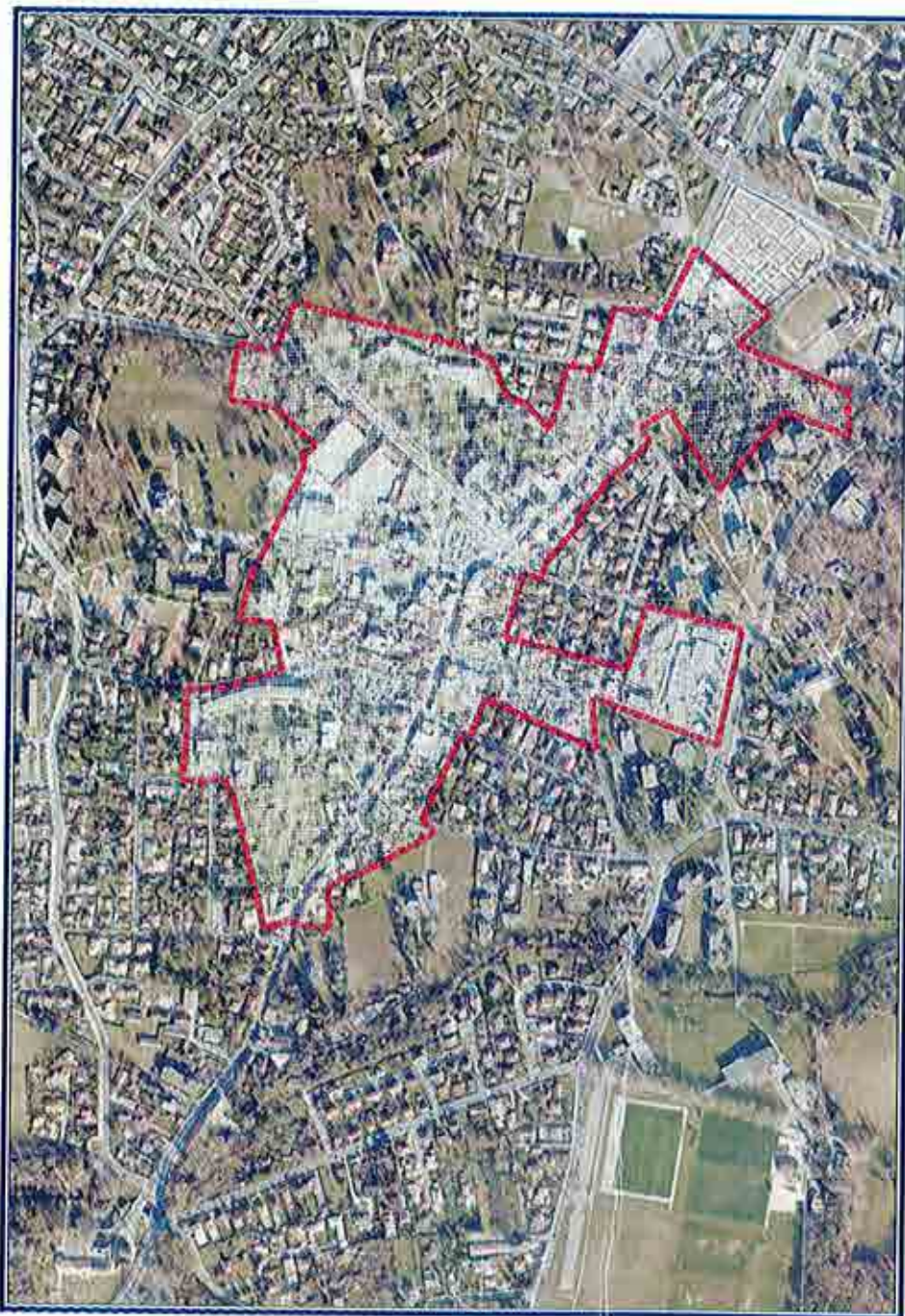


COMMUNE DE GRADIGNAN
SECTEUR CENTRE-VILLE

CONCERTATION
Registre ouvert à la Ville de Gradignan



92508740

Commune de Gradignan
Secteur centre ville

LACUB **OUVERTURE
DE LA CONCERTATION**

sur la modification du périmètre de prise en considération

Le président de la Communauté urbaine de Bordeaux informe le public que, par délibération n° 2009/0062 en date du 13 février 2009, le conseil de communauté a décidé de modifier le périmètre de prise en considération et d'ouvrir à la concertation le projet d'aménagement du secteur centre ville à Gradignan. Cette délibération sera affichée pendant un mois à compter du vendredi 27 mars 2009.

Un registre et un dossier sont déposés à la mairie de Gradignan, ainsi qu'au siège de la Communauté urbaine de Bordeaux, esplanade Charles-de-Gaulle à Bordeaux, où ils peuvent être consultés par le public aux jours et heures d'ouverture des bureaux, en vue de recevoir observations et suggestions éventuelles et ce, pendant toute la durée de l'élaboration du projet. La fin de la procédure de concertation sera annoncée par voie de presse.

Le président de la Communauté urbaine de Bordeaux, V. Feltesse.

Pour répondre à l'avis de concertation dont photocopie en tête des présentes, il y a lieu d'observer :

1- Paru dans le journal Sud-Ouest du 27 mars 2009, l'avis d'« ouverture de concertation » (titre en gros caractères) porte sur la modification du « périmètre de prise en considération » (en caractères gras) puis en petits caractères rappelle la procédure résultant d'une délibération du 13 février 2009 aux termes de laquelle la communauté urbaine de Bordeaux décide de modifier le périmètre de prise en considération du centre-ville de Gradignan et d'ouvrir à la concertation le projet d'aménagement du secteur centre-ville de Gradignan.

D'ores et déjà, il faut souligner l'anomalie apparente et l'ambiguïté entre le titre de l'avis de concertation précité (en gros caractères et caractères gras sur trois lignes) et la suite en petits caractères visant un projet d'aménagement du secteur centre-ville. Comment parler de concertation sur la modification du périmètre de prise en considération alors que cette modification a fait l'objet d'une délibération effective de la communauté urbaine de Bordeaux en date du 13 février 2009, soit plus d'un mois auparavant.

Or, vérification faite, par sa délibération, la communauté urbaine de Bordeaux a bien décidé la modification dudit périmètre (cf. page cinq de la délibération in fine paragraphe un). Il ne peut donc y avoir de concertation sur une décision déjà existante comme voudrait le faire croire l'avis paru dans Sud-Ouest ; cette façon de procéder est pour le moins malhonnête car on ne peut pas concerter sur ce qui existe déjà, aucune consultation n'ayant été par ailleurs organisée préalablement à la modification sollicitée en réalité par le Maire de Gradignan.

2- la modification du périmètre a notamment pour objet et résultat principal d'inclure une parcelle boisée, jouxtant le collège de Monjous, classée en EBC au PLU, se situant à plus de 600 m de la place de l'église (place Roumegous) épicode du centre-ville réel de la commune de Gradignan (il est étonnant que, dans le cadre de cette délibération du 13 février 2009, la parcelle en question n'ait pas été définie cadastralement puisque les termes employés sont les suivants : « au nord-est, la propriété privée non bâtie entre le collège des Fontaines de Monjous et le lotissement de Laurenzanne » ce qui aurait pu empêcher, vu l'approximation des termes, le propriétaire concerné de réagir. Mais, ne s'agirait-il pas plutôt d'une sanction puisque le propriétaire en question a demandé l'annulation devant la juridiction compétente du périmètre de prise en considération initial ?).

Ce n'est donc plus le centre-ville mais une extension purement arbitraire décidée par le Maire d'autant qu'une propriété stratégique sise à moins de 200 m de ladite place n'est même pas incluse dans le périmètre. Mais, il faut dire qu'il s'agit d'une propriété communale l'Ermitage. La propriété communale serait-elle intouchable pour le maire de Gradignan et, ce, même dans le cadre de l'intérêt

général ? Par contre, l'îlot (traversé par l'allée du chat qui danse) est inclus dans le périmètre alors qu'il jouxte la mairie actuelle (située à moins de 500 m de l'église) qui, elle, n'est pas incluse dans le dit centre-ville. Pourquoi ces distorsions ? On attend des réponses précises. Quoi qu'il en soit, il apparaît que le périmètre modifié en ce qui concerne l'extension précitée est parfaitement fantaisiste et partial, ne tenant aucun compte des réalités géographiques et économiques des lieux. Il doit donc être écarté, annulé et révisé sérieusement. Pour ce faire, il n'est pas besoin de sommités architecturales ou d'experts patentés mais simplement d'un compas appliqué sur un plan du secteur, le bon sens gratuit en sus. Il est certain que les dizaines de milliers d'euros dépensés en études, projets, etc... auraient pu être économisés, n'étant d'aucune utilité réelle.

3- une pré-étude-synthèses en 2005 a été réalisée par la communauté urbaine de Bordeaux et le cabinet A'Urba. Pourquoi n'est-elle pas simplement suivie ? Mais, elle englobait, il est vrai, l'Ermitage, propriété communale !...il existait aussi une précédente pré étude effectuée en 2002 prévoyant un parking semi-enterré sous la place de l'église, ce qui était de bon sens puisque dégageant une aire devant l'église. Mais cette esquisse a été oubliée par M. le maire de Gradignan qui a préféré construire à grands frais une médiathèque.

4- la concertation prévue sur le projet d'aménagement est donc prématurée et impossible tant que le périmètre ne sera pas modifié convenablement. On voit mal d'ailleurs comment un prétendu projet (lequel n'existe pas suivant les affirmations répétées du Maire de Gradignan et de son équipe lors de la prétendue concertation du 7 avril 2009, le projet devant être réalisé par les habitants de Gradignan suivant ses propres affirmations ; mais comment ?...) portant sur un périmètre de quelques 700 m de rayon pourrait être sérieusement établi et mis en discussion. Si, par contre, la mairie de Gradignan veut à tout prix réaménager le centre-ville, c'est-à-dire le « cœur de ville » autour de la place de l'église, puis l'environnement immédiat de moins de 200 mètres de rayon, qu'elle établisse donc un projet précis et simple pour soumission mais qu'elle laisse de côté les extensions abusives d'un prétendu centre-ville lesquelles ne servent en définitive qu'à bloquer des propriétés privées au profit du béton.

À ce sujet, il est permis de suggérer à M. le maire de Gradignan de doubler le périmètre de prise en considération du centre-ville et avoir ainsi à sa libre disposition pendant 10 ans (renouvelable ?) la quasi-totalité de sa commune !...

Mais, M. le Maire de Gradignan ne devrait pas oublier la dette abyssale de la commune (quelques 24 millions d'euros en 2006-cf rapport 2008 de la Chambre Régionale de la Cour des Comptes d'Aquitaine) qui devrait lui inspirer une extrême prudence avant d'entrevoir des dépenses d'aménagement de centre-ville sans caractère d'urgente nécessité.

En conclusion :

- 1- le périmètre modifié de prise en considération tel que présenté doit être rejeté et revu suivant des règles d'économie et de bon sens,
- 2- l'aménagement du centre-ville doit être réduit au strict minimum de nécessité de circulation et stationnement et compte tenu des possibilités financières (actuellement quasi nulles, la commune étant criblée de dettes, soit plus de 1026 € par habitant en 2006 - cf le rapport susvisé),
- 3- la mairie de Gradignan ferait bien de prendre en compte le conseil de feu le Président Pompidou (homme de bon sens s'il en fut), à savoir « Cessez d'emmerder les Français, laissez-les travailler en paix ». Il aurait certainement ajouté aujourd'hui à l'attention des différents édiles : « et ne jetez pas l'argent par la fenêtre, s'agissant de celui des contribuables ».

À Gradignan le 24 avril 2009.


Monsieur et Madame René Molinier

I) Sur le dossier de concertation

Il est précisé dans la délibération de la communauté urbaine de Bordeaux du 13 février 2009 qu'il a été nécessaire de modifier le périmètre de prise en considération voté le 21 juillet 2006 en intégrant notamment un immeuble appartenant à une copropriété et une propriété privée « au nord-est, la propriété privée non bâtie entre le collège des fontaines de Monjous et le lotissement de Laurenzanne » car ils présenteraient « un réel intérêt pour l'évolution du centre-ville ». Cette propriété « éloignée » dudit centre-ville serait même « un potentiel significatif de densification et de renouvellement urbain ».

Dans le dossier de concertation déposé à la mairie de Gradignan et à la communauté urbaine de Bordeaux, figurent :

- le diagnostic du Creham, remontant à novembre 2002,
- le dossier de synthèse des études préalables à l'engagement d'une étude pré-opérationnelle d'aménagement du cabinet A Urba remontant à avril 2005.

Or, la synthèse des études préalables à l'engagement d'une étude pré-opérationnelle d'aménagement du cabinet A Urba définit parfaitement le cœur de ville et le centre-ville de Gradignan, soit un cercle de quelques 150 à 200 m de rayon qui englobait la propriété municipale l'Ermitage et la Clairière. Il n'avait donc jamais été question d'aller chercher la propriété privée susvisée classée EBC située à quelques 600 m du centre dudit cercle constitué par l'église de Gradignan. L'incohérence est donc manifeste et l'intéressée souhaiterait connaître la véritable raison de cette exception inexplicable.

II) Sur la réunion de concertation du 7 avril 2009 au Théâtre des quatre saisons à Gradignan

Cette concertation se déroulait en trois étapes :

1ère étape = la présentation de la concertation par M Labardin, maire de Gradignan

M. Labardin s'est contenté de faire l'éloge de l'organisation de cette concertation, attirant l'attention des 300 participants de leur chance de pouvoir créer eux-mêmes le centre-ville de leurs rêves. Mais il n'a en aucun cas présenté l'historique des pré-études de ce projet d'aménagement, se contentant d'affirmer qu'il n'y avait aucun projet et que celui-ci serait établi par les Gradignanais.

Il n'a pas non plus présenté les périmètres de prise en considération (bien que, pourtant, il était demandé aux habitants de réfléchir sur le centre-ville) alors que, d'une part, depuis 2006, le périmètre initial d'une surface de quelques 50 ha, portant sur une longueur de quelques 1,5 km et une largeur de 150 à 300 m, assorti d'un sursis à statuer, était défini par la délibération communautaire du 21 juillet 2006 et, que, d'autre part, la délibération du 13 février 2009 rappelant que « la mise en place de ce périmètre de prise en considération modifié permettra M. le maire de surseoir à statuer, durant deux ans, sur toute demande d'autorisation d'occupation des sols qui seraient susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation de la future opération d'aménagement. Cette possibilité disparaît si, à l'échéance d'un délai de 10 ans à compter de la création du périmètre de prise en considération, ladite opération n'est pas engagée » (cf. page trois, quatrième paragraphe de la délibération communautaire du 13 février 2009) le modifiait.

M. Labardin se devait donc d'informer les habitants de Gradignan pour une véritable concertation, ce qu'il a omis, puisque les contours du centre-ville sont arrêtés. Il n'a pas enfin rappelé que tout un chacun pouvait consulter le dossier de concertation pendant un mois à la communauté urbaine de Bordeaux ou encore à la mairie de Gradignan et y apporter ses observations.

2ème étape : répartition des participants en ateliers animés par un représentant de la communauté urbaine de Bordeaux ou un membre du conseil municipal de Gradignan.

Mon atelier fut animé par M. Vielotte qui présentait le déroulement de la « concertation » : d'abord, définition de l'actuel centre-ville par le choix de trois termes suivant liste imposée, réponse à un questionnaire portant sur la délimitation du futur centre-ville et à un autre sur l'aménagement souhaité, puis définition du futur centre-ville par le choix de trois termes suivant liste imposée.

L'animateur n'a pas en préliminaire présenté l'historique de ce projet (et, ce, afin d'informer complètement les participants puisque c'était notamment le but de la réunion) et n'a pas rappelé la possibilité offerte à chacun de consulter le dossier de concertation et d'y inscrire ses observations.

Il a donc aussitôt commencé par son « jeu des trois termes ».

Aussi, j'ai cru bon d'informer moi-même les participants en énumérant les différentes pièces contenues dans le dossier de concertation. Mais quel ne fut pas mon étonnement d'être interpellée par plusieurs personnes qui se révélèrent être un ancien conseiller municipal et M. Bélanger, adjoint délégué au développement durable et à la démocratie locale, ce dernier m'imposant le silence en prétendant, en tant qu'ancien doyen des Facultés, que mes propos n'étaient pas sérieux et que ces documents n'existaient pas ou ne concernaient pas le problème !...

24 AVR. 2009

etc.....puisque la réunion avait justement pour objet la création du centre-ville. Poursuivant mes explications calmement, ces derniers essayaient encore de couvrir ma voix exposant que cela ne les intéressait pas.

Je relève pourtant que, dans l'article intitulé « de la concertation à l'engagement », pages 12 et 14 du journal local n°242 « Ensemble Gradignan » :

- M. le maire avait pour objectif « d'encourager l'expression individuelle, de faire appel aux capacités d'analyse et l'expertise des utilisateurs directs du centre-ville »

- M. Bélanger prétendait que « ces ateliers revêtent une dimension d'éducation à la citoyenneté » (malheureusement, il n'applique pas les principes qu'il édicte)

- M Labardin ajoutant même :

« il y a une formation des uns par les autres » (M. Bélanger m'en a vivement empêchée)

« les citoyens ont l'opportunité de mieux appréhender l'ensemble du contexte d'un projet » ce qui ne fut malheureusement pas le cas

« C'est donner la parole à ceux qui pensent ne pas pouvoir s'exprimer, c'est faire en sorte que personne ne soit reléguée »

- M. Bélanger soulignant dans cet article que « la gouvernance c'est la transparence », lors de la prétendue réunion de concertation qui ne fut en réalité qu'une parodie, voulait occulter les piliers et fondations du projet en question représentés par les périmètres de prise en considération délimités.

S'ensuivirent ensuite des échanges beaucoup plus cordiaux d'idées, de suggestions, d'observations sur les possibles aménagements. En tout état de cause, il est ressorti de notre Groupe un domaine du centre-ville centré sur l'église de Gradignan d'un diamètre raisonnable et censé de 100 à 200 m environ (magasin Picard au sud-ouest - ensemble Villa Saint Pierre au nord-est), une nécessité d'aménagement de parkings supplémentaires et l'extension du centre-ville à créer avec une voirie adaptée, réalisée sur les terrains situés à l'arrière de l'église et sur la Clairière.

3ème étape : synthèse du maire

M. Labardin, en l'espace de 30 à 40 minutes, a effectué la synthèse de l'ensemble des suggestions des divers ateliers (plus de 20 ateliers de 15 personnes) qui s'étaient réunis pendant 1 h 30 environ, étant noté que certains ateliers avaient réfléchi comme le nôtre sans lire, ni répondre à des questionnaires et que d'autres s'étaient contentés de répondre aux nombreuses questions desdits questionnaires, soit en sélectionnant uniquement un des choix imposés, soit en commentant leurs réponses. Il est donc étonnant de pouvoir prétendre que dans le si court laps de temps susvisé, il puisse raisonnablement être relevé la substantifique moelle d'observations émises par 300 participants.

III) Sur mes observations concernant la délimitation du périmètre du centre-ville et les aménagements à prévoir

Il m'apparaît que le cœur et le centre-ville de Gradignan ne doivent pas avoir un rayon supérieur à 150 m et, ce, à compter du centre, à savoir l'église. La solution appropriée pour la place de l'église est celle de l'étude CREHAM remontant à 2002, à savoir un parking semi-enterré. La dalle de ce dernier serait une esplanade destinée aux piétons et permettrait d'obtenir une aire dont le niveau serait celui du porche de l'église. La circulation actuelle pourrait même être maintenue dans le sens avenue Lestage- rue de Loustalot puisque semi enterrée comme les parkings, ce qui permettrait leur desserte.

La création du centre-ville doit enfin s'inspirer de la pré- études effectuée par A Urba, (étude cohérente d'urbanistes envisageant l'avenir) englobant le parc de l'Ermitage qui est pour partie à construire ainsi que la Clairière. Pour le reste, le parking de la poste devrait être réaménagé d'une façon plus harmonieuse ; une liaison routière rue Lestage-parc de l'Ermitage devrait être créée pour rejoindre la rue Loustalot ainsi qu'un axe rue Loustalot-Cours du Général de Gaulle au niveau du parking existant. En effet, la circulation automobile doit être facilitée et non entravée car, en son absence, le peu de commerces qui restent encore sur Gradignan, n'existera plus au profit des hypermarchés qui, eux, savent accueillir l'automobile qui, dans peu de temps, ne polluera plus, les véhicules circulant à l'hydrogène ou à l'électricité. Tel est le centre qui pourrait recueillir l'assentiment de nombreux Gradignanais.


M.MOLINIER

du 25 Avril 2009 au 23 Octobre 2011 25

RAS

Lundi 24 Octobre 2011

L'étude d'impact versée le 26 septembre 2011 au dossier de concertation, pour le projet d'aménagement du centre-ville de GRADIGNAN, appelle les remarques suivantes de la part de Mme Molinier, 2 allée des platanes, 33170 GRADIGNAN, concernant le tracé du périmètre d'études qui y apparaît différent du périmètre modifié de prise en considération en date du 13 février 2009.

En effet, notamment aux pages 14, 16, 18, 20, 30, 32, 40, 48, 50, 55, 68, 80, 82, 97, 98, 99, 100, 102, 104, 106, 108, 114, 117, 118, 122, 124, 131, 154, de l'étude d'impact sur l'environnement-projet de zone d'aménagement concerté du centre-ville GRADIGNAN- version provisoire- septembre 2011- version 3- figure un périmètre d'études duquel il ressort qu'à sa parcelle mentionnée îlot 11 a été ajoutée une parcelle supplémentaire lui appartenant et dépendant du lotissement Laurenzane (cf les documents joints aux présentes : pièce 1 parcelle en question entourée d'un cercle bleu et pièce 2 périmètre de prise en considération du 13 février 2009).

Madame Molinier demande en conséquence le retrait de cette parcelle du périmètre d'études; elle s'est par ailleurs rapprochée de la communauté urbaine de Bordeaux et des services de l'urbanisme de la commune de GRADIGNAN et a pris acte de l'engagement de la commune de GRADIGNAN de retirer la parcelle susvisée, conformément à son souhait, pour revenir au périmètre voté le 13 février 2009.

Par ailleurs, elle fait remarquer que, dans le cadre dudit projet d'aménagement du centre-ville de GRADIGNAN, elle s'est vue contrainte par la commune de GRADIGNAN de céder partie de sa propriété privée en vue de la construction d'immeubles dont 25% de logements sociaux.

Aussi, elle tient à préciser que l'îlot 11, tel que figurant sur les plans susvisés figurant au dossier de concertation, n'est plus d'actualité puisqu'elle a cédé partie de son terrain pour une surface de 8091 m² à un promoteur qui réalisera le projet décidé et dessiné dans son principe par la CUB et la commune de GRADIGNAN.

Mme Molinier demande donc que soit supprimé l'îlot 11 ou qu'il soit réduit à la parcelle cédée (sous conditions suspensives) d'une surface de 8091 m² tel qu'il apparaît dans le principe à la pièce 3 jointe au présentes.

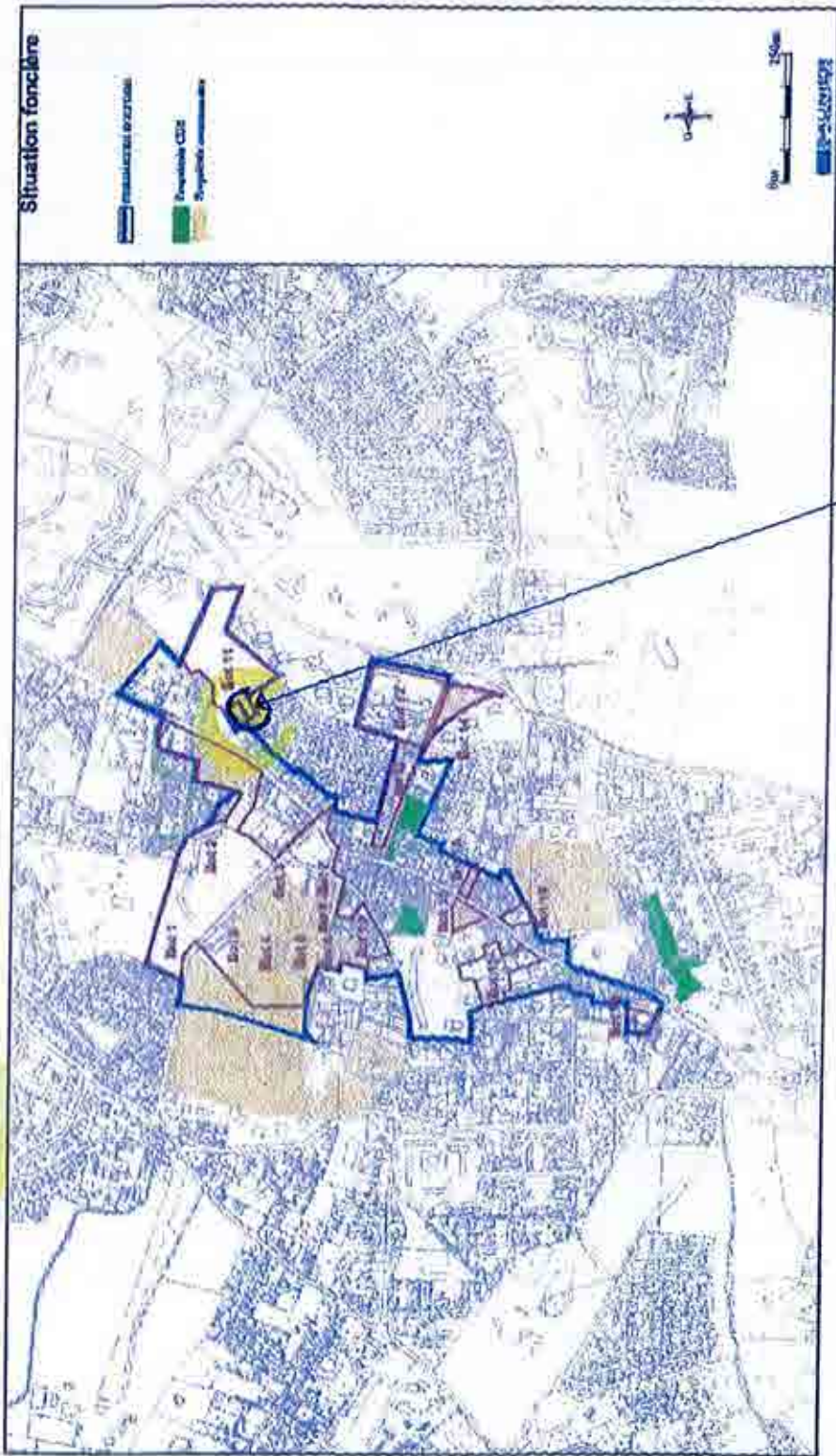
Pièce 1 = plan figurant à la page 80 de l'étude d'impact
Pièce 2 = périmètre de prise en considération du 13 février 2009
Pièce 3 = document déclinant le principe du projet de l'ancien îlot 11

Fait à Gradignan, le 24 octobre 2011.

L.Molinier



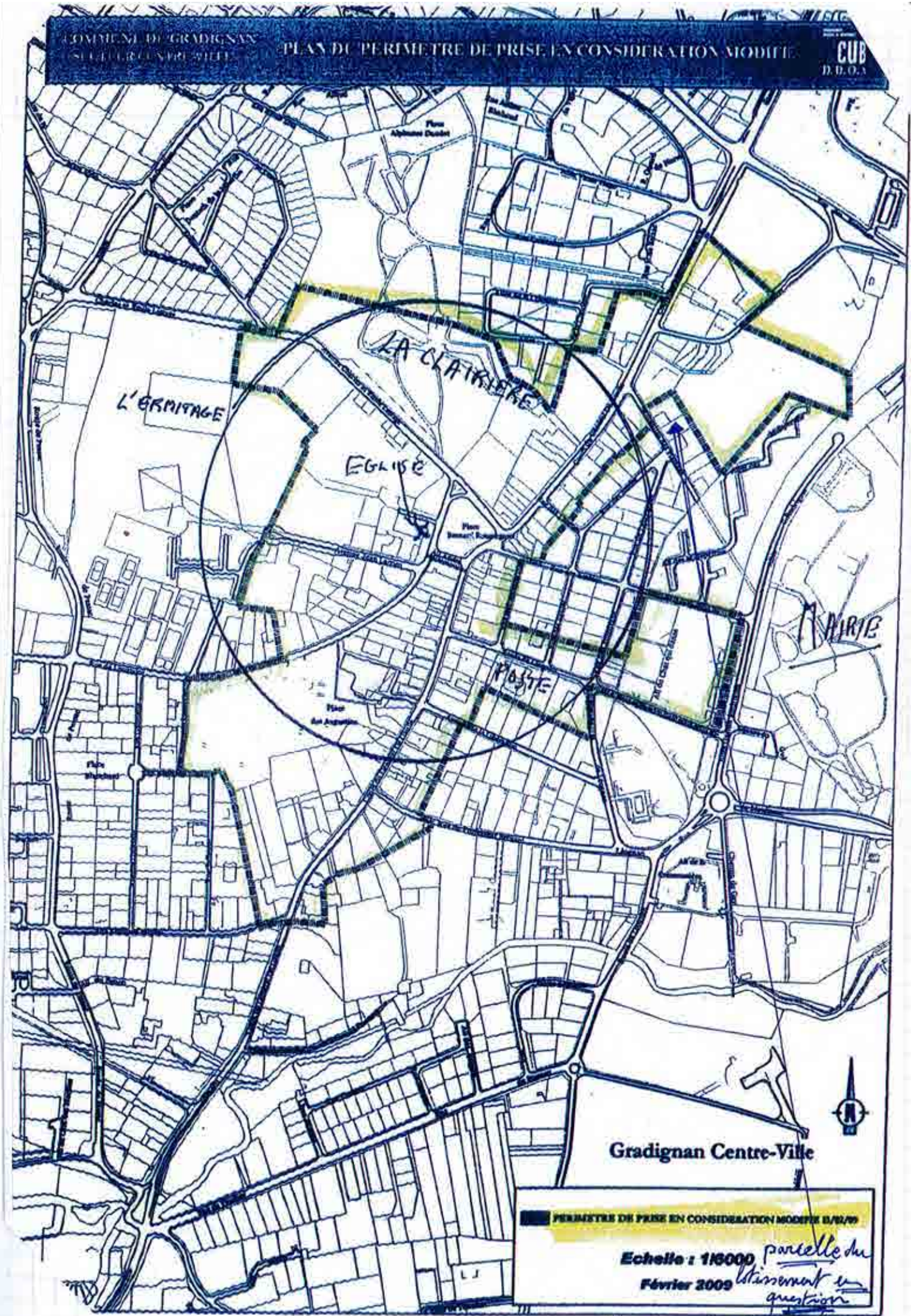
Carte Z1 : Maîtrise foncière initiale du centre ville de Gradignan
Source : CUB



parcelle en cause

Page 30

Commune de Gradignan - Étape d'impact du projet de PAC Centre-ville de Gradignan - V1 - 18/03/2009 - 03/04/2009 - 20/04/2009 - 20/04/2009



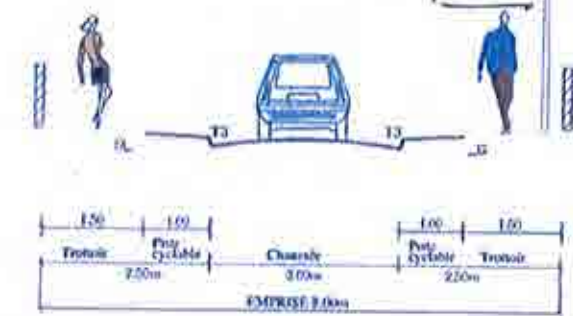
PERIMETRE DE PRISE EN CONSIDERATION MODIFIE 18/09/09
Echelle : 1/8000
Février 2009

*parcelle du
lotissement en
question
non comprise dans le périmètre*

COMMUNE DE GRADIGNAN

Projet de ZAC - proposition d'adaptation de l'ilot 11

Plan de concentration révisé et la si
la CUB désireait toujours reporter l'EBC
PROFIL VOIE DE DESSERTE *supprimé*
Emprise 8m - Sens Unique *par son projet*



EBC
à venir
250 m²

R+3 +Attique
30 logts

à céder

EBC
à supprimer:
du projet 895m²

R+4
30 logts

R+3
16 logts

R+4
24 logts
R+3

espace communal
planté
EBC à créer 460 m²

ILOT 11
100 logts

EBC

EBC
sur terrain vendu:
2 096 m²

EBC ACTUEL:
en points blancs 11 957 m²

EBC à TERME
11 875 m²
*et avec l'EBC
commercial
11 875 + 460 soit
12 335 m²*

- Clôture existante
- Cadastre
- Emprise voie desserte 8.00 m
- Marge de recul 6.00 m
- EBC existant
- EBC proposé

ILOT 11	
SHON m ²	8 000
Nombre de logements	100
Nombre de logements sociaux	25
Typologie des logements	T1
	T2
	T3
	T4
	T5
Surface à céder en m ²	8091
Surface EBC actuelle en m ²	11 957
Surface EBC proposée en m ²	

ECHELLE : 1/1000

Bordeaux le : Décembre 2010