BORDEAUX MÉTROPOLE	**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE**	***Délibération***
	Séance publique du 27 novembre 2020	***N° 2020-416***

Convocation du 20 novembre 2020
Aujourd'hui vendredi 27 novembre 2020 à 09h30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la Salle du Conseil sous la présidence de Monsieur Alain ANZIANI, Président de Bordeaux Métropole.

ETAIENT PRESENTS :

M. Alain ANZIANI, M. Pierre HURMIC, Mme Christine BOST, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, M. Stéphane DELPEYRAT, M. Patrick LABESSE, Mme Véronique FERREIRA, M. Alain GARNIER, M. Jean TOUZEAU, M. Bernard-Louis BLANC, M. Jean-François EGRON, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, Mme Brigitte TERRAZA, Mme Claudine BICHET, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, Mme Claude MELLIER, Mme Brigitte BLOCH, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Céline PAPIN, Mme Andréa KISS, M. Patrick PAPADATO, Mme Delphine JAMET, M. Maxime GHESQUIERE, Mme Marie-Claude NOEL, M. Nordine GUENDEZ, Mme Isabelle RAMI, M. Dominique ALCALA, M. Patrick BOBET, Mme Christine BONNEFOY, Mme Pascale BOUSQUET-PITT, Mme Fatiha BOZDAG, M. Alain CAZABONNE, M. Olivier CAZAUX, M. Thomas CAZENAVE, M. Gérard CHAUSSET, M. Max COLES, Mme Typhaine CORNACCHIARI, M. Didier CUGY, Mme Laure CURVALE, M. Christophe DUPRAT, M. Olivier ESCOTS, Mme Anne FAHMY, M. Bruno FARENIAUX, M. Nicolas FLORIAN, Mme Fabienne HELBIG, M. Michel LABARDIN, M. Jacques MANGON, M. Thierry MILLET, M. Fabrice MORETTI, M. Pierre De Gaétan N'JIKAM MOULIOM, M. Jérôme PESCINA, M. Stéphane PFEIFFER, M. Michel POIGNONEC, M. Franck RAYNAL, Mme Marie RECALDE, M. Fabien ROBERT, M. Sébastien SAINT-PASTEUR, M. Emmanuel SALLABERRY, M. Kévin SUBRENAT, M. Serge TOURNERIE, Mme Agnès VERSEPUY.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:

M. Alexandre RUBIO à M. Jean-François EGRON
Mme Emmanuelle AJON à Mme Christine BOST
Mme Josiane ZAMBON à Mme Véronique FERREIRA
Mme Géraldine AMOUROUX à M. Pierre De Gaétan N'JIKAM MOULIOM
Mme Stephanie ANFRAY à Mme Typhaine CORNACCHIARI
M. Christian BAGATE à M. Fabrice MORETTI
Mme Amandine BETES à M. Serge TOURNERIE
Mme Simone BONORON à M. Emmanuel SALLABERRY
Mme Myriam BRET à M. Jean TOUZEAU
Mme Pascale BRU à M. Stéphane DELPEYRAT
Mme Camille CHOPLIN à M. Pierre HURMIC
Mme Nathalie DELATTRE à M. Nicolas FLORIAN
Mme Eve DEMANGE à M. Patrick PAPADATO
Mme Fabienne DUMAS à M. Patrick BOBET
M. Jean-Claude FEUGAS à M. Olivier ESCOTS
M. Guillaume GARRIGUES à M. Alain CAZABONNE
Mme Anne-Eugénie GASPAR à M. Gérard CHAUSSET
M. Frédéric GIRO à Mme Brigitte TERRAZA
M. Stéphane GOMOT à M. Stéphane PFEIFFER
M. Laurent GUILLEMIN à Mme Laure CURVALE
M. Radouane-Cyrille JABER à Mme Isabelle RAMI
Mme Sylvie JUQUIN à M. Patrick LABESSE
Mme Sylvie JUSTOME à Mme Claudine BICHET
Mme Nathalie LACUEY à M. Jean-Jacques PUYOBRAU
M. Gwénaël LAMARQUE à M. Christophe DUPRAT
Mme Fannie LE BOULANGER à Mme Céline PAPIN
Mme Harmonie LECERF à M. Pierre HURMIC
Mme Anne LEPINE à M. Alain GARNIER
Mme Zeineb LOUNICI à M. Franck RAYNAL
M. Guillaume MARI à M. Didier CUGY
M. Stéphane MARI à Mme Anne FAHMY
M. Baptiste MAURIN à Mme Pascale BOUSQUET-PITT
Mme Eva MILLIER à M. Franck RAYNAL
M. Marc MORISSET à M. Maxime GHESQUIERE
M. Patrick PUJOL à M. Michel POIGNONEC
M. Benoît RAUTUREAU à Mme Fatiha BOZDAG
M. Bastien RIVIERES à Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE
Mme Karine ROUX-LABAT à M. Michel LABARDIN
Mme Nadia SAADI à Mme Delphine JAMET
Mme Béatrice SABOURET à M. Nicolas FLORIAN
M. Thierry TRIJOULET à Mme Marie RECALDE
M. Jean-Marie TROUCHE à M. Michel LABARDIN

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Clément ROSSIGNOL-PUECH à Mme Céline PAPIN à partir de 13h40
M. Patrick LABESSE à Mme Laure CURVALE à partir de 17h20
M. Bernard Louis BLANC à Mme Brigitte BLOCH à partir de 16h00
M. Nordine GUENDEZ à M. Serge TOURNERIE à partir de 17h15
Mme Pascale BOUSQUET-PITT à M. Bruno FARENIAUX à partir de 16h45
M. Olivier CAZAUX à M. Maxime GHESQUIERE à partir de 17h20
M. Thomas CAZENAVE à Mme Fabienne HELBIG à partir de 15h00
M. Alain CAZABONNE à M. Fabien ROBERT à partir de 15h40
M. Guillaume GARRIGUES à M. Fabien ROBERT à partir de 15h40
Mme Zeineb LOUNICI à M. Jérôme PESCINA à partir de 15h40
M. Bastien MAURIN à M. Bruno FARENAUX à partir de 16h45
M. Thierry MILLET à M. Pierre de Gaétan N'JIKAM MOULION à partir de 17h20
Mme Eva MILLIER à M. Jérôme PESCINA à partir de 15h40
M. Franck RAYNAL à Mme Fatiha BOSDAG à partir de 15h40
Mme Agnès VERSEPUY à M. Jacques MANGON à partir de 15h40

EXCUSE(S) :

M. Philippe POUTOU.

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

LA SEANCE EST OUVERTE

BORDEAUX MÉTROPOLE	**Conseil du 27 novembre 2020**	***Délibération***
	Direction générale des Territoires **Direction administrative et financière - Pôle ter Sud**	***N° 2020-416***

Commune de GRADIGNAN - Programme « Habiter, s'épanouir, 50 000 logements accessibles par nature » - Opération d'aménagement Gradignan Centre-Ville - Déclaration de projet - Décision - Autorisation

Madame Christine BOST présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

Le projet d'aménagement urbain Gradignan Centre-Ville s'inscrit 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, réalisé en 2019 par Bordeaux Métropole.
L'opération de Gradignan Centre-Ville est conduite sous la forme d'une Zone d'aménagement concerté (ZAC) au sens des articles L.311-1 et suivant du code de l'urbanisme. Elle s'inscrit dans le programme « Habiter, s'épanouir, 50 000 logements accessibles par nature » dont la mise en œuvre a été confiée par Bordeaux Métropole à la Société Publique Locale (SPL) La Fabrique de Bordeaux Métropole.

En organisant le développement de la ville sur elle-même, le projet permettra de déployer une offre de logements diversifiée, de renouveler et de développer les équipements publics, de conforter et valoriser l'activité commerciale du centre-ville, de pérenniser les espaces verts qui fondent l'identité locale de Gradignan, de développer un maillage vert, des liaisons douces et une complémentarité cohérente entre les différents modes de déplacement (prise en compte du futur TCSP). Cette opération s'inscrit dans les orientations du Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du Plan local d'urbanisme (PLU) 3.1 qui anticipe un accroissement de la population à 28 000 habitants à l'horizon 2030.
L'opération d'aménagement porte sur 30,2 hectares et prévoit sur une durée de 15 ans le renouvellement et le développement des équipements publics, la construction d'environ 1 000 logements nouveaux, des commerces de proximité et services.
Par délibération n°2014/0652 en date du 31 décembre 2014, Bordeaux Métropole a ouvert une concertation réglementaire au titre des articles L. 103-2 et suivants du Code de l'urbanisme concernant le projet d'aménagement urbain sur le secteur Centre-Ville de Gradignan.

Par délibération n°2015-745 du 25 novembre 2015, Bordeaux Métropole a réaffirmé l'intérêt métropolitain de l'opération d'aménagement du Centre-Ville de Gradignan.

Par délibération n°2016-634 en date du 21 octobre 2016, Bordeaux Métropole a approuvé le bilan de la concertation.

Suite à la mise à disposition auprès du public de l'étude d'impact relative au projet de ZAC, organisée du 24 novembre au 30 décembre 2016, Bordeaux Métropole a approuvé le bilan de la mise à disposition de l'étude d'impact par délibération n°2017-325 du 19 mai 2017.

Bordeaux Métropole a approuvé le dossier de création de la ZAC du Centre-Ville de Gradignan par délibération n°2017/477 du 7 juillet 2017, et a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC par délibération n°2018/163 du 23 mars 2018.

Le programme des équipements publics de la ZAC a été approuvé par délibération métropolitaine n°2018/265 du 27 avril 2018.

Par délibération n°2018/266 du 27 avril 2018, Bordeaux Métropole a désigné La Fabrique de Bordeaux Métropole aménageur de la ZAC et a approuvé le traité de concession d'aménagement, lequel a été notifié le 30 août 2018.

Par délibération n°2019-460 en date du 12 juillet 2019, Bordeaux Métropole a approuvé le lancement de la procédure d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement de Gradignan Centre-Ville (Annexe 1 – Périmètre de la déclaration d'utilité publique).

Par courrier en date du 24 septembre 2019, réceptionné par les services compétents le 27 septembre 2019, la SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole a sollicité, auprès de Monsieur le Préfet de la Gironde, la mise en œuvre d'une enquête publique ayant pour objet la Déclaration d'utilité publique (DUP) des travaux nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement Gradignan Centre-Ville. Ce courrier visait également à faire procéder à la saisine de l'Autorité Environnementale compétente, la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe).

Par avis n°MRAe 2019APNA175 rendu le 26 décembre 2019 (annexe 2), la mission régionale de l'autorité environnementale de la Région Nouvelle-Aquitaine a rendu un second avis sur l'étude d'impact mise à jour, le premier avis ayant été émis lors de la phase de création de la ZAC (avis n°2016-396 du 28 juillet 2016). La MRAe a rappelé ses premières conclusions positives soulignant le caractère satisfaisant de l'étude d'impact, et précisé n'avoir pas d'observation à apporter sur les compléments soumis, le projet restant inchangé. En application de l'article L.122-1 du Code de l'environnement, La Fabrique de Bordeaux Métropole, maître d'ouvrage, a produit le 20 janvier 2020 un courrier en réponse (Annexe 3), annexé au dossier de DUP soumis à l'enquête publique.

Par arrêté préfectoral en date du 4 juin 2020, Madame la Préfète de la Gironde a ouvert l'enquête publique préalable à la Déclaration d'utilité publique, relative à la réalisation, par La Fabrique de Bordeaux Métropole, de l'opération d'aménagement Centre-Ville Gradignan.

Dans le cadre des articles L.123-1 et suivants du Code de l'environnement, cette opération a fait l'objet d'une procédure d'enquête publique dont le déroulement et les conclusions sont précisés ci-après.

I- RAPPEL DU DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

1- Les modalités de l'enquête publique

1.1 Le lancement de l'enquête

Par arrêté préfectoral en date du 4 juin 2020, Madame la Préfète de la Gironde a ouvert l'enquête publique préalable à la Déclaration d'utilité publique, relative à la réalisation, par La Fabrique de Bordeaux Métropole, de l'opération d'aménagement Centre-Ville de Gradignan.

Par décision du Tribunal administratif de Bordeaux en date du 12 mars 2020, Monsieur Gérard CHARLES a été désigné en qualité de commissaire-enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

1.2 Le déroulement de l'enquête

α- La période et la durée de l'enquête

L'enquête publique visant à informer le public et à recueillir ses avis et observations sur le projet de réalisation de l'opération d'aménagement Gradignan Centre-Ville, en vue d'autoriser l'opération au titre des opérations susceptibles d'affecter l'environnement, s'est déroulée du vendredi 26 juin au lundi 27 juillet 2020 inclus, soit 32 jours consécutifs.

β- Les modalités d'affichage et de communication :

L'information réglementaire associée a été assurée par voie de presse par la préfecture, par voie d'affichage par l'aménageur sur le site de projet et en mairie, ainsi que sur le site internet des services de l'Etat en Gironde à l'adresse suivante :
http://www.gironde.gouv.fr/index.php/Publications/Publications-legales/Enquetes-publiques-consultations-du-public-declarations-d-intention-decisions-examen-cas-par-cas/Enquete-publique-Consultation-du-public-2020/GRADIGNAN-Projet-de-Zone-d-Amenagement-Concerte-Centre-Ville
Ainsi que sur la plate-forme www.projets-environnement.gouv.fr.
Cet affichage sur site a été constaté à plusieurs occasions par huissier les 11 juin, 26 juin, 9 juillet, et 27 juillet 2020.
Le dossier d'enquête préalable à la DUP a été mis à disposition du public pendant toute la durée de l'enquête à la mairie de Gradignan durant les heures d'ouverture. Une dématérialisation de la procédure d'enquête publique a également été mise en place pendant toute la durée de l'enquête :

- sur le poste informatique en accès libre mis à disposition par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer à l'accueil de la cité administrative, 2 rue Jules Ferry à Bordeaux, les lundi, mercredi et vendredi de 8h30 à 12h00, puis de 13h30 à 16h00, les mardi et jeudi de 8h30 à 12h00.
- sur le site internet des services de l'Etat (www.gironde.gouv.fr),

De plus une adresse électronique dédiée (ddtm-spe33@gironde.gouv.fr) a été mise à disposition du public.

χ- Les permanences du commissaire enquêteur

Six permanences ont eu lieu et ont permis aux personnes s'étant présentées de faire part de leurs observations et propositions, permettant d'accueillir le public en mairie de Gradignan, aux dates et horaires suivants :

- Le vendredi 26 juin de 9h30 à 12h30,
- Le mercredi 1er juillet de 14h00 à 16h00,
- Le lundi 6 juillet de 14h00 à 17h00,
- Le samedi 18 juillet de 10h00 à 12h00,
- Le mardi 21 juillet de 9h30 à 12h30,
- Le lundi 17 juillet de 16h00 à 19h00.

δ- La fréquentation du public

Une centaine de particuliers a participé à la consultation, ainsi que deux commerçants et trois associations. Cette participation du public peut être considérée comme importante, à la fois en nombre de visiteurs aux permanences ainsi qu'en observations formulées.
Sur la messagerie électronique via le site web de la préfecture, 67 avis et 6 courriers ont été déposés. Sur le registre papier de la mairie, 30 observations ont été notées dont deux lettres reçues par la Poste le 24/07/2020, et 11 courriers ont été remis.
Deux pétitions ont par ailleurs été remises au commissaire enquêteur le 27/07/2020 par l'association « Gradignan la ZAC autrement ».

2- Conclusions et avis du Commissaire-Enquêteur

A l'issue de l'enquête publique, le commissaire-enquêteur a remis le 24 août 2020 à Madame la Préfète son rapport, ses conclusions et avis favorable motivé.
Il est à noter qu'une part importante des avis et observations témoigne d'une adhésion au projet et à ses principes fondamentaux d'aménagement, à savoir un renouvellement urbain maîtrisé, accompagné dans le temps, comportant une part importante d'équipements publics, ainsi qu'une offre nouvelle de logements accessibles au plus grand nombre, et l'objectif de conforter l'armature commerciale.
Les questionnements ont principalement porté sur la densité, les formes urbaines et la hauteur des bâtiments, ainsi que les incidences du projet en termes de trafic routier et de stationnement. D'autre part a émergé le souhait que l'opération intègre la création d'une offre publique de logements aidés destinés aux seniors dépendants.

3- Les réponses du maître d'ouvrage et de la collectivité au rapport du commissaire enquêteur

Conformément aux dispositions de l'article R 123-18 du Code de l'environnement, une réunion s'est tenue le 3 août 2020 dans les locaux de la Fab en présence du commissaire-enquêteur et des représentants de La Fab, au cours de laquelle ont été évoqués les points essentiels du procès-verbal. Aux termes de la réunion, le commissaire-enquêteur a remis en main propre à La Fab le procès-verbal. Le maître d'ouvrage a ensuite répondu aux observations et interrogations soulevées par le procès-verbal dans un mémoire en réponse adressé au commissaire-enquêteur le 17 août 2020.

Afin de répondre aux contributions du public listées par le commissaire-enquêteur, les réponses apportées par le maître d'ouvrage, ci-après détaillées, reprennent les thématiques figurant dans le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur et leurs annexes.

3.1 Un projet jugé trop dense, des inquiétudes relatives à la hauteur des futurs bâtiments.

Plusieurs intervenants craignent une densification immobilière importante, et que le projet permette l'édification de bâtiments trop hauts et trop nombreux.

Réponse du maître d'ouvrage :

Sur la densité :
Le maître d'ouvrage précise que les constructions devront être réalisées dans une enveloppe de constructibilité maximale de 94.600 m² de surface de plancher hors équipements publics, conformément au dossier de réalisation de ZAC sur un périmètre de 30 hectares déjà urbanisés.
Un des objectifs du projet est celui de la réalisation de nouvelles constructions s'intégrant dans un environnement urbain paysagé et végétalisé tant au titre des futurs espaces publics que des îlots privés. La densité proposée sera compatible avec les objectifs fixés en termes de nature en ville (paysage, pleine terre, déminéralisation…), création d'îlots de fraîcheur mais également production d'une nouvelle offre de logements qualitative, durable et accessible économiquement, à proximité d'un axe de transport en commun.

Sur les hauteurs :
Le maître d'ouvrage précise que les plans présents dans les dossiers soumis à enquête publique ne sont pas des plans architecturaux mais des faisabilités urbaines, l'implantation et la hauteur des bâtiments restant à travailler en prenant en compte le tissu existant et les riverains.
Le projet prévoit la réalisation d'une mixité de typologies de logement, via une architecture permettant la transition entre immeuble collectif, habitat intermédiaire et maisons individuelles et des prescriptions urbaines et architecturales qui encadreront la réalisation des futures constructions.

3.2 Des inquiétudes relatives aux flux de circulation générés par le projet et aux problématiques de stationnement

Plusieurs contributeurs estiment que le nombre de logements prévus ne feront qu'aggraver les problèmes liés à la circulation considérée comme déjà congestionnée dans le secteur du centre-ville.
Les intervenants évoquent l'arrivée de nombreux véhicules dans l'espace restreint du centre-ville, sans infrastructures supplémentaires significatives ; la problématique serait augmentée par la suppression d'un nombre important de places de stationnement public, qui plus est à proximité des commerces.

Réponse du maître d'ouvrage :

Sur les circulations :
Une étude circulation a été réalisée, elle pourra faire l'objet d'une actualisation en fonction de l'évolution du projet et de son environnement.
Le maître d'ouvrage rappelle que le projet de Gradignan Centre-Ville s'inscrit 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), visant à faire émerger une complémentarité cohérente entre les différents modes de déplacement.
L'aménageur s'est par ailleurs engagé dans une démarche de développement des mobilités douces à l'échelle du projet urbain, permettant de favoriser les alternatives aux usages tout-automobile sur le secteur, qu'il s'agisse de sentes piétonnes ou de la réalisation de pistes cyclables en vue d'assurer, sur le périmètre de l'opération, la continuité cyclable.

Par ailleurs une meilleure répartition des équipements, assurée notamment par la réalisation d'un groupe scolaire au Sud de la commune et du gymnase dans la future plaine des sports, permettra une meilleure répartition des flux de circulation sur le territoire communal.

Sur le stationnement :
La question du stationnement concerne tant le stationnement public que la mise à disposition de places de stationnement pour les habitants des logements et pour les clients des commerces.
L'offre de stationnement public sera maintenue. Le stationnement résidentiel privé bénéficiera quant à lui de sa propre offre dédiée ; il s'agira autant que possible de stationnements souterrains.
Concernant les commerces, il est prévu la création de places publiques, à destination des visiteurs, qui pourront être réglementées pour garantir une rotation. Une partie des places sera située en souterrain mais une part du stationnement restera visible depuis la voie, notamment pour les commerces.
En tout état de cause, l'offre de stationnement pourra faire l'objet d'ajustements en fonction des besoins identifiés et de l'évolution de la situation et des pratiques tout au long de la mise en œuvre de l'opération.

3.3 Un projet qui impliquerait l'imperméabilisation des sols et la suppression d'espaces verts

Certaines observations font état de la crainte d'un « bétonnage », de l'imperméabilisation des sols et de la disparition de surfaces importantes d'espaces verts.

Réponse du maître d'ouvrage :

Le maître d'ouvrage rappelle en premier lieu que la ZAC Centre-Ville est une opération de renouvellement urbain qui s'inscrit sur des zones déjà urbanisées, portant une intensification urbaine mesurée, et reposant sur un principe de reconstruction sur l'existant.
Le projet porte par ailleurs l'ambition de créer et renouveler environ 11 hectares d'espaces publics dont 7 hectares de nouveaux parcs publics, notamment sur des espaces aujourd'hui bâtis.
Les futurs îlots privés comporteront également une part importante d'espaces plantés de pleine terre et de végétalisation ; des prescriptions en ce sens s'imposeront aux constructeurs.
Ainsi le projet s'inscrit résolument dans la continuité de ce qui constitue l'identité de Gradignan, en préservant et confortant la place fondamentale de la nature dans la ville.

3.4 Un projet jugé trop coûteux

Plusieurs contributeurs mettent en avant le coût d'investissement nécessaire à la mise en œuvre du projet, jugé trop élevé pour les collectivités.

Réponse du maître d'ouvrage :
L'appréciation sommaire des dépenses figurant dans le dossier soumis à enquête permet de connaître le coût global de l'opération, y compris les acquisitions foncières et immobilières nécessaires à sa réalisation.

Les objectifs publics portés par les collectivités et ayant guidé l'élaboration du projet de ZAC fondent l'intérêt général de l'opération d'aménagement et justifient les investissements programmés. Le coût de réalisation du projet est certes important, mais maîtrisé au regard des objectifs poursuivis et des réponses apportées.

Par ailleurs le choix de la procédure de ZAC permet une meilleure gestion financière en anticipant et planifiant les besoins en équipements publics. Cette procédure assure une péréquation des investissements entre les différents intervenants, faisant participer les opérateurs privés au financement des équipements publics.

Outre les éléments financiers propres à cet outil, il permet aux communes d'anticiper les besoins sur la durée de l'opération et de bénéficier d'autres financements spécifiques mis en place par Bordeaux Métropole.

3.5 La remise en cause des charges du legs grevant les terrains du CCAS.

Selon une association qui s'est exprimée pendant l'enquête, le projet remettra en cause les charges et conditions issues d'un legs de 1920, grevant les terrains propriété du CCAS de la ville de Bordeaux, inclus dans le périmètre de ZAC.

Réponse du maître d'ouvrage :

Le maître d'ouvrage rappelle que l'enquête publique a pour but de caractériser l'intérêt général du projet en vue de la déclaration de son utilité publique, et que la question des caractéristiques juridiques du foncier du CCAS de la ville de Bordeaux ici soulevée est indépendante de la question de l'intérêt général du projet mis en œuvre par la Métropole.
Le maître d'ouvrage fait observer qu'en tout état de cause, l'exécution des charges du legs ne sera pas affectée par le projet d'aménagement, le château du Repos Maternel – récemment rénové – restant strictement conforme aux dispositions du legs, ainsi que la crèche située à proximité.

3.6 La réhabilitation des bâtis préférée à leur démolition.

Plusieurs intervenants interrogent la pertinence des opérations de démolition/reconstruction envisagées dans le cadre du projet. Dans l'optique d'un urbanisme économe et durable, ils émettent le souhait que soit étudiée l'option d'une réhabilitation-reconversion des bâtis, évoquant notamment le cas de l'ancienne maison de retraite de la Clairière.

Réponse du maître d'ouvrage :

Le projet permet la reconstitution dans leur intégralité des équipements publics démolis, et va au-delà en permettant une amélioration de l'offre. Le projet permet une meilleure organisation spatiale des équipements au regard des besoins (groupe scolaire dans le sud de la commune, gymnase dans la future plaine des sports…), avec des bâtiments neufs correspondant en termes de dimensionnement, fonctionnalités et prestations, aux attentes et usages actuels.
La Fabrique de Bordeaux Métropole privilégie la réhabilitation de bâtis existants lorsque cela est possible techniquement et fonctionnellement, aussi la réhabilitation d'une partie de l'ancienne maison de retraite a-t-elle bien été étudiée. Toutefois au vu des caractéristiques et de l'état du bâtiment, après visite des services de maîtrise d'ouvrage des collectivités, il s'est avéré que sa conservation présentait trop d'inconvénients financiers et techniques par rapport à une opération de démolition/construction.
Le maître d'ouvrage précise par ailleurs qu'il porte, pour permettre des approches renouvelées de la construction, une démarche de réemploi des matériaux issus de la démolition, à partir de diagnostics amont réalisés sur site et au regard des possibilités techniques et juridiques. Cette démarche sera mise en œuvre dans le cadre du déploiement du projet urbain.

3.7 La réalisation d'une maison de retraite publique à vocation sociale.

De nombreux contributeurs, évoquant la démolition à venir de l'ancienne maison de retraite « La Clairière », formulent le souhait que soit proposée, dans le cadre des aménagements futurs, une nouvelle maison de retraite à vocation sociale, accessible à tous.

Réponse du maître d'ouvrage :

Le maître d'ouvrage rappelle en premier lieu que la maison de retraite de La Clairière est fermée depuis près de 10 ans, sans lien aucun avec le projet.
Par ailleurs la ville de Gradignan, via son Centre Communal d'Action Sociale (CCAS) reconstruit actuellement la résidence « Les Séquoias » dans le périmètre de la ZAC, passant d'une trentaine de chambres à 66 appartements réservés aux seniors de la ville et soumis à condition de ressources.

La réalisation du programme de l'opération d'aménagement de ZAC s'échelonnera sur une quinzaine d'années ; il est envisageable d'y inscrire une nouvelle offre à vocation sociale pour les seniors. Le maître d'ouvrage examinera la pertinence d'une telle programmation au regard des besoins et des coûts et soumettra son analyse aux collectivités.

II- LA DÉCLARATION DE PROJET

Conformément aux dispositions des articles L 126-1, L 122-1 V, L 122-1-1 I du Code de l'environnement, la présente déclaration de projet se décompose comme suit :

- 1. L'objet de l'opération,
- 2. La prise en considération de l'étude d'impact, des avis de l'autorité environnementale et de la collectivité,

- 3. La nature et les motifs des principales modifications apportées au projet,
- 4. La prise en considération des incidences notables du projet sur l'environnement – Les prescriptions et Mesures Eviter, Réduire, Compenser, Accompagner (ERCA) – Les modalités de suivi,
- 5. La prise en considération du résultat de la consultation du public,
- 6. L'exposé des motifs et considérations justifiant le caractère d'intérêt général du projet,
- 7. Les annexes.

L'objet de l'opération d'aménagement

1.1 Les enjeux

L'opération d'aménagement Gradignan Centre-Ville s'étend sur environ 30,2 hectares et s'inscrit dans une démarche métropolitaine d'intensification des centres urbains autour des axes de transports collectifs, dans le cadre du programme appelé depuis avril 2019 « Habiter, s'épanouir // 50 000 Logements accessibles par nature » (antérieurement désigné « 50 000 logements autour des axes de transports collectifs »), mis en œuvre par La Fabrique de Bordeaux Métropole sur le territoire de Bordeaux Métropole.

Ce programme, initié en 2010, vise à répondre à trois grands enjeux : limiter l'étalement urbain, construire des logements qualitatifs et accessibles économiquement au plus grand nombre, proposer des lieux d'habitation à distance raisonnable des lieux de travail.

La Zone d'Aménagement Concerté Centre-Ville s'inscrit également dans une démarche de requalification du centre de Gradignan :

- La requalification des espaces publics emblématiques menée par Bordeaux Métropole,
- La ZAC et sa programmation sur 15 ans,
- L'arrivée d'un Transport en Commune en Site Propre (TCSP).

Situé en plein centre-ville, le périmètre de projet 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.
La ZAC Centre-Ville est une opération "multisites" composée de deux emprises territoriales non contiguës, s'articulant autour du périmètre de requalification des espaces publics emblématiques du centre-ville livrés en 2019 par Bordeaux Métropole.

Le site de l'opération d'aménagement du centre-ville de Gradignan est un site stratégique dont l'aménagement présente des enjeux publics à plusieurs échelles.
La proximité des grands parcs de Gradignan, situés sur la vallée de l'eau Bourde, à rayonnement intercommunal, inscrit le site du projet dans une échelle métropolitaine. La proximité de la rocade et du campus universitaire confèrent également une portée métropolitaine à cette opération d'aménagement.
A l'échelle locale, la situation du périmètre de l'opération est stratégique, dans le cœur de ville animé et commerçant, à rayonnement départemental, et au sein de la ceinture des parcs anciens de Gradignan, entre le parc de l'Ermitage, le bois de Cotor-Laburthe et le parc de Laurenzane. Son renouvellement doit participer à une réorganisation et adaptation du centre-ville, à la densification de son habitat et au renforcement de sa structure commerciale.

Le centre-ville est marqué par une voie principale, constituée par le cours du Général de Gaulle et la place Roumégoux. Il est aujourd'hui déconnecté de l'hôtel de ville et des services administratifs de la commune. Leur liaison est peu lisible, notamment du fait de la présence de quartiers pavillonnaires et du manque d'aménagement public de la rue des Erables, de la route de Léognan et de l'allée des Pins.

A terme, le projet vise à répondre aux objectifs 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, etc. En ce sens, le périmètre de projet est idéalement placé,
- La coordination entre développement urbain et transports collectifs dans un esprit de développement durable des mobilités. Le projet de TCSP justifie de réinterroger les fonctions urbaines et l'intensité d'usages autour de l'axe de transports,
- 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 aux enjeux pré exposés, 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 de la ville,
- L'épaississement progressif du centre-ville, d'ouest en est, du parc de l'Ermitage au parc de Laurenzane, en lien avec la 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 typologies diversifiées, accessibles au plus grand nombre, avec une part importante de logements conventionnés (30% de la programmation) et de logements en accession à prix maitrisé (28% de la programmation) pour répondre aux besoins des ménages modestes et faciliter les parcours résidentiels,
- La restructuration d'équipements majeurs : la création d'un groupe scolaire dans le Sud de la commune limitant des déplacements vers le centre-ville, la reconstitution de l'offre et la réponse aux nouveaux besoins en centre-ville avec un nouveau groupe scolaire se substituant aux anciennes écoles construites dans les années 50 à 70, un gymnase reconstitué et répondant aux nouveaux besoins au sein d'une plaine des sports proche des écoles,
- Le renforcement de l'animation commerciale, culturelle et de loisirs selon différentes temporalités, en tenant compte de l'armature existante et des polarités futures. La création de nouvelles surfaces commerciales de proximité représente environ 1 500m² SDP. Cette démarche implique des compléments programmatiques éventuels ou la requalification du centre commercial Laurenzane qui s'inscrit dans la continuité des actions engagées par Bordeaux Métropole, pour l'apaisement de la circulation automobile et l'aménagement des espaces publics.

1.2 La programmation

Le projet développe ainsi, à horizon 15 ans, une mixité programmatique fondée sur l'habitat et le commerce. Le projet permettra la création, sur une zone d'environ 30,2 hectares, d'environ 94 600 m² de Surface de Plancher (SDP), hors équipements publics, dont environ :

- 84 400 m² de logements, soit environ 1 000 logements nouveaux (comprenant la reconstitution des logements démolis – environ 80 logements) dont :
    - 30% de logements locatifs conventionnés, afin de répondre aux besoins identifiés par le Programme d'Orientations et d'Actions (POA) Habitat avec un effort particulier sur la Cité Jardin,
    - 28% de logements en accession à prix maîtrisé (sociale et abordable),
    - 42% de logements libres.
- 10 200 m² de commerces, services ou bureaux, comprenant la reconstitution de l'existant et la création d'équipements privés, pour une création nette d'environ 1 500 m² de commerces de proximité en pied d'immeubles.

Par ailleurs le projet de ZAC Centre-Ville comporte un ambitieux programme d'équipements publics. L'opération prévoit notamment la reconstitution des équipements existants et une offre complémentaire pour répondre aux besoins des futurs habitants, dont un nouveau groupe scolaire en centre-ville, la reconstitution et l'agrandissement d'un gymnase, la restructuration d'équipements de proximité : Etablissement Pour l'Animation des Jeunes à Gradignan (EPAJG), le Bureau Information Jeunesse (BIJ)…
Le projet porte également la création de nouveaux parcs publics : le parc Linéaire connecté au parc de l'Ermitage (avenue Charles et Emile Lestage) et au bois de Cotor-Laburthe au nord, la plaine des Sports à l'entrée de la Cité-Jardin, écrin vert sportif et associatif accueillant également le futur gymnase. Ces parcs représentent environ 7 hectares d'espaces verts publics à terme.
Enfin, pour répondre aux nouveaux besoins, il est prévu l'adaptation des réseaux et voies existantes (voies de la Cité-Jardin, avenue Lestage, Allée des Pins,) en plus de la création de nouvelles voies (desserte du nouveau groupe scolaire sur le site de la Clairière, voie traversante entre l'avenue Lestage et l'avenue Larrieu…).

1.3 L'économie du projet

Le montant prévisionnel des dépenses approuvé par Bordeaux Métropole est estimé à 53,1 M€ TTC, suivant

détail ci-après :

- Frais d'études 1 032 000 €

Nécessaires à la définition à la réalisation et au suivi de l'opération

- Acquisition et libération des sols 27 060 396 €

Comprenant frais de libération des terrains, coût de transferts, frais d'acquisition et indemnités de remploi.

- Aménagement des espaces publics 14 084 939 €

Comprenant frais de maîtrise d'œuvre, coût des travaux, aléas et autres frais

- Participations aux équipements publics 1 414 661 €
- Honoraires de concession 2 950 000 €
- Frais de communication 360 000 €
- Frais divers 1 384 764 €
- Actualisation 960 000 €
- TVA encaissée / reversée 3 894 994 €

Le montant prévisionnel des recettes est estimé à 53,1 M€ TTC, suivant détail ci-après :

- Cession de charges foncières 35 045 727 €

Logement (libre, accession abordable, accession sociale, locatif social), commerces, activités, services

- Participations constructeurs 3 192 304 €

Logement (libre, accession abordable, accession sociale, locatif social), commerces, activités, services

- Participation métropolitaine 10 651 902 €
- Participation communale 3 060 351 €
- Autres recettes 1 191 471 €

2. La prise en considération de l'étude d'impact, des avis de l'autorité environnementale et de la collectivité

L'étude d'impact relative à l'opération d'aménagement Gradignan centre-ville a été transmise par le préfet de Gironde pour avis le 31 octobre 2019 à l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement, la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) de Nouvelle Aquitaine. L'avis de l'autorité environnementale a été rendu le 26 décembre 2019.

L'étude d'impact, l'avis de la MRAe, et la réponse écrite du Maître d'Ouvrage ont été soumis au processus d'enquête publique.

2.1 Prise en considération de l'étude d'impact et présentation de l'avis de l'autorité environnementale

Conformément à l'article R 122-2 du Code de l'environnement, le projet est soumis à étude d'impact systématique eu égard notamment aux surfaces de plancher créées et au terrain d'assiette concerné (rubrique 39 annexe R122-2 du Code de l'environnement).
En 2016, l'étude d'impact a été élaborée dans le cadre de la création de la ZAC Centre-ville.
En vue du dépôt du dossier de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP), une actualisation de l'étude d'impact selon le format « réforme » d'août 2016 a été réalisée en 2019. Elle tient donc compte des nouveaux textes relatifs à l'évaluation environnementale des projets, même si le projet en lui-même ne présente pas d'évolution par rapport à celui présenté en 2016.
L'étude d'impact et son actualisation ont permis d'analyser les incidences temporaires et définitives du projet sur l'environnement, en ce qui concerne les milieux physique et naturel (qualité de l'air ; climat ; émissions de gaz à effet de serre ; faune-flore ; eaux et sols ; trame verte et paysage), et le milieu humain (population ; incidences sociales, économiques, foncières ; circulation, transports et déplacements ; nuisances.)

a- Synthèse de l'avis de l'autorité environnementale

Un premier avis a été émis par l'autorité environnementale le 26 juillet 2016 lors de la phase de création de la ZAC (avis n°2016-396). Dans son avis en date du 26 décembre 2019, la MRAe a rappelé ses premières conclusions, et précisé n'avoir pas d'observation à apporter sur les compléments soumis, le projet restant inchangé.

Les conclusions de l'avis de la MRAe en date du 28 juillet 2016, rappelées dans l'avis du 26 décembre 2019, sont les suivantes :

« Le projet porte sur l'aménagement du centre-ville de Gradignan, qui est une commune appartenant à Bordeaux Métropole. L'opération s'inscrit dans une démarche de densification des centres urbains autour des axes de transports collectifs. Les objectifs du projet sont la production de 1 000 logements, la restructuration d'équipements majeurs et le renforcement de l'animation commerciale, culturelle et de loisirs.
L'emprise du projet s'étend sur une superficie d'environ 30 ha, sur 3 secteurs qui se trouvent au sein même de la partie agglomérée de la commune.
Le projet de la ZAC s'inscrit dans un secteur urbain dense et contraint par l'urbanisation et les infrastructures existantes. L'opération s'étend du parc de l'Ermitage à l'Ouest, jusqu'au parc Laurenzane à l'Est, en passant par la place Roumégoux, rotule historique du centre-ville. Au Nord, l'opération intègre le parc du Repos Maternel et la Cité jardin.
Cette opération concerne environ 84 400 m² pour les logements, 7 500 m² pour les équipements publics et/ou privés et 10 200 m² pour les commerces et les activités.
Le projet n'est actuellement pas compatible avec le PLU en vigueur, mais l'étude d'impact précise qu'il a été pris en compte dans la future version du PLU (3.1) opposable en 2017.
Sur la base d'un état initial de l'environnement bien documenté, l'étude d'impact identifie de manière satisfaisante les enjeux environnementaux. Les mesures proposées (évitement des boisements, maintien des arbres remarquables, suivi écologique avant les travaux, calendrier des travaux, reprises des préconisations de l'Agence Régionale de Santé (ARS) pour la préservation des eaux souterraines) pour éviter, réduire voire compenser les impacts du projet sur l'environnement apparaissent suffisantes et proportionnées.»

L'avis du 26 décembre 2019 précise que :

« L'étude d'impact a été complétée par une évaluation de la qualité des sols et par l'analyse de la vulnérabilité du projet au changement climatique, ainsi que par des précisions sur la gestion des déchets.
La MRAe, compte tenu de l'avis précédent, n'a pas d'observation à apporter sur ces compléments, le projet restant inchangé et devant en tout état de cause se mettre en conformité avec les réglementations existantes au stade de la réalisation de la ZAC. »

L'avis de la MRAE du 26 décembre 2019 figure en annexe 2.

Le Commissaire enquêteur, dans ses conclusions du 24 août 2020, note que l'étude d'impact a été particulièrement soignée et souligne que toutes les remarques faites par l'autorité environnementale dans son avis du 28 juillet 2016 ont été prises en compte dans le projet final soumis à enquête publique.

b- <u>Réponse du maître d'ouvrage (annexe 3)</u>

En application de l'article L.122-1 du Code de l'environnement, La Fabrique de Bordeaux Métropole, maître d'ouvrage, a produit le 20 janvier 2020 un courrier en réponse (Annexe 3), annexé au dossier de DUP soumis à l'enquête publique.

<u>Réponse du maître d'ouvrage</u> :

« Dans le cadre de la poursuite des procédures d'autorisation relatives à la réalisation et à la déclaration d'Utilité Publique de la ZAC citée en objet sur la commune de Gradignan dans le département de la Gironde (33), les services de la Préfecture ont été saisis en vue de l'émission d'un 2ème avis de la MRAe, le premier avis, en date du 28 juillet 2016, ayant porté sur la phase « création » de la ZAC.
La MRAe a ainsi été saisie le 31/10/2019 dans le cadre de l'instruction de la demande d'utilité publique déposée par la Fabrique de Bordeaux Métropole, mandatée à cet effet par Bordeaux Métropole. Cette demande a été déposée après réalisation d'une actualisation de l'étude d'impact initiale permettant de tenir compte des évolutions réglementaires et législatives relatives à l'évaluation environnementales des projets, plans et programmes. En réponse, la MRAe a émis un avis le 26/12/2019 (N°2019APNA175), soulignant que le projet de ZAC, sa programmation et ses impacts ne présentaient pas d'évolutions substantielles par rapport à la 1ère instruction, le document d'actualisation ayant été complété et précisé eu égard aux ajustements opérés dans le cadre de la définition du projet.
Ainsi, le Maître d'Ouvrage accuse réception du présent avis, et poursuit les démarches de mise en conformité

réglementaire afin de réaliser le projet de ZAC initié. Dans cette perspective, l'ensemble des éléments requis seront soumis à enquête publique dans les mois à venir.
Dans le cadre de la démarche ERCA déployée en amont de la définition du projet de ZAC, des études environnementales et de prise en compte des enjeux sont conduites ; elles permettront notamment de prescrire aux futurs porteurs de projet des îlots opérationnels de la ZAC les ambitions et objectifs à atteindre en termes de préservation, valorisation, pérennisation de l'environnement et de développement durable. »

2.2 Prise en considération de l'avis émis par la Ville de Gradignan

La commune de Gradignan a délibéré le 20 juillet 2020 (délibération n° 2020/07/20/01), en donnant un avis favorable au projet et à l'étude d'impact, prenant en compte les incidences environnementales de l'opération.
La commune est par ailleurs étroitement associée à l'ensemble du processus de mise en œuvre du projet urbain, en particulier à travers les réunions avec les équipes, les Comités de suivi et Comités de Projets qui associent Bordeaux Métropole, la ville de Gradignan et La Fab, aménageur de l'opération.

3. La nature et les motifs des principales modifications apportées au projet

Suite à l'avis favorable émis par le commissaire-enquêteur au terme de l'enquête, aucune modification substantielle n'a été apportée au projet.
Toutefois, dans le cadre de ses conclusions, le commissaire-enquêteur a exprimé une recommandation au maître d'ouvrage, précisant que la création d'une maison de retraite médicalisée publique répondrait au souci de nombreux habitants.
Sur ce point, le maître d'ouvrage s'est engagé à examiner la pertinence d'inscrire cet équipement dans le projet de ZAC et à faire le cas échéant des propositions d'évolution programmatique aux collectivités.

En conclusion, aucune modification substantielle n'a été apportée au projet, par voie de conséquence l'économie du projet n'est donc pas impactée.

4. Prise en considération des incidences notables du projet sur l'environnement – Prescriptions et Mesures ERCA – Modalités de suivi

4.1 Les incidences (négatives et positives) du projet sur l'environnement, les mesures ERCA déployées, les prescriptions et le suivi de leurs mises en œuvre

Sur un plan méthodologique, la MRAe recommande d'inclure dans l'étude d'impact un tableau, à actualiser au fil des procédures relatives aux opérations individuelles, présentant l'ensemble des mesures d'évitement, de réduction ou compensation prévues au projet, leur échelle d'analyse (projet global ou opération), les différents contributeurs à ces mesures et les coûts supportés par chacun. Un suivi opérationnel au fur et à mesure des réalisations sera également à prévoir.

A cet effet, l'aménageur a produit un tableau de bord annexé à la présente délibération (Annexe 4 – Tableau des mesures ERCA) qui reprend les incidences négatives et positives du projet sur l'environnement, tout en indiquant les mesures ERCA déployées, ainsi que les prescriptions émises à l'attention des porteurs de projet. Enfin, il intègre le suivi de ces mesures et prescriptions et les modalités de leur mise en œuvre. Ce tableau de bord sera complété au fur et à mesure par l'aménageur, et alimentera l'actualisation de l'étude d'impact.

4.2 Les prescriptions à respecter par le maître d'ouvrage et les modalités de suivi des incidences

Le maître d'ouvrage - aménageur fera respecter ou mettra en œuvre les mesures « Eviter, Réduire, Compenser, Accompagner », pour lesquelles il est identifié comme responsable.
Concernant les îlots, l'aménageur garantira le respect de ces mesures par le biais des différents documents cadre s'imposant aux opérateurs : Cahier de Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPAUPE), fiches de lots, cahier des charges de cession de terrain ; il donnera également un avis sur les Permis de Construire et évaluera les projets réalisés.
Concernant les espaces publics, il intégrera des prescriptions dans ses marchés et prévoira des pénalités en cas de non-respect.

5. La prise en considération du résultat de la consultation du public

En application du Code de l'environnement (art R 123-19 à R 123-21), le commissaire-enquêteur a remis le 24

août 2020 son rapport, ses conclusions et avis motivé à Madame la Préfète.
Par courrier en date du 7 septembre 2020, réceptionné le 10 septembre 2020, la Préfecture de la Gironde a notifié à la SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole le rapport et les conclusions de l'enquête publique (annexe n°5).
Bordeaux Métropole, établissement public concédant, dispose dès lors, en vertu des articles L 122-1 du Code de l'expropriation et L 126-1 du Code de l'environnement, d'un délai de 6 mois pour délibérer sur la déclaration de projet portant sur l'intérêt général de l'opération.

Dans ses conclusions, le commissaire-enquêteur note que le dossier soumis à enquête est facile d'exploitation et à la portée d'un public non expert. De même, le commissaire enquêteur relève que la publicité et l'information du public ont été particulièrement bien réalisées. Il précise en outre que La Fab a répondu de manière satisfaisante à toutes les observations et avis ainsi qu'aux courriers joints.

Dans ses conclusions, le commissaire-enquêteur rapporte que la participation du public a été importante avec près de 750 participations :

- plus d'une centaine de personnes qui se sont exprimées sur le registre en Mairie et par l'intermédiaire de l'adresse mail dédiée de la Préfecture (Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM))
- deux pétitions regroupant 654 signatures.

Il relève que les personnes qui se sont exprimées pendant l'enquête publique sont plutôt favorables au projet.
Il souligne que les inquiétudes portent principalement sur la circulation, la hauteur des bâtiments, la suppression du bâtiment de l'ancienne maison de retraite « la Clairière » fermée depuis près de 10 ans.

Le commissaire-enquêteur souligne également que les personnes qui se sont exprimées pendant l'enquête publiques sont en majorité favorables au projet, faisant le constat de la nécessité d'une évolution mais formulant le souhait que soit conservée l'identité de la commune.
Le commissaire-enquêteur relève notamment les éléments de projet suivants, suscitant l'adhésion :

- la création du nouveau groupe scolaire, le renouvellement des équipement publics vieillissants,
- la préservation du cadre de vie et des espaces verts, et notamment le création de deux parcs communaux,
- la construction de logements accessibles à tous, répondant à des normes de qualité environnementale exigeantes,
- la création du cinéma,
- le développement du commerce de proximité.

Le commissaire-enquêteur affirme que les conditions de la déclaration d'utilité publique sont réalisées, à savoir :

- un bilan extrêmement positif puisque le projet répond aux besoins de construction de logement pour tenir compte de l'évolution démographique de la population avec notamment 30 % de Logements Locatifs Conventionnés (LLC),
- la lutte contre l'étalement urbain en donnant une véritable qualité de vie en centre-ville,
- le renouveau des équipements publics,
- la préservation du cadre de vie avec notamment la création des deux parcs supplémentaires,
- le renforcement de l'animation commerciale, culturelle et de loisirs avec notamment la création d'un cinéma,
- la prise en compte des enjeux environnementaux.

Il souligne ensuite que le projet a le mérite d'être global, inscrit dans la durée (15 ans) en incluant toutes les fonctions urbaines, logement, stationnements, équipements publics, respect de l'esprit social du legs, transport etc.

Le commissaire enquêteur relève par ailleurs que les avantages du projet urbain pour la collectivité sont multiples :

- restructuration du centre-ville : : ouvertures des parcs vers le centre-ville, maillage doux améliorant la transparence et création de la boucle verte, étoffement du centre-ville entre l'Ermitage et l'Hôtel de Ville….
- densification et création d'environ 1 000 logements en réponse aux besoins du Plan Local de l'Habitat, à la volonté de limiter l'étalement urbain, et à la demande de la population,
- valorisation des parcs et espaces verts,

- création d'un réseau de cheminements doux apportant de la transparence au sein du centre-ville élargi,
- création d'un réseau doux et cyclable en liaison avec le réseau intra-rocade et le campus universitaire,
- création d'un parc linéaire d'environ 3 hectares offrant un espace végétal et paysager supplémentaire, véritable îlot de fraîcheur et d'assainissement de l'air urbain,
- restructuration, relocalisation et mise à niveau des équipements publics afin de répondre aux besoins actuels et futurs de la population (écoles, service de proximité),
- renouvellement de la cité-jardin et de ses logements sociaux et création de logements sociaux supplémentaires y compris les opérations de relogement,
- valorisation des commerces existants et développement du dynamisme économique au sein du centre-ville élargi : clientèle supplémentaire, valorisation des commerces, développement de commerces complémentaires, amélioration des accès piétons et du stationnement…
- structuration et optimisation du stationnement.

Le commissaire-enquêteur fait également mention des inconvénients du projet : augmentation de la circulation, hauteur des nouveaux bâtiments, nuisances pendant les travaux.

A l'issue de son analyse, le commissaire-enquêteur indique que le dossier montre que le projet répond à un besoin réel, notamment de logement, et qu'il est nécessaire de l'anticiper.

Il affirme que le projet peut ainsi être qualifié d'Utilité Publique car il respecte un cadre harmonieux qui allie les nécessités du développement futur avec la préservation du cadre de vie et de l'environnement.

Précisant avoir pu se faire une opinion personnelle sur le projet de Déclaration d'Utilité Publique pour les travaux d'aménagement de la ZAC « centre-ville » de Gradignan, le commissaire-enquêteur émet un avis favorable sans réserve à la déclaration d'utilité publique pour la réalisation de l'opération Gradignan Centre-ville, et formule une recommandation :
« *La création d'une maison de retraite médicalisée publique répondrait au souci de nombreux habitants. La crise sanitaire que nous traversons montre bien l'importance de traiter humainement nos anciens quels que soient leurs revenus. De plus elle s'inscrirait dans l'esprit social du Legs* ».

Enfin commissaire-enquêteur souligne l'accueil très positif fait à l'arrivée d'un cinéma.

La recommandation du Commissaire enquêteur sera examinée par La Fab. Au sujet de la réalisation d'une maison de retraite à vocation sociale, l'aménageur a précisé dans son mémoire en réponse en date du 17 août 2020 qu'il étudierait la pertinence d'une telle programmation au regard des besoins et des coûts et soumettrait son analyse aux collectivités.
Le rapport (et ses annexes) et les conclusions du commissaire-enquêteur figurent en annexes 6 et 7.
Au vu des remarques du commissaire-enquêteur et des réponses apportées par la SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole, la prise en considération de l'avis du commissaire-enquêteur confirme l'intérêt général du projet et ne conduit à aucune modification des caractéristiques du projet qui a été soumis à l'enquête publique.

6. Exposé des motifs et considérations justifiant le caractère d'intérêt général du projet

La réalisation de l'opération Gradignan Centre-Ville induit des effets permanents qui nécessitent des mesures à prendre par le maître d'ouvrage ; un bilan coût-avantages a été réalisé dans le cadre du dossier de DUP, qui reprend les principaux impacts et mesures suivants.

6.1 Impacts permanents et mesures prises par le Maître d'Ouvrage pour y répondre

a. L'impact sur le trafic :

La réalisation de l'opération d'aménagement pourrait avoir pour effet d'augmenter le trafic.
Toutefois les déplacements routiers seront peu impactés dans la mesure où le site est actuellement congestionné aux heures de pointe en raison du trafic de transit sur l'avenue du Général de Gaulle. Cette problématique de congestion est peu dépendante du projet ; elle est liée à la dynamique commerciale du centre-ville ainsi qu'aux mouvements de circulation quotidiens.
Le projet, par la création de logements supplémentaires, apportera de nouveaux véhicules localement.
Les études ont cependant conclu que les effets de la congestion actuelle ne seront pas aggravés par le projet urbain, et que la nouvelle répartition des équipements publics (notamment la création d'une école au sud de la

commune, ainsi que la nouvelle disposition du gymnase en entrée de la Cité Jardin avec son aire de stationnement dédiée) contribueront au contraire à limiter les déplacements en centre-ville.

De plus, le développement d'un réseau de mobilités douces permettra de réduire les déplacements routiers. Le projet de TCSP, actuellement en concertation, viendra par ailleurs compléter l'offre en transport en commun à Gradignan.

b. L'impact sur la propriété foncière privée :

L'atteinte à la propriété est mesurée au regard de l'importance de l'opération, dont le périmètre a été déterminé de manière à impacter le moins possible les propriétaires privés.

Les terrains appartenant à des propriétaires privés représentent en effet une très faible part du foncier à acquérir. Ils sont pour l'essentiel constitués d'une copropriété commerciale complexe (centre commercial Laurenzane) et de quelques maisons principalement situées allée des pins, dans la continuité du centre commercial.

De plus toutes les parcelles incluses dans le périmètre de l'opération n'ont pas vocation à être acquises par l'aménageur, cette disposition limitant l'impact de l'opération sur la propriété foncière privée. L'aménageur concessionnaire est en effet chargé de procéder à l'acquisition des fonciers stratégiques pour la bonne conduite du programme général de l'opération.

En outre, des actions sont entreprises par la personne publique ou son concessionnaire pour privilégier les accords amiables et prendre en compte les effets de l'expropriation tant pour les propriétaires que pour les locataires (justes et préalables indemnités, protection des occupants).

La mise en œuvre de la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique sera naturellement envisagée en tant que de besoin sur les emprises à acquérir par l'aménageur, ainsi que comme ultime recours en cas d'inertie de l'initiative privée sur les emprises n'ayant pas a priori vocation à être acquises par l'aménageur.

Le projet est susceptible d'impacter également les occupants, ménages et commerçants/artisans, des logements existants ainsi que des locaux d'activités et commerces. Ceux-ci auront toutefois la possibilité de retrouver un bien de substitution dans un environnement géographique proche, par la réaffectation des indemnités constitutives de l'expropriation et, *in fine*, par la création nette d'un nombre significatif de nouveaux logements et de commerces.

c. L'impact financier :

Le niveau élevé d'ambition du projet urbain générera des coûts d'investissement (foncier et aménagement des espaces publics), pris en charge par les recettes générées par la ZAC et par les participations de Bordeaux Métropole et de la ville de Gradignan, le recours à une procédure de ZAC permettant de planifier les besoins en équipements (superstructure et infrastructure) liés au projet et d'en répartir également la charge sur les opérations privées.

d. L'impact économique et social

Le projet impacte faiblement les locaux d'activités dans la mesure où le parti retenu est celui d'un transfert de tous les commerçants souhaitant être relogés dans le futur projet.

Par ailleurs le nombre de logements concernés est faible, à comparer aux 1000 logements environ qui seront créés. Le relogement de l'ensemble des habitants de la Cité Jardin impactés par le projet est par ailleurs prévu.

6.2 Impacts temporaires du projet

Les impacts induits sont essentiellement liés aux incidences temporaires de chantier, et en particulier les modifications de voiries et de trafic, et l'ambiance sonore générée.

Cependant, des mesures d'évitement, de réduction et en dernier lieu de compensation seront mises en œuvre afin de limiter au maximum les impacts et les gênes aux habitants et usagers.

D’un point de vue environnemental, les périodes de chantier induiront de façon temporaire des effets négatifs potentiels sur deux thématiques, à savoir un risque de dégradation de la qualité du sol et des eaux souterraines d’une part, et un risque de dégradation du cadre de vie et de la qualité de l’air susceptible d’être modifiée localement lors des mouvements d’engins.

Les mesures compensatoires proposées dans l’étude d’impact et les préconisations de l’ARS concernant la préservation des eaux souterraines seront imposées aux entreprises avant travaux afin de préserver le cadre de vie et la sécurité des riverains, de préserver le bon fonctionnement des commerces et des activités.

6.3 Répondre aux besoins de logements et à l’enjeu d’une offre accessible économiquement et attractive en termes d’usages

En cohérence avec les objectifs du Programme local de l’habitat (PLH) et du « Programme Habiter, s’épanouir // 50 000 Logements accessibles par nature », l’opération d’aménagement envisagée tend à diversifier l’offre de logements existante sur la commune de Gradignan afin de mieux répondre aux besoins des futurs habitants.
Le projet urbain permet la création d’environ 1 000 logements, en réponse aux besoins exprimés dans le PLU, et à la volonté de limiter l’étalement urbain.

Il poursuit également un objectif de mixité sociale en créant, dans la Cité Jardin, une offre de logements locatifs sociaux. Il favorise également l’accession abordable et sociale à la propriété en proposant une offre à des prix accessibles pour les familles, leur permettant ainsi d’engager un parcours résidentiel.

Le projet prévoit en outre la rénovation d’habitats en état de vétusté.

L’opération propose une offre de logements axée sur la mixité sociale. Cela s’entend par la variété des typologies de logements créées pour répondre aux besoins des habitants et par la prise en compte des objectifs fixés par le Programme Local de l’Habitat. Sur les 1 000 logements prévus, 30% concerneront des logements locatifs sociaux. Environ 28% seront dédiés à l’accession sociale et abordable afin de permettre à des ménages à revenus plafonnés d’accéder à la propriété.

L’opération contribue ainsi à tendre vers l’objectif fixé par la loi ALUR d’atteindre 25% de logements sociaux.

6.4 Répondre aux besoins en termes de renouvellement de équipements publics

La restructuration, la relocalisation et la mise à niveau des équipements publics, construits dans les années 50 à 70, permettront de mieux répondre aux besoins actuels et futurs de la population (écoles, service de proximité), y compris sur le territoire du Sud de la commune aujourd’hui dépourvu d’école.

L’opération entraînera notamment la création de 9 classes liées aux besoins de la ZAC.

La reconstruction de ces équipements sur un format plus compact et mieux réparti, en mutualisant certaines fonctions, permettra d’optimiser les usages du centre-ville.

6.5 Répondre aux besoins en termes de restructuration du centre-ville, de l’amélioration du cadre de vie ainsi que des déplacements, transports et mobilités

En améliorant la répartition de l’offre en équipements publics sur le territoire de la commune, le projet vise à améliorer les déplacements et réduire la congestion automobile en centre-ville. La création d’une école au sud de la commune et la nouvelle disposition du gymnase en entrée de la
cité Jardin permettront de limiter les déplacements et contribueront à limiter la circulation autour de la place Roumégoux ; ainsi l’amélioration du bâti ainsi que la mise à niveau et la répartition équilibrée sur le territoire des équipements publics contribueront à améliorer le cadre de vie des anciens et nouveaux gradignanais.

Le projet permettra également de structurer et d’optimiser l’offre de stationnement sur le territoire de la commune, contribuant là encore à limiter les effets nocifs de la recherche de places de stationnement en milieu urbain (20 à 30 % de la pollution atmosphérique urbaine).

L’arrivée d’un TCSP, la création d’un large maillage de mobilités douces, favorisant ainsi la diversité des modes de déplacements sur le centre-ville de la commune, améliorera la qualité de vie de ses usagers et habitants.

6.6 Un projet de requalification urbaine devant préserver l’équilibre Ville-nature

Le projet d'aménagement vise à participer à la mise en œuvre des programmes métropolitains « Habiter, s'épanouir // 50 000 Logements accessibles par nature ». Dans cette optique, le projet, reposant sur la volonté affirmée de limiter au maximum l'imperméabilisation des sols, se décline ainsi :

- l'opération de renouvellement urbain s'inscrit sur des emprises déjà urbanisées, privilégiant la reconstruction sur l'existant,
- la mise en valeur de la ville-parc s'appuie sur la valorisation des parcs et espaces verts de la commune, la mise en relation des espaces naturels environnants et nouveaux,
- l'aménagement de deux nouveaux parcs publics, représentant chacun environ 3,5 hectares, s'inscrit dans la continuité de la construction urbaine de la ville de Gradignan,
- la requalification des voies existantes et la création de nouvelles dessertes permettront de mettre l'accent sur la place des mobilités douces, des continuités, et de la qualité des espaces publics dans le centre-ville élargi,
- les programmes immobiliers répondront à un objectif de végétalisation et comprendront un pourcentage ambitieux de pleine terre imposé.

Ce parti pris urbain basé sur l'équilibre ville-nature permettra ainsi une amélioration significative du cadre de vie et de la santé.

En conclusion, l'état des lieux réalisé met en évidence un site à fort potentiel de renouvellement urbain, par sa situation privilégiée et la qualité de ses espaces naturels, sa desserte future par le projet de TCSP constituant par ailleurs un élément générateur d'attractivité et d'animation du territoire.

L'état des lieux révèle un ensemble urbain manquant de cohérence, avec un centre-ville congestionné, marqué par la voie principale, aujourd'hui déconnecté de l'hôtel de ville et des services administratifs de la commune. Les autres équipements du centre-ville sont par ailleurs vieillissants et répartis de façon hétérogène sur la commune ; il en résulte une desserte inadaptée du territoire.
Les liaisons entre les riches espaces de nature, patrimoine communal identitaire, s'avèrent également peu lisibles.
L'habitat existant dans le secteur de la Cité Jardin, vétuste et peu dense, nécessite d'être renouvelé.
Enfin le pôle commercial de Laurenzane, peu qualitatif et de facture obsolète, quoique à proximité, s'avère dans les usages, peu connecté au cœur de la ville.

Le projet urbain du Centre-Ville de Gradignan, sous maîtrise d'ouvrage publique, prend ainsi en compte les faiblesses et particularités du site. Sur un périmètre d'environ 30 hectares, la ZAC développe un programme répondant aux objectifs poursuivis par les collectivités :

- la réalisation d'environ 1 000 logements nouveaux à proximité immédiate d'un transport en commun performant résulte d'une approche raisonnée, conforme au programme métropolitain de densification des centres-villes autour des axes de transports collectifs,
- la production de logements de qualité, accessibles au plus grand nombre, avec une part importante de logement social et d'accession aidée permettra d'élargir le nombre de ménages en capacité d'accéder à des logements qualitatifs dans ce secteur de la métropole ; l'instauration de plus de diversité dans la Cité Jardin permettra de rééquilibrer les usages et la mixité géographique,
- le projet intégrera la restructuration d'équipements publics majeurs, permettant leur modernisation, l'intensification de leur usage et une meilleure répartition sur le territoire,
- le renforcement du dynamisme commercial, ainsi que de l'animation culturelle et de loisirs conforteront la vitalité d'un centre-ville élargi au secteur Laurenzane,
- la mise en valeur de la ville-parc s'appuiera sur la mise en lien des espaces naturels environnants et nouveaux.

Le bilan coûts / avantages est favorable à la réalisation du projet, les effets positifs produits par l'opération étant nettement supérieurs aux impacts négatifs, permettant l'émergence d'une identité de centre-ville affirmée. La transformation du quartier va conférer au secteur une attractivité nouvelle, en termes d'environnement paysager, d'habitat, de pluralité d'usages, mais également du point de vue du renouveau des équipements et du dynamisme commercial. Par conséquent, les impacts définitifs du projet, une fois l'ensemble des programmes réalisés permettent de constater une amélioration générale du cadre de vie et démontrent ainsi son intérêt général.

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

Le Conseil de Bordeaux Métropole

VU les dispositions de l'article L.126-1 et des articles R.126-1 et suivants du Code de l'environnement, relatifs à la déclaration de projet,

VU les dispositions de l'article L.122-1 V du code de l'Environnement, et de l'article L.122-1-1 I du Code de l'environnement,

VU la délibération métropolitaine n°2014/0652 en date du 31 décembre 2014, par laquelle Bordeaux Métropole a ouvert une concertation obligatoire au titre des articles L. 103-2 et suivants du code de l'urbanisme concernant le projet d'aménagement urbain sur le secteur Gradignan Centre Ville,

VU la délibération n°2016/634 en date du 21 octobre 2016, par laquelle Bordeaux Métropole a approuvé le bilan de la concertation,

VU la délibération n°2017/477 du 7 juillet 2017 par laquelle Bordeaux Métropole a approuvé le dossier de création de la ZAC du Centre-Ville de Gradignan,

VU la délibération n°2018/163 du 23 mars 2018 par laquelle Bordeaux Métropole a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC,

VU la délibération n°2018/265 du 27 avril 2018 par laquelle Bordeaux Métropole a approuvé le programme des équipements publics de la ZAC,

VU la délibération n°2018/266 du 27 avril 2018, par laquelle Bordeaux Métropole a désigné La Fab aménageur de la ZAC et a approuvé le traité de concession d'aménagement, lequel a été notifié le 30 août 2018,

VU la délibération n°2019-460 en date du 12 juillet 2019, par laquelle Bordeaux Métropole a approuvé le lancement de la procédure préalable à la Déclaration d'utilité publique et à la cessibilité des fonciers nécessaires à la réalisation de l'opération,

VU l'avis de l'autorité environnementale n° MRAe 2019APNA175 rendu le 26 décembre 2019,

VU le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur,

VU le courrier du 7 septembre 2020 de la Préfecture de la Gironde réceptionné le 10 septembre 2020, notifiant à la SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole le rapport et les conclusions de l'enquête publique et demandant que la Métropole se prononce par une déclaration de projet sur l'intérêt général de l'opération d'aménagement urbain Gradignan Centre-Ville,

ENTENDU le rapport de présentation valant déclaration de projet,

CONSIDERANT QU'à l'issue de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique, le commissaire enquêteur a émis un avis favorable sans réserve, assorti d'une recommandation ;

CONSIDERANT QUE les effets et incidences du projet sur l'environnement qui ont été analysés dans le cadre de l'évaluation environnementale font l'objet de mesures destinées à les éviter, les réduire ou les compenser,

CONSIDERANT QUE les observations de l'Autorité environnementale ont fait l'objet d'une réponse par le maître d'ouvrage conformément aux dispositions du code de l'environnement,

CONSIDERANT QUE, au vu des résultats de l'enquête publique, il n'y a pas lieu d'apporter de modifications substantielles au projet,

DECIDE

Article 1 :

de prendre acte de l'avis n° MRAe 2019APNA175 rendu le 26 décembre 2019 par l'Autorité environnementale sur le dossier d'étude d'impact et des réponses apportées dans le courrier de réponse adressé par la maîtrise d'ouvrage aménageur de l'opération d'ensemble et soumis à enquête publique,

Article 2 :
de prendre acte de l'avis favorable sans réserve du commissaire enquêteur,

Article 3 :
de déclarer au vu de l'exposé ci-dessus que le projet de réalisation de l'opération d'aménagement Centre-Ville sur la commune de Gradignan est d'intérêt général,

Article 4 :
de transmettre la présente déclaration de projet à Madame la Préfète et lui demander que soit pris l'arrêté de Déclaration d'Utilité Publique au bénéfice de la SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole, aménageur de l'opération d'aménagement,

Article 5 :
de publier la présente déclaration de projet conformément aux dispositions des articles R.126-1 et R.126-2 du code de l'Environnement,

Article 6 :
de rendre exécutoire la présente délibération de plein droit après sa transmission au représentant de l'État et l'accomplissement des mesures de publicité et d'affichage édictées à l'article 5 ci-dessus,

Article 7 :
d'autoriser Monsieur le Président à signer tous les actes afférents nécessaires à la bonne exécution de cette délibération.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à l'unanimité.

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 27 novembre 2020

REÇU EN PRÉFECTURE LE : **2 DÉCEMBRE 2020** **PUBLIÉ LE :** **2 DÉCEMBRE 2020**	Pour expédition conforme, la Vice-présidente, Madame Christine BOST