



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Conseillers en exercice : 61

Date de Publicité : 30/04/13

Reçu en Préfecture le : 30/04/13
CERTIFIÉ EXACT,

Séance du lundi 29 avril 2013
D-2013/232

Aujourd'hui 29 avril 2013, à 15h00,

le Conseil Municipal de la Ville de Bordeaux s'est réuni en l'Hôtel de Ville, dans la salle de ses séances, sous la présidence de

Monsieur Alain JUPPE - Maire

Etaient Présents :

Monsieur Alain JUPPE, Monsieur Hugues MARTIN, Madame Anne BREZILLON, Mme Anne-Marie CAZALET, Monsieur Jean-Louis DAVID, Madame Brigitte COLLET, Monsieur Stephan DELAUX, Madame Nathalie DELATTRE, Monsieur Dominique DUCASSOU, Madame Sonia DUBOURG-LAVROFF, Monsieur Michel DUCHENE, Madame Véronique FAYET, Madame Muriel PARCELIER, Monsieur Alain MOGA, Madame Arielle PIAZZA, Monsieur Josy REIFFERS, Madame Elizabeth TOUTON, Monsieur Fabien ROBERT, Madame Anne WALRYCK, Madame Laurence DESSERTINE, Monsieur Jean-Charles BRON, Monsieur Jean-Charles PALAU, Madame Alexandra SIARRI, Monsieur Jean-Marc GAUZERE, Monsieur Charles CAZENAVE, Madame Chantal BOURRAGUE, Monsieur Joël SOLARI, Monsieur Alain DUPOUY, Madame Ana marie TORRES, Monsieur Jean-Pierre GUYOMARC'H, Monsieur Jean-Michel GAUTE, Madame Marie-Françoise LIRE, Monsieur Jean-François BERTHOU, Madame Sylvie CAZES, Madame Nicole SAINT ORICE, Monsieur Nicolas BRUGERE, Madame Constance MOLLAT, Monsieur Maxime SIBE, Monsieur Guy ACCOCEBERRY, Madame Emmanuelle CUNY, Madame Chafika SAIOD, Monsieur Ludovic BOUSQUET, Monsieur Yohan DAVID, Madame Sarah BROMBERG, Madame Wanda LAURENT, Mme Laetitia JARTY ROY, Monsieur Jacques RESPAUD, Monsieur Jean-Michel PEREZ, Madame Martine DIEZ, Madame Emmanuelle AJON, Monsieur Matthieu ROUVEYRE, Monsieur Pierre HURMIC, Madame Marie-Claude NOEL, Monsieur Vincent MAURIN, Madame Natalie VICTOR-RETALI,

Excusés :

Monsieur Didier CAZABONNE, Monsieur Pierre LOTHAIRE, Madame Mariette LABORDE, Madame Paola PLANTIER, Madame Béatrice DESAIGUES, Monsieur Patrick PAPADATO

**Révision simplifiée n°36 du Plan Local d'Urbanisme
de la Communauté Urbaine de Bordeaux. Gradignan.
Opération d'habitat en centre ville. Avis de la commune
en application de l'article L 5215-20-1 du CGCT.**

Madame Elizabeth TOUTON, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

Le Plan Local d'Urbanisme de la Communauté Urbaine de Bordeaux a été approuvé le 21 juillet 2006. Par la suite il a fait l'objet de 6 modifications, d'une modification simplifiée, de plusieurs révisions simplifiées et de diverses mises en compatibilité.

L'article 19 de l'ordonnance du 5 janvier 2012 relative aux procédures d'urbanisme indique que pour les procédures de révision du PLU prescrites au 1^{er} janvier 2013 les dispositions en vigueur antérieurement demeurent applicables.

Ainsi, l'ancien article L 123-13 du code de l'urbanisme stipulait qu'une révision simplifiée du PLU pouvait être engagée afin de 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.

Par délibération du 8 juillet 2011, le Conseil de Communauté a prescrit ce type de procédure afin d'adapter les règles du PLU pour permettre la réalisation du projet d'opération d'habitat en centre ville de Gradignan.

Ce projet d'opération d'habitat répond à l'objectif de production de logements locatifs conventionnés énoncé dans le programme local de l'habitat et relève ainsi de l'intérêt général pour la collectivité.

La révision simplifiée du PLU, pour la réalisation de l'opération d'habitat en centre ville de Gradignan, respecte les grandes orientations édictées par le PADD notamment :

- **pour une Ville de proximité** en développant une offre diversifiée de logements et ainsi préparer l'arrivée de nouveaux habitants dans l'agglomération.

L'objet de la procédure de révision simplifiée du PLU engagée consiste à reconfigurer un espace boisé classé à conserver (EBC) inscrit dans le document d'urbanisme en supprimant la servitude sur une partie non boisée et de moindre valeur paysagère et en inscrivant en substitution un nouvel EBC sur une partie de la même parcelle dont la qualité du boisement est meilleure.

Cette procédure est menée par la Communauté Urbaine, compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme, en concertation avec la commune de Gradignan concernée.

La concertation avec le public s'est déroulée du 5 septembre 2011 au 7 octobre 2011. Le Centre National de la Propriété Forestière a été consulté sur la réduction de l'EBC, le dossier a fait l'objet d'un avis tacite.

Le 5 juillet 2012 s'est tenue une réunion d'examen conjoint avec les personnes publiques associées (Etat, Sysdau, commune, conseil général, conseil régional, chambres consulaires). Aucune remarque particulière n'a été soulevée à cette occasion.

Par arrêté de Monsieur le Président de la CUB, le projet de révision simplifiée du PLU a été soumis à enquête publique, en mairie de Gradignan et à la CUB, du 17 septembre 2012 au 17 octobre 2012 inclus, à l'issue de laquelle le commissaire enquêteur a émis un avis favorable.

En application de l'article L 5215-20-1 du code général des collectivités territoriales (CGCT), le dossier de révision simplifiée du PLU pour le projet d'opération d'habitat en centre ville de Gradignan est maintenant soumis pour avis aux conseils municipaux des 27 communes membres de la Communauté Urbaine.

Il est précisé que certains éléments qui apparaissent sur les documents joints (plan de zonage) ont évolué par rapport à ceux présentés lors de l'enquête publique pour intégrer l'approbation de la 6ème modification du PLU intervenue le 28 septembre 2012 mais ne concernent pas directement la présente procédure de révision simplifiée.

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

- émettre un **AVIS FAVORABLE** à la révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de la Communauté urbaine de Bordeaux dans le cadre du projet d'opération d'habitat en centre ville de Gradignan.

ADOpte A L'UNANIMITE

Fait et Délibéré à Bordeaux, en l'Hôtel de Ville, le 29 avril 2013

P/EXPEDITION CONFORME,

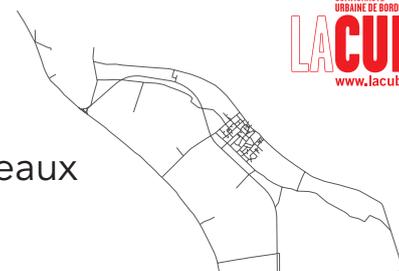
Madame Elizabeth TOUTON

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

Version soumise à l'avis des communes au titre de l'article
L 5215 - 20 - 1 du C.G.C.T

Dossier

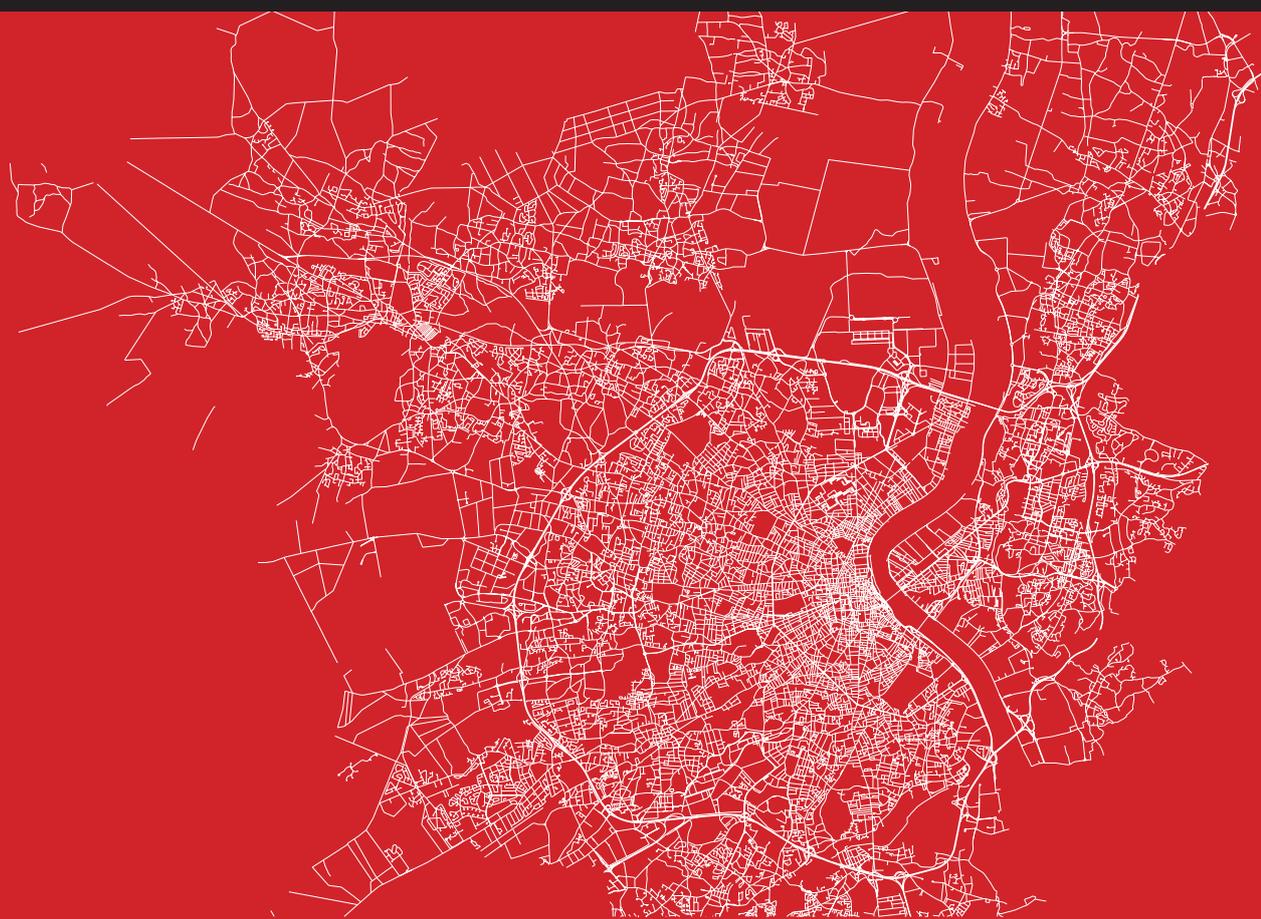
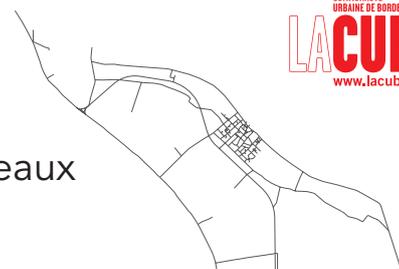
a'urba.
agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

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

Version soumise à l'avis des communes au titre de l'article
L 5215 - 20 - 1 du C.G.C.T

**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^{er} 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.

A l'issue de la concertation, un bilan a été établi. Celui-ci sera présenté pour approbation par le conseil de Communauté en fin de procédure.

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 a été annexé 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 est présenté pour avis aux conseils municipaux des 27 communes membres de la CUB.

Par la suite, le bilan de la concertation et le dossier de révision simplifiée seront 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 logements conventionnés. 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
- 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

*Rapport de présentation de la révision simplifiée du PLU- Gradignan- Opération habitat centre ville -
Avis des communes*



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**

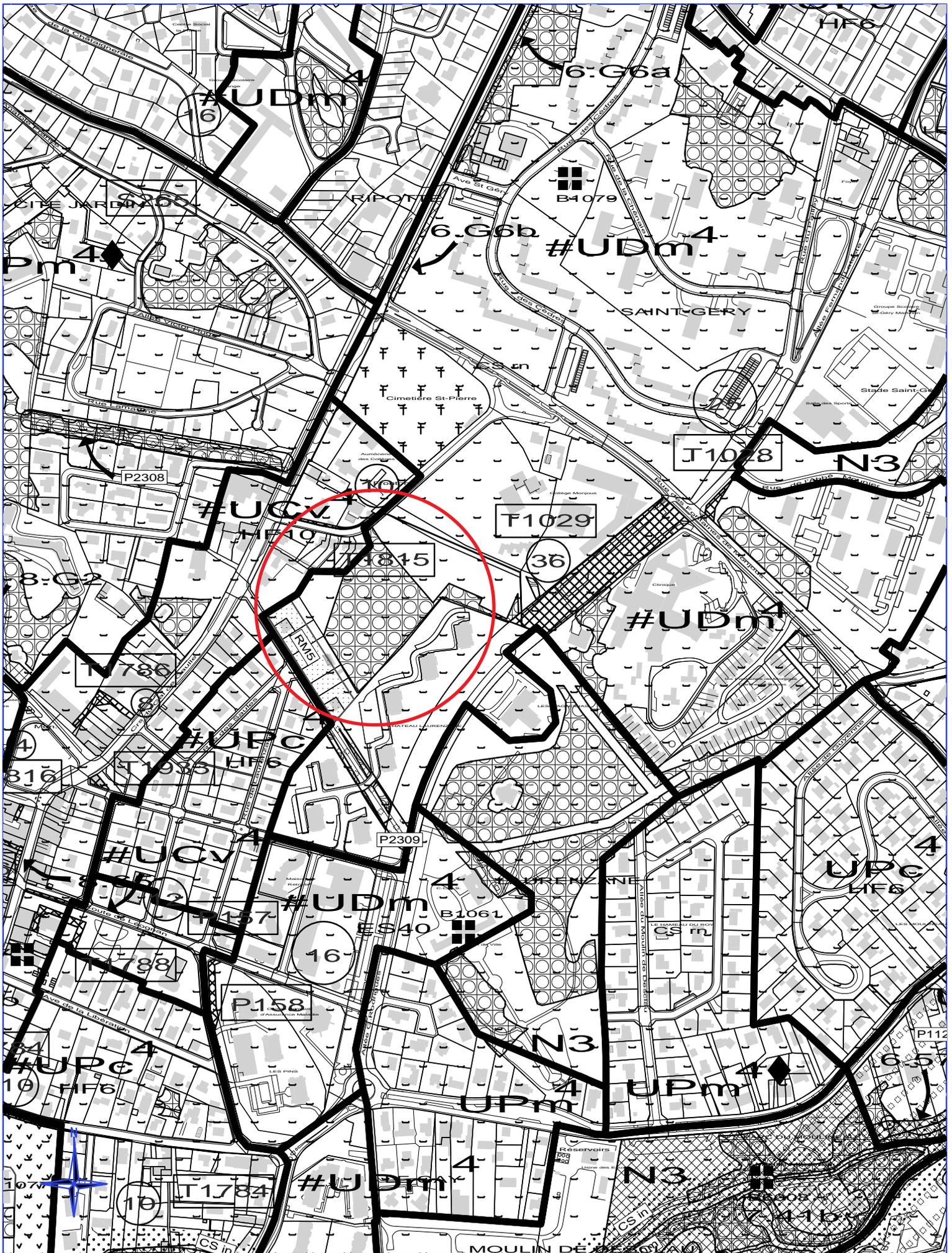
Révision Simplifiée N°36

Gradignan

Opération d'habitat en centre Ville

**Version soumise à l'avis des communes au titre de l'article
L 5215 - 20 - 1 du C.G.C.T**

Planche de zonage n°44 (partielle)



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

Echelle : 1/5000

14/12/2012

version révisée