

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	<i>Délibération</i>
	Séance publique du 6 juin 2025	N° 2025-209

Convocation du 28 mai 2025

Aujourd'hui vendredi 6 juin 2025 à 09h30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la Salle du Conseil sous la présidence de Madame Christine BOST, Présidente de Bordeaux Métropole.

ETAIENT PRESENTS :

M. Dominique ALCALA, Mme Stephanie ANFRAY, M. Christian BAGATE, Mme Amandine BETES, Mme Claudine BICHET, Mme Brigitte BLOCH, M. Patrick BOBET, Mme Simone BONORON, Mme Christine BOST, Mme Pascale BOUSQUET-PITT, Mme Fatiha BOZDAG, Mme Myriam BRET, Mme Pascale BRU, M. Eric CABRILLAT, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, M. Alain CAZABONNE, M. Olivier CAZAUX, M. Thomas CAZENAVE, M. Gérard CHAUSSET, Mme Camille CHOPLIN, M. Max COLES, Mme Typhaine CORNACCHIARI, M. Didier CUGY, Mme Laure CURVALE, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Nathalie DELATTRE, M. Stéphane DELPEYRAT-VINCENT, Mme Eve DEMANGE, M. Gilbert DODOGARAY, M. Christophe DUPRAT, M. Jean-François EGRON, M. Olivier ESCOTS, Mme Anne FAHMY, M. Loïc FARNIER, Mme Véronique FERREIRA, M. Jean-Claude FEUGAS, Mme Françoise FREMY, M. Alain GARNIER, M. Guillaume GARRIGUES, Mme Anne-Eugénie GASPARD, Mme Daphné GAUSSENS, M. Nordine GUENDEZ, M. Maxime GHESQUIERE, M. Frédéric GIRO, M. Laurent GUILLEMIN, Mme Fabienne HELBIG, M. Pierre HURMIC, M. Radouane-Cyrille JABER, Mme Sylvie JUQUIN, Mme Sylvie JUSTOME, Mme Andréa KISS, M. Michel LABARDIN, M. Patrick LABESSE, Mme Nathalie LACUEY, M. Gwénaél LAMARQUE, Mme Fannie LE BOULANGER, Mme Anne LEPINE, Mme Zeineb LOUNICI, M. Jacques MANGON, M. Guillaume MARI, M. Stéphane MARI, Mme Claude MELLIER, M. Thierry MILLET, M. Fabrice MORETTI, M. Marc MORISSET, M. Pierre De Gaétan N'JIKAM MOULIOM, Mme Marie-Claude NOEL, M. Patrick PAPADATO, Mme Pascale PAVONE, M. Jérôme PEScina, M. Stéphane PFEIFFER, M. Michel POIGNONEC, M. Philippe POUTOU, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, Mme Isabelle RAMI, M. Franck RAYNAL, Mme Marie RECALDE, M. Michael RISTIC, M. Bastien RIVIERES, M. Fabien ROBERT, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, Mme Karine ROUX-LABAT, M. Alexandre RUBIO, Mme Nadia SAADI, Mme Béatrice SABOURET, M. Emmanuel SALLABERRY, Mme Brigitte TERRAZA, M. Jean-Baptiste THONY, M. Serge TOURNERIE, M. Jean TOUZEAU, M. Thierry TRIJOLET, M. Jean-Marie TROUCHE, Mme Josiane ZAMBON.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION :

Mme Géraldine AMOUROUX à M. Christophe DUPRAT

Mme Christine BONNEFOY à M. Jacques MANGON

M. Bruno FARENIAUX à Mme Véronique FERREIRA

M. Stéphane GOMOT à M. Maxime GHESQUIERE

Mme Delphine JAMET à M. Jean-Baptiste THONY

Mme Harmonie LECERF MEUNIER à Mme Anne LEPINE

M. Baptiste MAURIN à Mme Françoise FREMY

Mme Céline PAPIN à Mme Marie-Claude NOEL

M. Nicolas PEREIRA à M. Fabien ROBERT

M. Patrick PUJOL à M. Michel POIGNONEC

M. Benoît RAUTUREAU à Mme Fatiha BOZDAG

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

LA SEANCE EST OUVERTE

Accusé de réception en préfecture 033-243300316-20250606-lmc1108539-DE-1-1 Date de télétransmission : 16/06/2025 Date de réception préfecture : 16/06/2025 Publié : 16/06/2025
--

	Conseil du 6 juin 2025	<i>Délibération</i>
	Direction Développement Economique	N° 2025-209

**Etude de renouvellement urbain de la zone d'activités La Gardette à Lormont -
Validation du plan guide - Décision - Approbation**

Monsieur Stéphane DELPEYRAT-VINCENT présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

Préambule

Le schéma de développement économique de Bordeaux Métropole, adopté en 2021, a permis de lister un certain nombre d'actions prioritaires pour l'action économique de notre territoire. Parmi celles-ci, développer l'offre foncière et immobilière, et rééquilibrer le ratio emploi/urbanisation de la rive droite par rapport à la rive gauche, sont 2 des axes majeurs de cette stratégie.

Il faut rappeler que deux outils spécifiques ont permis de porter ces objectifs sur la rive droite de notre agglomération. Tout d'abord, la démarche « Territoire Entrepreneur Rive Droite » initiée sur les quatre villes membres du Groupement d'Intérêt Public (GIP) Grand Projet de Villes (GPV) Rive Droite a permis de créer les conditions favorables à l'accueil et au développement d'activités, en particulier sur la commune de Lormont. D'autre part, la création de l'Opération d'Intérêt Métropolitain (OIM) Arc Rive Droite, en 2021, renforce l'attractivité de la rive droite en facilitant, le développement des entreprises et la structuration d'écosystèmes économiques, et veillant particulièrement à l'accompagnement des transitions écologiques, énergétiques, sociales et sociétales.

En particulier, la Zone d'Activité Economique (ZAE) de La Gardette à Lormont, développée dans les années 1990 notamment avec la mise en place de la Zone Franche Urbaine (ZFU), est l'un des sites à vocation majeurs de la rive droite. Bénéficiant d'environ 500 établissements et 2200 emplois sur 80 ha, elle laisse pourtant entrevoir un parc immobilier peu dense dans un contexte de pénurie d'offre locale pour les entreprises souhaitant s'implanter ou se développer, notamment dans le secteur artisanal et productif. En parallèle, un pôle gérontologique situé à proximité de la ZAE laisse présager d'un pôle dédié à la silver économie qu'il convient d'objectiver en termes de poids économique et de besoin immobilier. Enfin, il ne saura être oublié les objectifs métropolitains et nationaux en termes d'enjeux environnementaux, le site de la Gardette étant l'un des plus importants ilots de chaleur de notre agglomération.

Pour élaborer une véritable stratégie de développement, de densification voire de mutation à court, moyen et long terme, Bordeaux Métropole a missionné en 2021 un groupement d'étude mené par l'agence Antoine Musard en qualité de mandataire. Chargé de mener une étude de renouvellement urbain de la ZAE de La Gardette, le travail de cette équipe a permis :

- de conduire un diagnostic,
- de proposer des scénarios programmatiques,
- d'élaborer un plan guide.

Enjeux

Trois grands objectifs ont guidé l'étude de renouvellement urbain de la zone d'activités de La Gardette :

- densifier l'activité économique ainsi que l'offre foncière et immobilière, afin de maintenir les activités existantes et d'accueillir de nouvelles entreprises,
- redynamiser la ZAE dans une logique de montée en qualités urbaines et de prise en compte des enjeux environnementaux,
- définir les conditions du développement d'un pôle d'excellence autour de la silver économie.

Au regard du diagnostic mené sur le périmètre de l'étude, plusieurs enjeux ont en outre été mis en lumière :

- rendre accessible et connecter, par la diversification, le maillage et l'apaisement des espaces publics,
- intensifier le paysage, en maintenant et en amplifiant le patrimoine paysager identitaire, ainsi qu'en créant des sentes et parcs publics,
- renouveler la zone d'activités, en travaillant l'entrée de ville et en inscrivant des vocations sur les trois grands secteurs de la ZAE, sur une stratégie sur le court, moyen et long terme.

Leviers d'action

L'étude a identifié un certain nombre de leviers à actionner pour mettre en œuvre le renouvellement urbain de la ZAE La Gardette :

- les actions sur les espaces publics à engager pour redonner la place aux mobilités actives et au végétal et ainsi, amorcer le changement dans la zone,
- la maîtrise foncière à amplifier pour encourager la production de locaux vertueux adaptés aux activités économiques à des prix maîtrisés,
- le PLU à faire évoluer pour définir un nouveau zonage d'équilibre entre artisanat, tertiaire et services,
- le montage d'appel à projets et/ou d'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI), outils juridiques permettant une mise en œuvre opérationnel rapide, à l'échelle de la parcelle.

Pour répondre à ces enjeux, aux objectifs énoncés et aux enjeux identifiés, un plan guide fixant le cadre de la transformation de la zone d'activités économique de La Gardette a été élaboré. Il retranscrit spatialement les ambitions pour le devenir de ce secteur économique structurant pour la rive droite de l'agglomération bordelaise.

Le comité de pilotage du 18 février 2025, en présence de Monsieur le maire de Lormont et des partenaires, a permis de conforter ces différents principes issus de cette étude de renouvellement, et ainsi de valider un projet de plan guide. Celui-ci a pu être finalisé au cours du 1^{er} semestre 2025 après concertation des services de la ville, de la métropole et auprès des partenaires, aboutissant au document final ci-joint annexé.

Ceci étant exposé, il vous est demandé, Mesdames et Messieurs, si tel est votre avis, d'adopter les termes de la délibération suivante :

Le Conseil de Bordeaux Métropole

VU l'article L. 5217-2 du Code général des collectivités territoriales (CGCT) concernant la compétence en matière de développement économique exercée de plein droit par Bordeaux Métropole,

VU la délibération n° 2016/641 du 26 octobre 2016 préfigurant les projets de renouvellement urbain et intégrant l'étude économique désignée « Territoire Entrepreneur » rive droite,

VU la délibération n° 2021/603 du 25 novembre 2021 adoptant le schéma de développement économique métropolitain,

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT l'intérêt métropolitain du projet de renouvellement urbain de la zone d'activités de La Gardette à Lormont au regard de sa conformité en termes d'aménagement du secteur dans le cadre du NPNRU et des objectifs énoncés dans le schéma de développement économique métropolitain,

DECIDE

Article unique : d'approuver le plan guide de renouvellement urbain de la zone d'activités économiques de La Gardette à Lormont, ci-joint annexé.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à la majorité.

Abstention : Monsieur MORISSET;

Contre : Monsieur POUTOU

Ne prend pas part au vote : Madame BOZDAG, Monsieur EGRON, Monsieur FARENIAUX, Madame FERREIRA, Madame LOUNICI, Monsieur RAUTUREAU

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 6 juin 2025

Par le/la secrétaire de séance,	Pour expédition conforme,
---------------------------------	---------------------------