

 <b>BORDEAUX MÉTROPOLE</b>	<b>Conseil du 7 juillet 2017</b>	<b>Délibération</b>
	Direction générale Valorisation du territoire <b>Direction de l'urbanisme, du patrimoine et des paysages</b>	<b>N° 2017-477</b>

---

**Gradignan - Zone d'aménagement concerté (ZAC) Centre-Ville - Dossier de création - Décision -  
Approbation**

---

Monsieur Michel DUCHENE présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

## **1. SITUATION ET CONTEXTE DE L'OPERATION**

### **1.1 Le rappel du contexte**

Bordeaux Métropole et la ville de Gradignan étudient depuis plusieurs années la faisabilité d'une opération d'aménagement sur le centre-ville de la commune de Gradignan, dans le cadre d'une démarche plus globale de restructuration du centre-ville comprenant l'arrivée d'un Transport en commun en site propre (TCSP) et le réaménagement des espaces publics emblématiques du centre ville, projet en cours de réalisation.

Fin 2011, une phase d'études pré opérationnelles menées par l'équipe de James Augier avait abouti à la mise en œuvre d'une première concertation sur un projet d'aménagement du centre ville. Celle-ci a été clôturée par délibération communautaire n° 2014/0652 du 31 octobre 2014.

Par délibération n°2011/0770 du 25 novembre 2011, La Cub, devenue Bordeaux Métropole le 1<sup>er</sup> janvier 2015, a créé la Société publique locale (SPL) « La Fabrique Métropolitaine de la Communauté urbaine de Bordeaux », devenue La Fabrique de Bordeaux Métropole (La Fab). Elle accompagne Bordeaux Métropole et les communes actionnaires – dont la commune de Gradignan – dans la réalisation d'opérations d'aménagement.

En 2012, La Fab a été missionnée pour réétudier les équilibres économiques de l'opération et piloter la réalisation des études pré opérationnelles.

### **1.2. La concertation réglementaire préalable**

La concertation préalable réglementaire portant sur le projet urbain du centre-ville de Gradignan a été ouverte le 31 octobre 2014 par la délibération 2014/0652 du Conseil communautaire, précisant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation suivantes :

- un registre et un dossier, en deux exemplaires, respectivement déposés l'un à la mairie de Gradignan et l'autre au siège de Bordeaux Métropole,
- la mise en ligne du dossier sur le site de la participation de Bordeaux Métropole, ([www.participation.bordeaux-metropole.fr](http://www.participation.bordeaux-metropole.fr)),

- l'organisation de deux réunions publiques qui ont été organisées respectivement le 4 juin 2015 et le 1<sup>er</sup> décembre 2015.

La ville de Gradignan a été associée à l'organisation de cette concertation.

Par délibération n°2016-634 en date du 21 octobre 2016, après clôture le 29 janvier 2016, annoncée par voie de presse le 18 décembre 2015, le bilan de cette concertation a été approuvé.

Le bilan de la concertation fait principalement état des observations concernant les thématiques suivantes :

- Les objectifs du projet : en termes de production de logements notamment, mais aussi de programmation commerciale,
- La réalisation d'équipements publics en adéquation avec l'opération,
- L'intégration urbaine, architecturale et paysagère,
- La préservation des espaces paysagers,
- Le stationnement et la circulation.

Le projet a ainsi évolué tenant compte des contributions des personnes intéressées. Plusieurs ajustements de taille ont été apportés au projet, les principaux éléments étant la diminution d'environ 20% du nombre de logements créés, la réduction des impacts sur les propriétés privées, le maintien d'arbres existants, l'augmentation de l'offre de stationnement et l'ajustement de la morphologie de certains îlots. Ainsi, le projet urbain ci-annexé constitue la meilleure réponse aux observations du public dans le respect des objectifs initiaux présentés lors de la concertation.

### **1.3. – La mise a disposition de l'étude d'impact**

Dans le cadre de la poursuite du projet, Bordeaux Métropole a transmis l'étude d'impact du projet accompagnée du projet de dossier de création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) à l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement le 30 mai 2016 pour qu'elle délivre un avis conformément à l'article R122-5 du Code de l'environnement.

Cet avis a été rendu le 28 juillet 2016.

Dans son avis, l'autorité environnementale, souligne que « le contenu de l'étude d'impact figurant dans le dossier est conforme aux dispositions précisées dans l'article R. 122-5 du Code de l'environnement ». Elle précise également que le « résumé non technique est clair et lisible » ; enfin, elle conclut que « Les mesures proposées (...) pour éviter de réduire, voire compenser les impacts du projet sur l'environnement apparaissent suffisantes et proportionnées à ce stade ».

Par ailleurs, l'autorité environnementale a précisé les différents points de l'étude d'impact à compléter : le risque inondation par remontée de nappe (gonflement des argiles), ainsi que le risque feux de forêt.

Suite à cet avis, un mémoire complémentaire a été rédigé et mis à la disposition du public, avec l'ensemble des pièces requises par la législation, conformément aux dispositions de l'article L122-1-1 du Code de l'environnement alors applicables.

La mise à disposition de l'étude d'Impact et du projet de dossier de création de ZAC « Gradignan Centre-Ville » a été effectuée du 24 novembre 2016 au 30 décembre 2016.

Cette mise à disposition a connu une forte audience, puisqu'elle a suscité 255 participations et 35 réactions sur le site de la participation de Bordeaux Métropole et 1 avis sur le registre papier de Bordeaux Métropole. Les principaux sujets abordés lors de cette mise à disposition du public ont couvert différentes thématiques dont notamment la programmation de l'opération, le cadre de vie, la circulation et le stationnement, le montage et le financement de l'opération, la forme du dossier d'étude d'impact mais aussi divers sujets (travaux, îlot témoin...).

Puis le bilan de cette mise à disposition a été arrêté par délibération du Conseil métropolitain du 19 mai 2017.

## **2 – LA CREATION DE LA ZONE d'AMENAGEMENT CONCERTÉ (ZAC)**

### **2.1. La prise en compte des objectifs publics initiaux**

Les objectifs publics poursuivis dans le cadre de la mise au point du projet d'aménagement urbain sont les suivants ; ils sont les mêmes que ceux qui ont été présentés au public lors de la concertation :

- renforcer la centralité urbaine du centre-ville en prenant en compte le développement futur d'une nouvelle offre de transport en commun en site propre,
- développer une offre de logements diversifiée et qualitative en matière de développement durable,
- renforcer l'animation et l'attractivité du centre-ville selon différentes temporalités,
- adapter la répartition et la programmation des équipements publics aux besoins futurs,
- préserver l'armature paysagère spécifique de la ville en connectant les grands parcs structurants du centre-ville,
- assurer cohérence et articulation entre les projets de revalorisation du patrimoine bâti et non bâti du Centre communal d'action social de Bordeaux (CCAS) et les enjeux du projet d'aménagement.

### **2.2. Descriptions et justifications du projet urbain**

Le projet d'aménagement du centre-ville de Gradignan s'inscrit en parfaite cohérence avec les objectifs métropolitains suivants :

- la volonté de lutter contre l'étalement urbain en redonnant une véritable qualité de vie en centre-ville, en matière d'habitat, de commerces et services, de transports, d'espaces verts,
- la coordination entre développement urbain et transports collectifs dans un esprit de développement durable des mobilités,
- la nécessité de pérenniser le commerce de centre-ville face aux centres commerciaux périphériques, de compléter le rayonnement du centre-ville dans ses fonctions de loisirs,

Pour répondre à ces enjeux métropolitains, le projet repose sur des axes forts et spécifiques à ce territoire :

- la mise en valeur de la ville-parc : issus de l'héritage de grands domaines, ces parcs constituent l'identité historique de la commune. Le projet place ainsi le centre-ville au cœur d'un réseau de liaisons douces qui relie ces espaces majeurs, rattachant ainsi le centre-ville aux quartiers nord (CCAS, Cité Jardin et plus au-delà le campus universitaire via le bois Cotor Laburthe) et sud de Gradignan (Beausoleil). L'opération s'inscrit dans une volonté d'interpénétration de la nature et la ville,
- l'épaississement progressif du centre-ville, d'ouest en est, du parc de l'Ermitage au parc de Laurenzane, en lien avec une future liaison TCSP. Les constructions se développeront dans le respect des formes urbaines existantes selon une variation de morphologies,
- la production de logements de qualité, aux typologiques diversifiées, accessibles au plus grand nombre, avec une part importante de logements conventionnés principalement affectés à la Cité Jardin et de logement en accession à prix maîtrisé pour répondre aux besoins des ménages modestes et faciliter les parcours résidentiels,
- la restructuration d'équipements majeurs : pour permettre la production résidentielle, la ville envisage la mutation du foncier actuellement occupé par ses équipements publics (écoles, gymnase, EPAJ). Leur reconstruction sur un format plus compact et mutualisant des fonctions permettra de rationaliser les usages du centre,
- le renforcement de l'animation commerciale, culturelle et de loisirs selon différentes temporalités, en tenant compte de l'armature existante et des polarités futures. Cette démarche passe par des compléments programmatiques éventuels ou la requalification du centre commercial Laurenzane qui s'inscrit en complémentarité des actions engagées par Bordeaux Métropole, pour l'apaisement de la circulation automobile et l'aménagement des espaces publics,

### **2.3. Le périmètre de l'opération d'aménagement**

A l'issue des études et des réflexions menées sur le secteur, le périmètre de l'opération d'aménagement a été défini selon les trois secteurs opérationnels :

- « Cité jardin »
- « Ermitage Clairière »
- « Laurenzane »

Le périmètre s'étend du parc de l'Ermitage à l'ouest, jusqu'au parc Laurenzane à l'est, en passant par la place Roumégoux, pivot historique du centre-ville. Au nord, l'opération intègre le parc du Repos Maternel et la cité jardin jusqu'à la rue de Lahouneau. Au sud, l'opération englobe la parcelle de l'EPAJ sur l'avenue Jean Larrieu et celles du centre commercial Laurenzane et de l'ex CPAM sur la Route de Léognan/Allée des Pins.

Le périmètre du projet des espaces publics emblématiques, en cours de réalisation, mené en régie par Bordeaux Métropole est connexe au périmètre de la future opération d'aménagement Gradignan Centre-Ville. Le périmètre de la ZAC ne comprend donc pas le périmètre de projet des espaces publics emblématiques. Les 2 secteurs « Cité jardin » et « Ermitage Clairière » étant séparés du secteur « Laurenzane » par le périmètre du projet

d'espaces publics emblématiques qui assure la cohérence urbaine, le périmètre est donc multi-sites.

#### **2.4. Le programme global prévisionnel de construction**

Le programme global des constructions prévoit, sur une zone d'environ 30 hectares, un total d'environ 102 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP), dont environ :

- 84 400 m<sup>2</sup> de logements, soit environ 1 000 logements dont :

- 30% de logements locatifs sociaux, afin de répondre aux besoins identifiés par le Programme local de l'habitat (PLH) avec un effort particulier sur la Cité Jardin,
- 28% de logements en accession à prix maîtrisé (sociale et abordable),
- 42% de logements en accession libre,

- 10 200 m<sup>2</sup> de commerces, services et bureaux (y compris la reconstitution de l'existant et la création d'équipements privés), pour une création nette d'environ 1500 m<sup>2</sup> de commerces en pied d'immeubles.

L'opération projetée également la construction et reconstruction d'environ 7 500 m<sup>2</sup> d'équipements publics dont un groupe scolaire, un gymnase, un Etablissement public d'animation jeunesse (EPAJ) reconstruits en substitution des équipements existants.

#### **2.5. Le choix de la ZAC comme mode opératoire pour la réalisation du projet urbain**

L'ensemble des études menées a permis de mettre en évidence l'intérêt de créer une zone d'aménagement concerté. Cette procédure permettra de garantir la mise en œuvre du projet urbain dans les conditions de qualité urbaine et environnementale souhaitées par la ville et la Métropole.

La puissance publique apparaît en effet seule à même de porter l'ensemble de ce projet complexe (action foncière, renouvellement urbain, production de logements diversifiés, aménagement qualitatif des espaces publics, restructuration des équipements publics, renforcement de l'animation commerciale...), de garantir les conditions d'adaptabilité de réalisation, de bonne gestion et de maîtrise publique selon les objectifs publics assignés pendant toute la durée de l'opération (environ 15 ans).

#### **2.6. Le régime applicable au regard de la taxe d'aménagement**

Sera mis à la charge des constructeurs au moins le coût des équipements visés par le décret n° 2012-87 du 25 janvier 2012. En conséquence, les constructions et aménagements réalisés dans le périmètre de la ZAC seront exonérés de la part intercommunale de la taxe d'aménagement.

Ainsi, il sera fait application d'un régime de participation des constructeurs ou des aménageurs, conformément aux articles L.311-4, L.331-7 et R.331-6 du Code de l'urbanisme et des articles 317 quater et suivants de l'annexe II du Code général des impôts.

Les pièces constitutives du dossier de création sont aujourd'hui finalisées conformément à l'article R 311-2 du Code de l'urbanisme, à savoir :

- le rapport de présentation,
- le plan de situation,
- le plan de délimitation du périmètre de la ZAC,
- le programme prévisionnel de construction,
- le régime de la zone au regard de la taxe d'aménagement,
- l'étude d'impact et son résumé non technique,

Ce dossier est tenu à la disposition des conseillers métropolitains qui souhaiteraient le consulter à la direction de l'urbanisme, du patrimoine et des paysages de Bordeaux Métropole (Cité Municipale, 4<sup>ème</sup> étage, de 9h à 17h).

**Ceci étant exposé, il vous est demandé, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir si tel est votre avis adopter les termes de la délibération suivante :**

**Le Conseil de Bordeaux Métropole,**

**VU** les articles L.300-1, L300-2, L.311-1 et suivants, R.300-2, R.311-1 et suivants du Code de l'urbanisme,

**VU** les articles L.122-1-1 et R.122-11 du Code de l'environnement,

**VU** l'article L.123-19 du Code de l'environnement,

**VU** la délibération n° 2014/0652 du Conseil Communautaire du 31 octobre 2014 décidant l'ouverture de la concertation réglementaire portant sur le projet urbain du centre-ville de Gradignan,

**VU** la délibération n°2016/634 du Conseil Métropolitain du 21 octobre 2016 approuvant le bilan de la concertation,

**VU** la délibération n°2017/325 du Conseil Métropolitain du 19 mai 2017 arrêtant le bilan de la mise à disposition de l'étude d'impact,

**VU** le dossier de création de la ZAC tenu à disposition des élus.

**ENTENDU** le rapport de présentation

**CONSIDERANT** le projet de ZAC s'inscrivant dans les objectifs précisés dès la phase de concertation,

**CONSIDERANT** les objectifs publics de l'opération et la prise en compte des principes de développement durable,

**CONSIDERANT** les contraintes du site et les objectifs publics poursuivis qui nécessitent l'engagement d'une procédure opérationnelle maîtrisée par les collectivités,

**CONSIDERANT** le projet urbain développant environ 102 000 m<sup>2</sup> de SDP sur un périmètre d'environ 30 hectares.

## **DECIDE**

**Article 1 :** d' approuver la création de la ZAC centre-ville sur la commune de Gradignan, selon le périmètre joint en annexe,

**Article 2 :** le programme global prévisionnel des constructions à édifier à l'intérieur de la zone s'établit comme suit :

- 84 400 m<sup>2</sup> environ de surface de plancher pour la réalisation de logements,
  - 10 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher environ pour la réalisation ou la reconstruction de commerces
- et de locaux d'activités,

**Article 3 :** d'approuver le dossier de création de la ZAC Centre-Ville de Gradignan,

**Article 4 :** les constructions réalisées à l'intérieur de la zone seront exonérées de la part intercommunale de taxe d'aménagement,

**Article 5 :** Monsieur le Président est autorisé à procéder aux formalités de publicité de la présente délibération conformément à l'article R.311-5 du Code de l'urbanisme.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à l'unanimité des suffrages exprimés.  
Abstention : Madame BEAULIEU, Madame BLEIN, Monsieur FEUGAS, Monsieur GUICHARD, Madame MELLIER, Monsieur PADIE;

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 7 juillet 2017

<p><b>REÇU EN PRÉFECTURE LE :</b> <b>20 JUILLET 2017</b></p> <p><b>PUBLIÉ LE :</b> <b>20 JUILLET 2017</b></p>	<p>Pour expédition conforme, le Vice-président,</p> <p>Monsieur Michel DUCHENE</p>
---	--