifiée du PLU engagée consiste à adapter l'EBC qui grève ce secteur.

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 5 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 8 juillet 2011 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 stipule :** « *Le Conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale délibère sur les objectifs poursuivis et sur les modalités d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées dont les représentants de la profession agricole, avant :*

*toute élaboration ou révision du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme ; ..... (...)...*

*A l'issue de cette concertation, le maire en présente le bilan devant le conseil municipal qui en délibère. »*

Ces éléments, définis et menés en association avec la Ville de Gradignan, 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 mairie de Gradignan. 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 Gradignan.

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 Gradignan,

- un dossier et un recueil des avis ont été mis à disposition du public à la mairie, 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 5 septembre 2011 : mise en place des outils de concertation**

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

- **L'arrêt de la concertation le 7 octobre 2011.**

La concertation est arrêtée le 7 octobre 2011, afin de permettre l'analyse des observations et leur prise en compte dans le bilan présenté aux personnes publiques associées à la procédure lors de la réunion d'examen conjoint. La fin de la concertation a été annoncée par voie de presse le 30 septembre 2011.

## **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, publications, 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 8 juillet 2011,
- d'une centaine d'affiches format A3 apposées en divers lieux dont notamment en plus grand nombre sur la commune concernée.

# COMMUNAUTÉ URBAINE DE BORDEAUX

## PLAN LOCAL D'URBANISME REVISIONS SIMPLIFIEES

# CONCERTATION

Le public est informé que par délibérations en date du 24 juin et du 8 juillet 2011, 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 groupe scolaire Albert Legrand Opération de Reconversion de l'îlot des Remparts et de L'îlot Lentillac</i>
<b>EYSINES</b>	<i>Projet de création d'un jardin des loisirs</i>
<b>GRADIGNAN</b>	<i>Opération d'habitat en centre Ville</i>
<b>LORMONT</b>	<i>Projet d'extension de la Maison des sports des Iris</i>
<b>MÉRIGNAC</b>	<i>Opération de reconstitution Cœur d'îlot Résidence Yser Projet d'aire de grands passages secteur Marchegay Mise aux normes déchetterie professionnelle Projet de city stade Capeyron</i>
<b>PESSAC</b>	<i>Projet de liaison cyclable le long de l'Artigon</i>
<b>SAINT AUBIN DE MÉDOC</b>	<i>Projet de Centre Technique Municipal</i>
<b>SAINT MÉDARD EN JALLES</b>	<i>Projet d'opération d'aménagement du Bourdieu</i>
<b>TALENCE - Thouars</b>	<i>Déplacement de l'école Talençaise des sports motorisés Projet de couverture de terrains de Tennis</i>

- d'ouvrir la concertation s'y rapportant à partir du 5 septembre 2011.

Un dossier et un registre sont mis à sa disposition, aux jours et heures habituels d'ouverture, dans les mairies d'Eysines, Lormont, Gradignan, Mérignac, Pessac, Saint Aubin de Médoc, Saint Médard en Jalles, Talence, à la Communauté Urbaine de Bordeaux, 190 rue Lecoq à Bordeaux et à la mairie de Bordeaux, Direction Générale de l'Aménagement 57 cours Pasteur (de 9 h à 12h et de 13h30 à 17h)

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.com](http://www.lacub.com).

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 compatibilités 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 [Légifrance](#).

## Révision simplifiée

Le lancement d'une révision simplifiée est possible dans deux cas (article L123-13 du code de l'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 Lormont, 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

## 14 révisions simplifiées

Ces procédures ont fait formellement l'objet d'une concertation avec la population jusqu'au 7 octobre 2011. Retrouvez les avis sur le site [participation.lacub.fr](http://participation.lacub.fr)

**[Lormont : Projet d'extension de la maison des sports des Iris](#)**

**[Bordeaux : Projet de restructuration du groupe scolaire Albert le Grand](#)**

**[Bordeaux : Opération de reconversion des îlots Lentillac et des Remparts](#)**

**[Eysines : Projet de jardin des loisirs](#)**

**[Gradignan : Opération d'habitat en centre ville](#)**

Alors que la partie nord de la commune de Gradignan a connu une importante densification des formes urbaines et qu'au sud s'est développé un tissu pavillonnaire peu dense, le centre ville n'a pas évolué conservant certaines formes héritées du passé. La municipalité souhaite aujourd'hui aménager et restructurer le centre ville afin

d'améliorer notamment sa fonctionnalité mais aussi pour lui donner plus d'intensité.

Des études ont été menées, un plan de référence a été réalisé qui définit des îlots constructibles.

Ainsi sur l'îlot 11, la construction de près de 100 logements, dont plus de 30 logements locatifs conventionnés, est proposée.

L'objectif de ce projet d'opération d'habitat est :

- la réalisation de logements répondant aux obligations du PLH et permettant de maintenir l'effort engagé pour arriver aux 20 % de logements locatifs conventionnés exigés par l'article 55 de la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbains),
- d'apporter une meilleure intensité urbaine à proximité du centre ville et des équipements (collège, commerce, hôtel de ville,...),
- de se conformer aux orientations du programme d'actions de la future ZAC du centre ville de Gradignan.

La procédure de révision simplifiée du PLU engagée a pour objet de permettre la réalisation d'une opération d'habitat dans l'îlot 11 de la future ZAC Centre Ville à Gradignan. Elle consiste à réduire l'EBC inscrit dans le PLU sur sa partie non boisée ou de moindre valeur paysagère et d'inscrire, en substitution, un nouvel EBC sur la même parcelle.

**[Mérignac : Projet de city stade Capeyron](#)**

**[Mérignac : projet de réalisation d'une aire de grands passages secteur Marchegay](#)**

**[Mérignac : opération de recomposition cœur d'îlot résidence Yser](#)**

**[Mérignac : mise aux normes d'une déchetterie professionnelle](#)**

**[Pessac : projet de liaison cyclable le long de l'Artigon](#)**

**[Saint Aubin de Médoc : projet de centre technique municipal](#)**

**[Saint Médard en Jalles : opération d'aménagement du Bourdieu](#)**

**[Talence : déplacement de l'école talençaise de sports motorisés \(ETSM\)](#)**

**[Talence : projet de couverture de 2 terrains de tennis](#)**

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 5 septembre 2011 :

- à la mairie de Gradignan,
- 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 8 juillet 2011
- Plan de situation
- Photo aérienne
  
- PLU en vigueur, pièces concernées
- Planches de zonage n° 44 (partielle)
- Rapport de présentation chapitre B3- Zone UD secteur UDM
- Extraits PLH
- Légende documents graphiques
  
- Descriptif du projet
- Notice de présentation
- Etudes pré opérationnelles (extraits)
- Plan de proposition d'adaptation de l'EBC situé sur l'îlot 11 du projet de ZAC

Délibération n° 2009/0062 du 13 février 2009 modifiant le périmètre de prise en considération et ouvrant à la concertation le projet d'aménagement du centre ville de Gradignan

## **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 d'opération d'habitat dans le centre ville de Gradignan 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 marche à suivre 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 8 juillet 2011 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 avaient reçu une seule remarque écrite.

Gradignan	0
Cub	1

Total	1
-------	---

### **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 n'a pas été recueilli d'observations.

L'unique observation est formulée par la propriétaire du terrain concerné qui estime subir à la fois la perte d'une partie de son bien et d'autre part la contrainte de la compensation de l'EBC supprimé sur la parcelle restant sa propriété. Elle cite des exemples de suppressions d'EBC approuvées par la Cub sans la moindre exigence de compensation.

## 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.

Le bilan aborde donc les griefs soulevés dans l'unique observation formulée sur ce projet.

Effectivement, la propriétaire devra céder une partie de son bien. Cependant l'action de la collectivité ne trouve sa justification et n'est animée que par l'intérêt général. D'autre part cette cession sera justement indemnisée.

Le projet global répond à la servitude de diversité sociale de 25 % de logements conventionnés.

Pour réaliser cette opération de logement, l'EBC actuel a été modifié et compensé en partie. La compensation s'inscrit dans les objectifs de la Communauté Urbaine de Bordeaux tendant à 55 000 hectares pour la nature.

Suite à la concertation, la délimitation de l'EBC a été déterminée en fonction des résultats de l'étude du boisement réalisée sur le site.

## Conclusion

Ce bilan de la concertation a été présenté à la réunion d'examen conjoint avec les personnes publiques associées.

Une nouvelle phase relative à l'enquête publique, qui s'est déroulée du 17 septembre au 17 octobre 2013, a permis à la CUB de poursuivre son objectif d'information du public par divers supports, presse, Internet ou autre. Le bilan de la concertation a été joint au dossier d'enquête publique.

Les services communautaires et les services municipaux de la Ville de Gradignan sont restés à la disposition du public pour répondre aux questions sur ce dossier tout au long de la procédure.

**plu.**

**plan local d'urbanisme**

de la Communauté urbaine de Bordeaux

COMMUNAUTÉ  
URBAINE DE BORDEAUX  
**LA CUB**  
www.lacub.fr



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

Révision Simplifiée N°36

Gradignan

Opération d'habitat en centre ville

Dossier présenté pour approbation au Conseil de Communauté -  
du 31 mai 2013

Rapport de présentation  
de la Révision simplifiée N°36

**a'urba.**

agence d'urbanisme  
Bordeaux métropole Aquitaine



# Sommaire du rapport de présentation de la révision simplifiée

## Introduction

- 1 - Principes et méthodes de la révision simplifiée
- 2 – Le contenu de la révision simplifiée
- 3 – L'exposé des motifs des changements apportés

## **Introduction**

La révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme dans le centre ville de Gradignan a été engagée par la décision du Conseil de Communauté du 8 juillet 2011 afin de permettre la mise en oeuvre du projet d'opération d'habitat.

Cette révision simplifiée s'inscrit dans les orientations fixées par le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) pour une ville de proximité.

## 1. Principes et méthodes de la révision simplifiée

### ► Rappel du champ d'application légal de la révision simplifiée du PLU communautaire approuvé le 21 juillet 2006 et modifié le 28 septembre 2012

L'ordonnance du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme, applicable à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2013, supprime la procédure de révision simplifiée du PLU. Cependant, l'article 19 indique que pour les procédures de révision du PLU prescrites avant cette date les dispositions en vigueur antérieurement demeurent applicables.

Le cadre de la révision simplifiée a été fixé dans le respect de l'article L 123-13 du code de l'urbanisme, à savoir que la procédure porte sur :

«- 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

- l'extension de zones constructibles qui ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable et ne comporte pas de graves risques de nuisances».

### ► Rappel du déroulé de la procédure de révision simplifiée.

Le projet de révision simplifiée, en application de l'article L 300-2 du code de l'urbanisme, a fait l'objet d'une concertation associant les habitants, les associations locales et les personnes concernées. Les modalités de cette concertation, qui s'est déroulée du 5 septembre au 7 octobre 2011, ont été fixées dans la délibération du Conseil de Communauté du 8 juillet 2011.

Par ailleurs, un EBC (Espace Boisé Classé à Conserver) étant impacté, le centre national de la propriété forestière (CNPF) a été consulté. Celui-ci n'ayant pas formulé d'avis dans le délai de 2 mois, il est réputé favorable.

L'ensemble du dossier de révision simplifiée a donné lieu à une réunion d'examen conjoint avec les personnes publiques associées : Etat, Sysdau, Commune, Conseil Général, Conseil Régional, Chambre d'Agriculture, Chambre des Métiers, Chambre du Commerce et de l'Industrie.

Le compte rendu de cette réunion et le bilan de la concertation ont été annexés au dossier d'enquête publique qui s'est déroulée du 17 septembre au 17 octobre 2012.

A l'issue de cette enquête publique, après réception des conclusions du commissaire enquêteur, le dossier a été présenté pour avis aux conseils municipaux des 27 communes membres de la CUB.

Enfin, le bilan de la concertation et le dossier de révision simplifiée sont soumis au conseil de communauté pour approbation.

► La révision simplifiée pour le projet d'opération d'habitat en centre ville de Gradignan respecte les grandes orientations édictées par le PADD notamment

- pour une **Ville de proximité** :

▪ **Préparer l'arrivée de nouveaux habitants dans l'agglomération**

Pour atteindre ses objectifs démographiques, la communauté urbaine de Bordeaux doit développer, selon une répartition équilibrée sur son territoire, une offre diversifiée de logements.

▪ **Rechercher une certaine équité sociale et spatiale dans l'accueil résidentiel**

Le Programme Local de l'Habitat fixe des objectifs quantitatifs de productions de logements locatifs conventionnés. La commune de Gradignan est assujettie à l'atteinte des objectifs qui ont été définis dans ce document. Le projet de révision simplifiée, qui vise à permettre la réalisation d'une opération d'habitat diversifié, participe à la mise en œuvre du PLH.

► La révision simplifiée du PLU pour la mise en œuvre d'une opération d'habitat en centre ville de Gradignan n'a pas d'incidence sur l'environnement.

En effet la suppression de l'EBC inscrit dans le PLU porte sur une partie de la parcelle non boisée ou sans valeur paysagère (cf. analyse du cabinet Arcadie sur la qualité du massif boisé). En substitution, un nouvel EBC est créé sur la même parcelle. La surface de l'EBC reste conséquente, le cadre paysager est conservé voire amélioré. Par ailleurs la ville de Gradignan dispose d'un environnement urbain où la nature est très présente, la collectivité ayant mis en valeur un réseau de parcs et espaces paysagers.

## 2. Le contenu de la révision simplifiée

Le contenu de la révision simplifiée respecte les critères fixés par l'article L 123-13 du code de l'urbanisme.

Cette procédure vise à permettre la réalisation d'une opération d'habitat dans le centre ville de Gradignan. Cela vient conforter l'offre de logement notamment social sur le territoire communautaire.

### ► Les pièces du dossier de PLU concernées par la révision simplifiée sont les suivantes :

#### ▪ Le rapport de présentation

- le rapport de présentation du PLU approuvé est complété avec le rapport de présentation de la révision simplifiée relative au projet d'opération d'habitat en centre ville de Gradignan.
- le chapitre B4 qui retrace les évolutions du PLU approuvé le 21 juillet 2006 est complété afin d'apporter les éléments relatifs à la procédure de révision simplifiée.

#### ▪ Le règlement – pièces graphiques

- la planche de zonage n° 44 est modifiée par la redélimitation d'un EBC (suppression et création)

### 3 – L'exposé des motifs des changements apportés

#### ► Objet de la révision simplifiée :

La révision simplifiée engagée par la Communauté Urbaine de Bordeaux a pour objet de permettre la mise en œuvre d'une opération d'habitat en centre ville de Gradignan.

Située sur la seconde couronne périurbaine de l'agglomération bordelaise, en limite du territoire de la Communauté Urbaine de Bordeaux, la commune de Gradignan est traversée d'Ouest en Est par la rivière l'Eau Bourde et du Nord au Sud par la RN 10.

Ces dernières années, elle a accueilli au Nord une nouvelle population créant ainsi une importante densification des formes urbaines, alors qu'au Sud s'est développé un tissu pavillonnaire peu dense.

Le centre-ville n'a pas évolué en conséquence, conservant certaines formes héritées du passé. La Municipalité a donc souhaité que soient étudiées les opportunités d'aménagement et de restructuration du centre-ville afin d'améliorer notamment sa fonctionnalité mais aussi pour lui donner plus d'intensité.

Pour faire suite aux études pré-opérationnelles, un périmètre de prise en considération a été instauré qui inclut la parcelle BO84 sur laquelle il est prévu de réaliser 107 logements dont 39 logements locatifs conventionnés.

L'objectif de ce projet d'opération d'habitat est de réaliser des logements répondant aux obligations du PLH et permettant de maintenir l'effort engagé pour arriver aux 20 % de logements locatifs conventionnés exigés par l'article 55 de la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbains).

L'objet de la procédure de révision simplifiée du PLU engagée consiste à reconsidérer la taille de l'EBC inscrit dans le PLU sur sa partie non boisée ou de moindre valeur paysagère (cf. analyse du cabinet Arcadie sur la qualité du massif boisé) et d'inscrire en substitution un nouvel EBC sur la même parcelle pour une surface légèrement inférieure mais qui reste conséquente et dont la qualité du boisement est meilleure.

Ainsi cette modification permettra de développer une offre de logements sociaux sur la partie Est de la parcelle et de renforcer l'EBC sur la partie Sud.

► **Exposé des changements apportés au PLU :**

Les évolutions du PLU pour permettre la réalisation d'une opération d'habitat en centre ville de Gradignan portent sur les éléments exposés ci-après :

▪ **actualisation du rapport de présentation**

- le rapport de présentation de la révision simplifiée est rajouté,
- la partie « B – Le projet » Le chapitre B4 est actualisé.

▪ **modification du plan de zonage n° 44**

- redélimitation d'un EBC (suppression et création)

## **9 – Les évolutions du Plan Local d’Urbanisme approuvé le 21 juillet 2006**

Le chapitre B4 du rapport de présentation du PLU approuvé le 21 juillet 2006 est complété par le point ci-dessous.

### **9-X - La Révision Simplifiée du PLU n°**

#### **► Contexte**

Alors que la partie nord de la commune de Gradignan a connu une importante densification des formes urbaines et qu’au sud s’est développé un tissu pavillonnaire peu dense, le centre ville n’a pas évolué conservant certaines formes héritées du passé.

La Municipalité a donc souhaité que soient étudiées les opportunités d’aménagement et de restructuration du centre-ville afin d’améliorer notamment sa fonctionnalité mais aussi pour lui donner plus d’intensité.

Suite aux études pré-opérationnelles, un périmètre de prise en considération a été instauré qui inclut la parcelle sur laquelle il est prévu de réaliser 107 logements dont 39 logements locatifs conventionnés.

L’objectif de ce projet d’opération d’habitat est de répondre aux obligations du PLH et de maintenir l’effort engagé pour atteindre les 20 % de logements locatifs conventionnés exigés par l’article 55 de la loi SRU.

La procédure de révision simplifiée du PLU engagée a pour objet de permettre la réalisation d’une opération d’habitat avec du logement conventionné. Elle consiste à réduire l’EBC inscrit dans le PLU sur la partie non boisée ou de moindre valeur paysagère (cf. analyse du cabinet Arcadie sur la qualité du massif boisé) et de créer, en substitution, un nouvel EBC sur la même parcelle.

#### **► Contenu**

Cette révision simplifiée concerne le projet d’opération d’habitat dans le centre-ville de Gradignan.

Elle est traduite dans les documents du PLU ci-après :

- le rapport de présentation de la révision simplifiée qui en expose les motifs

*Rapport de présentation de la révision simplifiée du PLU- Gradignan- Opération habitat centre ville -  
Présenté pour approbation au conseil de communauté*

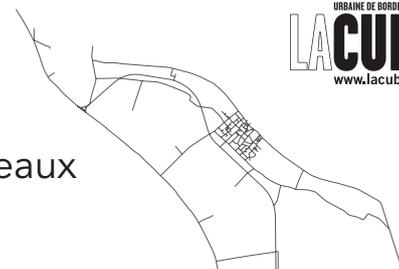
- le chapitre B4 du rapport de présentation qui retrace ses évolutions
- le règlement – pièce graphique :
  - . la planche de zonage n° 44 est modifiée pour prendre en compte la nouvelle délimitation de l'EBC





plan local d'urbanisme

de la Communauté urbaine de Bordeaux



## Règlement documents graphiques



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

Révision Simplifiée N°36

Gradignan

Opération d'habitat en centre ville

Dossier présenté pour approbation au conseil de Communauté -  
du 31 mai 2013

Planche de zonage n°44 (partielle)





Gragnan - centre ville - version révisée  
ayant intégré l'approbation de la 6ème modification

Echelle : 1/5000

14/12/2012

version révisée