

BILAN DE LA CONCERTATION



Révision simplifiée N°9

Extension de l'hôtel St James
à Bouliac

Sommaire

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 procédure de révision simplifiée
- Les modalités de la concertation

II – Les outils de la concertation

- Les moyens d'information et de communication
 - L'affichage
 - Le support presse
 - Le site Internet
- Les moyens d'expression :
 - Le registre de concertation et son dossier
 - Le site des concertations de la Cub
- Conclusion :

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

Conclusion

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 27 novembre 2009.

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 29 mai 2009, le Conseil de Communauté a décidé de prescrire une procédure de révision simplifiée du PLU sur la commune de Bouliac afin de permettre l'extension de l'hôtel restaurant Saint James.

L'article L123-13 du code de l'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 29 mai 2009 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 œuvre.

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 Bouliac, 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 Bouliac. 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 www.lacub.com*

B) Les lieux de concertation

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

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 Bouliac,

- ☐ 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

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

❑ A compter du 18 juin 2009 : mise en place des outils de concertation

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

❑ L'arrêt de la concertation le 24 juillet 2009.

La concertation est arrêtée le 24 juillet 2009, 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 est annoncée par voie de presse le 10 juillet 2009.

E) 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 œuvre 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.

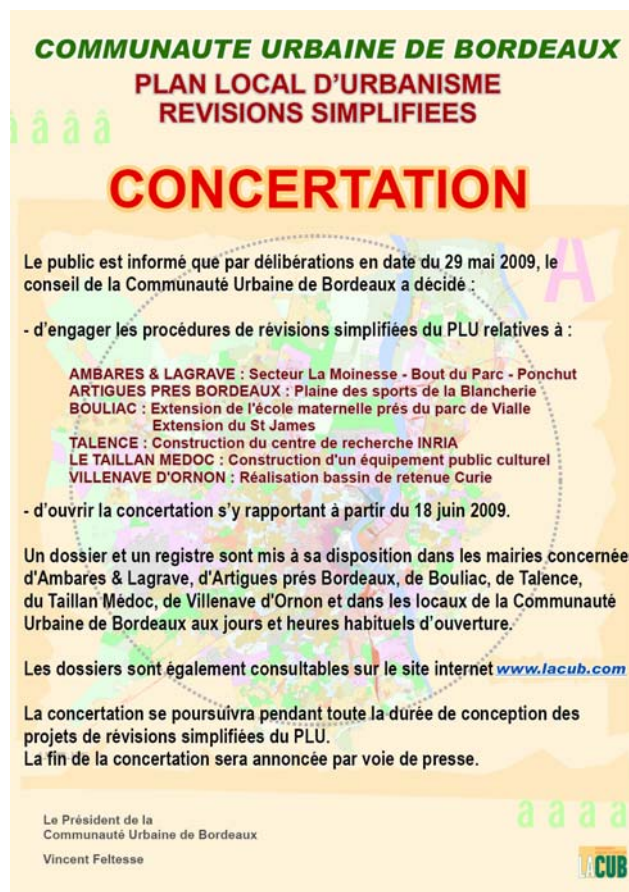
Les moyens d'information et de communication

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 29 mai 2009,
- ❑ d'une centaine d'affiches format A2 apposées en divers lieux dont notamment en plus grand nombre sur la commune concernée.



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	2annonces
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 d'évolution existaient déjà au sein du site Internet de la CUB, www.lacub.com.

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

Le PLU en évolution

Comment le PLU évolue-t-il ?

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 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.

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

❑ **Accueil PLU**

- Avancée de la procédure reprise dans le volet « Actualités »

ACTUALITE

7 Par délibérations du 29 mai 2009, le conseil de la Communauté urbaine de Bordeaux a décidé d'engager [les procédures de révisions simplifiées](#) du PLU relatives à :

Ambarès et Lagrave : Secteur la Moinesse – Bout du Parc – Ponchut
Artigues près Bordeaux : Plaine des sports de la Blancherie
Bouliac : Extension de l'école maternelle près du parc de Vialle / extension du St James
Talence : Construction du centre de recherche INRIA
Le Taillan-Médoc : Construction d'un équipement public culturel
Villenave d'Ornon : Réalisation bassin de retenue Curie

La concertation est ouverte depuis le 18 juin. Les dossiers et les registres sont mis à disposition dans les mairies concernées, dans les locaux de la Cub. [L'affiche de la concertation est téléchargeable sur ce site](#), ainsi que les [dossiers sur le site des concertations de la Cub](#). Cette phase de concertation s'achèvera le 24 juillet.

❑ Le PLU en évolution

- Création d'un chapitre explicatif sur cette révision, avec accès à la délibération du 29 mai 2009.
- Mise en relation par un lien avec le site des concertations de la Cub

7 Révisions simplifiées

Par délibérations du 29 mai 2009, le conseil de communauté a [décidé d'engager 7 procédures de révisions simplifiées](#). Ces procédures ont pour objet de permettre la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général.

Il s'agit des 7 dossiers suivants :

Ambarès et Lagrave : Secteur la Moinesse – Bout du Parc – Ponchut

Dans le cadre d'une Maîtrise d'Oeuvre Urbaine et sociale (MOUS) et dans le respect du Programme Local de l'Habitat (PLH), la réalisation d'habitats traditionnels ou plus adaptés pour les gens du voyage est nécessaire afin d'offrir des solutions de logement aux ménages identifiés comme devant bénéficier d'un relogement accompagné. Afin de permettre à Aquitanis de réaliser ces opérations sur le secteur « La Moinesse / Bout du Parc / Ponchut », il est nécessaire d'effectuer un changement de zonage de N2g en UPI pour une superficie d'environ 1.75 hect, compenser par le déclassement partiel d'une parcelle de UPI en N2g pour 2.1hect. Des servitudes de localisation de voirie seront également instituées.

Artigues près Bordeaux : Plaine des sports de la Blancherie

La Plaine des Sports située sur la commune d'Artigues-près-Bordeaux est une propriété de la Ville de Cenon. Afin de permettre le développement de cet espace sportif (vestiaire, club house) et de créer deux terrains familiaux de 6 emplacements double à destination des gens du voyage en cours de sédentarisation sur la zone, il convient de déclasser la zone N3 et UE en zone UD, zonage plus adapté à ces vocations diversifiées. L'orientation H17 concernant le secteur de la Blancherie doit également être modifiée.

Bouliac : Extension de l'école maternelle près du parc de Vialle

Pour améliorer le fonctionnement de l'école maternelle située au niveau du parc de Vialle, il est nécessaire de créer une pièce supplémentaire de 110m² dans le prolongement du bâtiment existant. Or, un Espace Boisé Classé (EBC) empêche cette extension. La révision simplifiée consistera donc dans la réduction d'un EBC avenue de la belle étoile à Bouliac.

Bouliac : Extension du Saint James

Un projet d'extension de l'hôtel restaurant St James, conçu par l'architecte Jean Nouvel, est prévu afin de créer un hôtel de charme de 20 lodges individuels répartis dans les bois et d'un spa. Cet établissement respectera le site et permettra d'accroître la notoriété de Bouliac et de la Cub en terme de dynamisme touristique et de création d'emploi. Afin de permettre cette réalisation, il convient de déclasser une zone N1 en UCv et de recalculer l'EBC dont une partie sera supprimée.

Talence : Construction du centre de recherche INRIA

L'INRIA, institut national de recherche en informatique et en automatique, est un établissement public à caractère scientifique et technologique, effectue des recherches dans les domaines des sciences et technologies de l'information et de la communication (STIC). Un nouveau centre de recherche a été décidé, sur le site du campus universitaire de Bordeaux, à proximité d'autres établissements scientifiques, comme l'ENSAM ou le CNRS. Pour réaliser ce projet de 6000m² puis de 9000m² dans une seconde tranche, il convient de procéder au déclassement d'une zone N3 en UGES*(HT20), d'adapter l'orientation d'aménagement H31 relative au secteur du haut Carré et de modifier la fiche P2213 concernant la protection paysagère du Domaine du haut Carré.

Le Taillan-Médoc : Construction d'un équipement public culturel

Dans le cadre du développement de sa politique culturelle, la Ville envisage la création d'un nouvel équipement culturel structurant, réunissant une médiathèque, une école de musique et un auditorium. L'objectif de l'implantation sur le Domaine de la Haye est également motivé par la volonté de valorisation du patrimoine architectural et naturel. Le projet de 2150m² de SHON nécessitera le déclassement d'une partie de l'EBC inscrit au PLU.

Villeneuve d'Ornon : Réalisation bassin de retenue Curie

Afin d'améliorer le réseau des eaux pluviales sur le bassin versant « Chambéry est », cinq bassins de retenue, un minimum de renforcement du réseau et un maintien de l'exutoire actuel ont été décidés. Le premier bassin de régulation dit « ouvrage de retenue amont Curie » serait implanté sur une parcelle grevée d'un EBC. Il convient donc de procéder à la suppression de l'EBC d'environ 11 000m², des aménagements paysagers étant prévus en contrepartie.

La concertation est ouverte depuis le 18 juin. Les dossiers et les registres sont mis à disposition dans les mairies concernées, dans les locaux de la Cub. [L'affiche de la concertation est téléchargeable sur ce site](#), ainsi que les [dossiers sur le site des concertations de la Cub](#). Cette phase de concertation s'achèvera le 24 juillet.

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 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.

Bienvenue sur le site des concertations de la Cub

20 juin 2008

Ce site internet est un nouvel outil mis en place par la Communauté urbaine de Bordeaux (Cub) permettant au public de participer, en ligne, aux concertations qu'elle organise.

A travers cet outil, la Communauté urbaine de Bordeaux souhaite associer à l'élaboration de ses projets l'ensemble des acteurs concernés. C'est pourquoi elle met en place une démarche de concertation en ligne.

Nouveau dossier en ligne :

Projet de révision simplifiée du PLU Bouliac - Saint James

Concertation PLU Bouliac - St James

La concertation sur la révision simplifiée du PLU Bouliac - St James

Vous êtes invités à consulter le présent [dossier de concertation](#) et à faire part de vos remarques et suggestions dans cette rubrique.

Il est également possible de vous déplacer pour déposer vos suggestions directement dans les registres papier prévus à cet effet à la [mairie de Bouliac](#) ainsi qu'à l'[Hôtel de Cub](#).

[déposez votre avis sur le projet proposé.](#)

Vous pouvez également participer à la concertation par [courrier postal](#).

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 18 juin 2009 :

- à la mairie de Bouliac,
- dans les bureaux de la Direction du Développement Urbain et de la Planification de la CUB,

Le dossier initial a été constitué avec :

- Notice Explicative de la procédure

- Annexes
 - Délibération du Conseil de Communauté du 29 mai 2009
 - Plan de situation
 - Photo aérienne

- PLU en vigueur, pièces concernées
 - Planche de zonage n° 41 (partielle)
 - Rapport de présentation – chapitre B3 – zones UC et N1 -

- Descriptif du projet
 - Notice de présentation
 - Document avant-projet

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 nouvel outil de participation du public mis en œuvre par la Cub au mois de juillet 2008. La concertation relative à la révision simplifiée du PLU sur le site de l'hôtel restaurant Saint James à Bouliac a pu bénéficier de ce dispositif.

Fonctionnement du site

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 :

Révision simplifiée - Bouliac Hôtel Saint James - Bilan de la concertation du PLU -

Approuvé le 28 mai 2010

Page 15 sur 19

- 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 29 mai 2009 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 ont reçu qu'une seule remarque écrite.

Bouliac	1
CUB	0
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 aucune remarque n'a été recueillie.

Bilan

La seule observation consignée dans le registre émane de monsieur le maire de Bouliac qui confirme l'enjeu que représente l'extension de l'hôtel Saint James en terme de développement économique pour sa commune et pour l'agglomération bordelaise.

L'effort d'intégration du projet dans l'environnement existant notamment son impact visuel permet de minimiser toute conséquence sur la zone naturelle figurant actuellement dans le document d'urbanisme. Ainsi, malgré la réduction d'une partie de l'Espace Boisé Classé, les arbres remarquables du site seront épargnés. Leur préservation sera juridiquement confortée par l'institution d'une protection paysagère au titre de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme.

On peut regretter que malgré tous les outils mis en place par la Cub, cette concertation n'a pas suscité d'intérêt dans le public.

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 5 octobre au 5 novembre 2009, a permis à la CUB de poursuivre son objectif d'information du public par divers supports, presse, Internet ou autre.

Les services communautaires et le service Urbanisme de la Ville de Bouliac sont restés à la disposition du public pour répondre aux questions sur ce dossier tout au long de la procédure.