

ZAC CENTRE-VILLE



PROJET DE CREATION DE ZAC - RAPPORT DE PRÉSENTATION

Bordeaux Métropole
Département de la Gironde

Version Avril 2016

Avril 2016

Sommaire

1. Préambule.....	4
1.1. La commune de Gradignan.....	4
1.2. Historique de l'opération	5
1.3. Procédure d'aménagement	6
2. Objet et justification de l'opération	7
2.1. Situation de l'opération	7
2.2. Justification et objectifs de l'opération	9
3. Description de l'état du site et de son environnement	11
3.1. Le site de projet	11
3.1.1. Le secteur Ermitage-Clairière	13
3.1.2. La Cité Jardin	15
3.1.3. Le secteur Laurenzane	16
3.2. Les projets environnants.....	17
3.3. L'environnement du site	20
3.3.1. Milieu physique.....	20
3.3.2. Milieu naturel	20
3.3.3. Patrimoine culturel et paysager	20
3.3.4. Milieu humain	21
3.4. Les contraintes, les servitudes et les risques	21
3.4.1. Les contraintes	21
3.4.2. Les risques	22
3.4.3. Les servitudes	22
4. Programme prévisionnel des constructions	23
5. Raisons pour lesquelles le projet a été retenu	25
5.1. Les principes fondateurs du projet D'ensemble	25
5.1.1. Un centre-ville élargi au cœur d'une boucle de parcs.....	25
5.1.2. Le Développement des mobilités a travers les parcs	28
5.1.3. De nouvelles polarités équipées.....	30
5.1.4. Le développement d'une production significative de logements en centre-ville	
32	
5.2. Un projet tient compte des spécificités des secteurs	34
5.2.1. Le secteur Ermitage-Clairière	34
5.2.2. La Cité Jardin	35
5.2.3. Le secteur Laurenzane	37
5.3. Une insertion du projet qui ménage les tissus environnants.....	38
5.3.1. Respect des formes urbaines existantes	38

5.3.1. Des limites douces et végétales	41
5.4. La cohérence du projet vis-à-vis du contexte métropolitain	42
5.4.1. Schéma De Cohérence Territoriale (SCOT) 2030	42
5.4.2. Plan Local de l'Urbanisme de Bordeaux Métropole (PLU)	43
5.4.3. La démarche des « 50 000 logements autour des axes de transports collectifs performants »	44
5.4.4. La cohérence vis-à-vis du SDODM.....	45
MODE DE REALISATION DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT	47

1. Préambule

1.1. LA COMMUNE DE GRADIGNAN

Située à 5 km au sud de Bordeaux, Gradignan fait partie de la Métropole et accueille près de 24 000 habitants en 2012¹. Elle est traversée d'ouest en est par la rivière l'Eau Bourde et du nord au sud par l'ancienne RN 10 (RD1010).

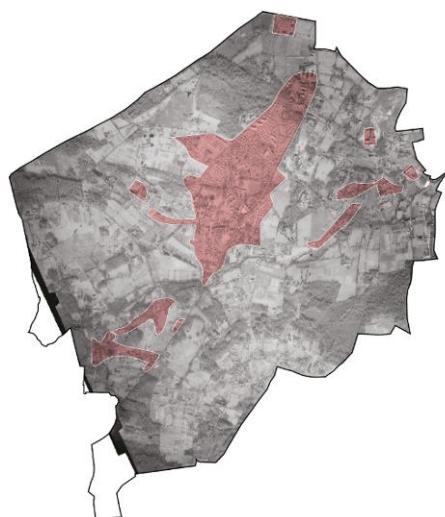


Position de Gradignan dans la Métropole Bordelaise, source Google map

¹ Source INSEE

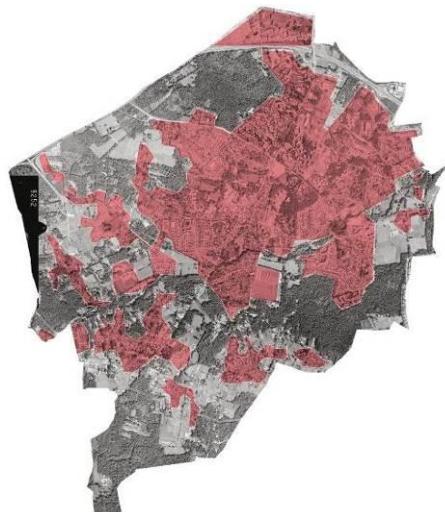
1.2. HISTORIQUE DE L'OPERATION

Le territoire de l'agglomération bordelaise connaît une accélération de la croissance urbaine depuis plusieurs décennies. L'observation de l'occupation des sols de Gradignan est démonstrative, en près de 50 ans, la surface urbanisée a été multipliée par 5. Ce phénomène dépasse progressivement les frontières de Bordeaux Métropole.



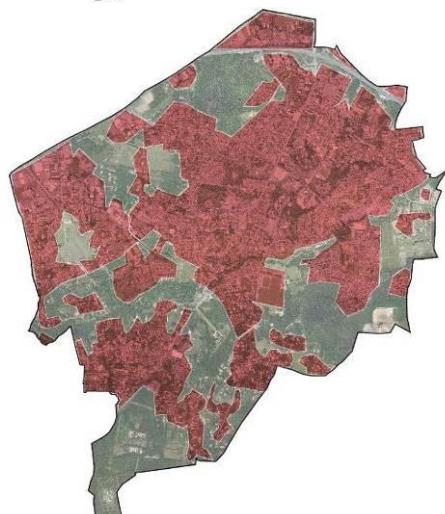
1966

10 000 habitants
200 ha urbanisés environ



1984

21 000 habitants
700 ha urbanisés environ



2012

24 000 habitants
1000 ha urbanisés environ

Urbanisation de Gradignan des années 1960 à aujourd'hui, Alphaville, sources IGN et INSEE

Face au développement périurbain et à l'accroissement des flux de circulation, la Ville de Gradignan et Bordeaux Métropole ont engagé au début des années 2000 la réflexion sur l'aménagement du territoire gradignanais et en particulier son centre-ville. Par délibération du 2 juillet 2006, le conseil communautaire de Bordeaux Métropole a validé les études préalables et a décidé d'engager des études pré-opérationnelles destinées à définir un projet urbain. Celles-ci, lancées en 2008, ont abouti à rédaction d'un dossier de création de ZAC sur un périmètre restreint qui n'a pas été approuvé à l'époque pour plusieurs raisons.

En effet, plusieurs paramètres poussent la Métropole et la Ville de Gradignan à approfondir la stratégie urbaine et les équilibres financiers, notamment en retravaillant le périmètre de l'opération, en prenant en compte la démarche des « 50 000 logements autour des axes de transports » lancée en 2010, le projet de desserte de la ville par le tramway, l'aménagement des espaces publics emblématiques... Dans cette optique, la Fabrique de Bordeaux Métropole a été missionnée pour étudier les équilibres économiques de l'opération et accompagner la réalisation d'études pré-opérationnelles complémentaires sur un périmètre élargi intégrant le CCAS de la Ville de Bordeaux et le secteur de la Cité Jardin.

En 2013, la Fab lance une consultation « îlots témoins » dans le cadre des « 50 000 logements autour des axes de transports ». Celle-ci porte sur les parcelles des écoles la Clairière et Saint-Exupéry. L'équipe Leibar & Seigneurin a été retenue. L'aménagement de cet îlot est attendu pour impulser l'opération.

En 2014, la Fab retient l'équipe Alphaville (urbaniste et programmiste, mandataire), Convergences-CVL (programmation commerces et équipements de loisirs), Tricaud & Chapellière (paysagiste), Inddigo (mobilité et stationnement) et Odc (économiste) pour mener des études de stratégie et de programmation urbaine et paysagère.

1.3. PROCEDURE D'AMENAGEMENT

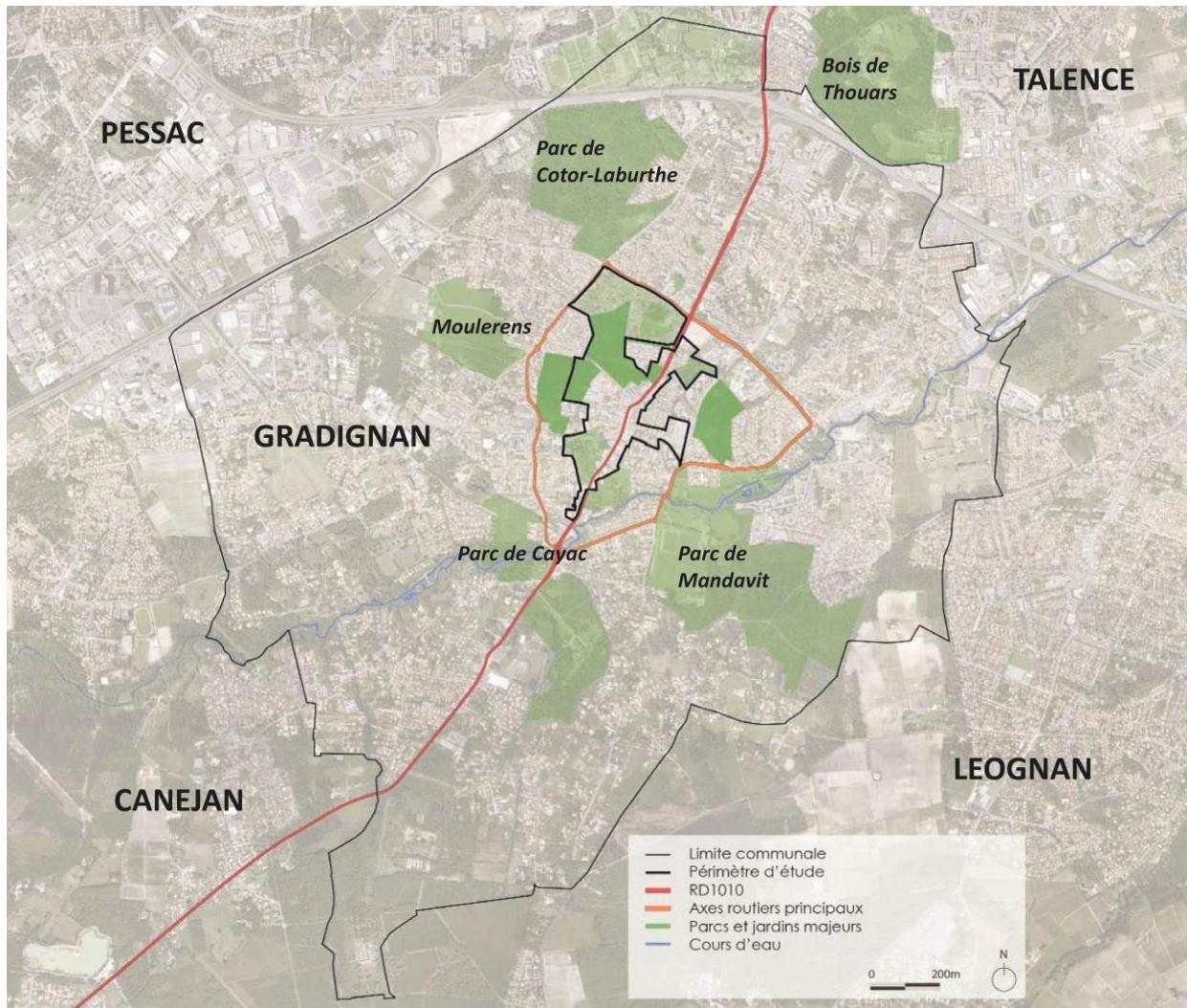
Dans le cadre de sa mission, la Fabrique de Bordeaux Métropole réalise le dossier de création de la ZAC Cœur(s) de ville, qui, conformément aux dispositions de l'article R 311-2 du Code de l'Urbanisme, comprend :

- Un rapport de présentation, qui expose notamment l'objet et la justification de l'opération, comporte une description de l'état du site et de son environnement, indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone, énonce les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu ;
- Un plan de situation ;
- Un plan de délimitation du ou des périmètres composant la zone ;
- L'étude d'impact définie à l'article R. 122-5 du Code de l'environnement ;
- Le dossier précise également si la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement sera ou non exigible dans la zone.

2. Objet et justification de l'opération

2.1. SITUATION DE L'OPERATION

La réflexion est alors menée sur un périmètre de centre-ville élargi, d'environ 60 ha, comprenant le périmètre de prise en considération défini en 2009 ainsi que l'emprise du Repos Maternel et de la Cité Jardin.



Le périmètre initial de réflexion au sein du territoire communal, Alphaville

Les conditions de projet en partie sud ayant évoluées, le périmètre de l'opération telle qu'envisagée aujourd'hui a été resserré, comme indiqué sur la carte suivante. De plus, compte tenu de la procédure déjà engagée par Bordeaux Métropole pour l'aménagement des espaces publics emblématiques, le périmètre de la ZAC exclut ces espaces et se retrouve scindé en deux sites, le secteur Ermitage – Clairière – Cité Jardin à l'ouest et le secteur Laurenzane à l'est. L'opération concerne à présent une superficie d'environ 30 ha.

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, rotule historique du centre-ville. Ces lieux forment le

triptyque des polarités du centre, le pôle Laurenzane étant privilégié pour accueillir une future station de tramway. 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 la CPAM sur la Route de Léognan.



Situation de l'opération, La Fab, avril 2016

2.2. JUSTIFICATION ET OBJECTIFS DE L'OPERATION

De nombreuses problématiques justifient d'intervenir sur l'aménagement du centre-ville de Gradignan :

- 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 tramway justifie de réinterroger les fonctions urbaines et 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 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'épaississement progressif du centre-ville**, d'ouest en est, du parc de l'Ermitage au parc de Laurenzane, où se situera la future station de tramway.
- **La production de logements** de qualité, diversifiés, accessibles au plus grand nombre, avec une part importante de logement social et d'accession aidée pour répondre aux besoins des ménages modestes et stabiliser les familles.
- **La restructuration d'équipements majeurs** : pour permettre la densification 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 d'intensifier 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, comme un projet de cinéma ou la requalification du centre commercial Laurenzane qui s'inscrivent en complémentarité des actions engagées par Bordeaux Métropole, pour l'apaisement de la circulation automobile et l'aménagement des espaces publics.

Ces axes ont été traduits en schéma d'orientations spatialisées qui a servi de guide à l'élaboration du projet urbain approfondi présenté plus loin.

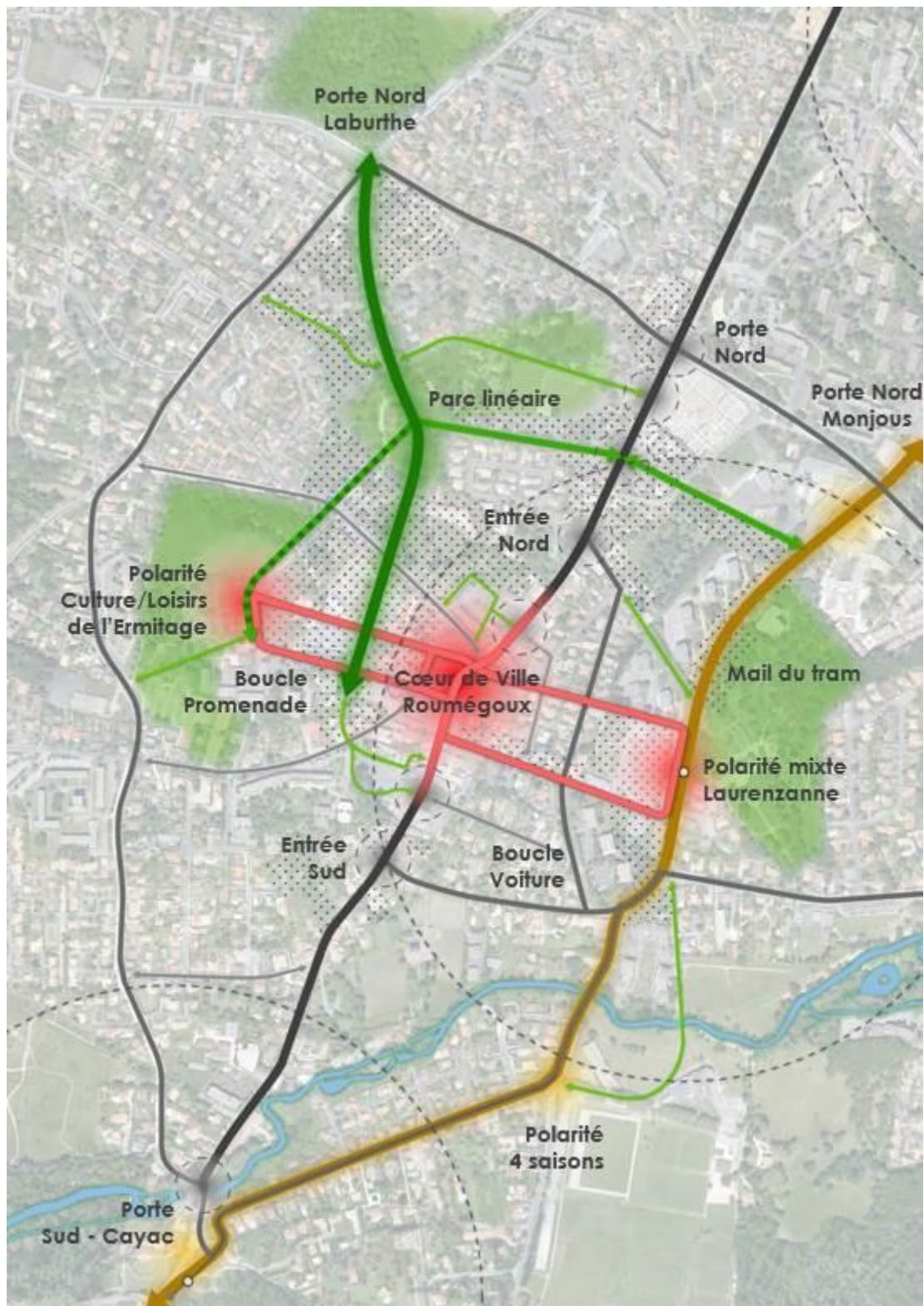


Schéma d'orientations, source Alphaville, octobre 2014

3. Description de l'état du site et de son environnement

3.1. LE SITE DE PROJET

Situé en plein centre-ville, le site de projet s'étend sur trois grands secteurs, détaillés respectivement dans les chapitres suivants :

- l'Ermitage-Clairière à l'ouest, entre la place Roumégoux et le Château de l'Ermitage.
- Laurenzane à l'est, entre la Poste et l'Hôtel de Ville, secteur destiné à accueillir une future station de tramway.
- La Cité Jardin au nord, entre la rue de Lahouneau et le Château Lafon (Repos Maternel géré par le CCAS de la Ville de Bordeaux).

Il dispose d'une bonne accessibilité routière par la RD1010 (ancienne RN10) qui traverse Gradignan du nord au sud. Trois lignes de bus desservent la commune, en particulier la ligne 10 qui offre une fréquence d'un bus toutes les 10 minutes en heure de pointe et permet de rejoindre Talence, Bordeaux, Floirac vers le nord.

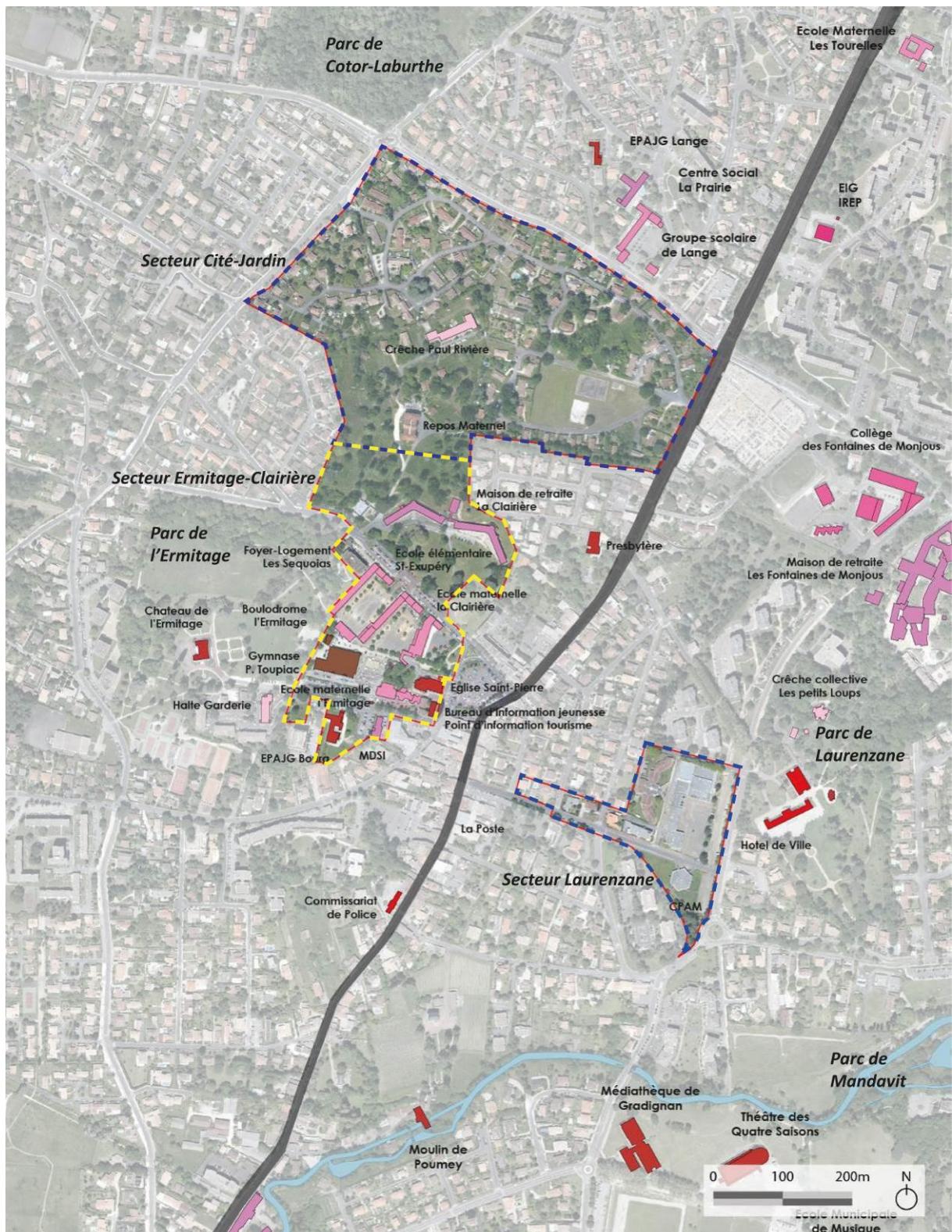
Le périmètre de projet représente environ 31 hectares. Il est constitué d'emprises foncières souvent bâties mais peu denses, publiques majoritairement, mais aussi privées pour partie. Parmi ces dernières, se trouvent en particulier le centre commercial Laurenzane à l'est.

Le site de projet est également caractérisé par la présence de grands parcs qui structurent le paysage du centre-ville de Gradignan :

- le parc de l'Ermitage à l'ouest, avec le Château de l'Ermitage.
- Le parc de Laurenzane à l'est, avec l'Hôtel de Ville et les serres de Laurenzane.
- Le bois Cotor Laburthe au nord.

Au-delà de ce périmètre, le tissu urbain rencontré est plutôt pavillonnaire avec ponctuellement des résidences dans un paysage vert, jardiné et ouvert. La richesse et la diversité de ces espaces verts est accentuée par des typologies résidentielles laissant la part belle aux jardins, qu'il s'agisse des jardins privés des logements individuels ou des espaces communs des logements collectifs, et par la promotion d'un principe de transparence des limites et de perméabilité entre les espaces. Un réseau de venelles vient ainsi irriguer les îlots du centre-ville ou des dispositifs de redans permettent de dégager des vues sur les jardins ; des implantations bâties en peigne ou des typologies en plots créent des espaces ouverts qui maximisent les interfaces ville-nature. La règle implicite ou « règle d'or » qui tend à réguler la hauteur des constructions en fonction de celle de la cime des arbres environnant s'adapte au contexte (plus ou moins urbains) : en situation d'interface avec un parc, une émergence permet par exemple de dégager des prospects plus importants à même de faire pénétrer la nature en ville.

Description de l'état du site et de son environnement



Equipements dans et aux franges des périmètres, Alphaville

3.1.1. LE SECTEUR ERMITAGE-CLAIRIERE

Ce secteur marque le cœur historique du centre-ville, avec la présence de la place Roumégoux et de l'église, connectées directement sur l'axe principal du cours du général de Gaulle. Il s'étend vers l'ouest sur l'avenue Jean Larrieu et le parc de l'Ermitage, au nord sur l'avenue Charles et Emile Lestage jusqu'au Château Lafon.

La place Roumégoux est la place centrale de la commune de Gradignan. On y trouve l'église, des commerces, le monument aux morts... éléments emblématiques d'une place publique. Avec l'urbanisation et l'augmentation du trafic sur le cours du Général de Gaulle, cette place publique arbore aujourd'hui davantage un rôle de carrefour et de parking que de lieu de rassemblement et de sociabilisation. C'est pourquoi, elle fait l'objet actuellement d'un renouvellement urbain au travers de l'opération d'aménagement des espaces emblématiques du centre-ville portée par Bordeaux Métropole.



La place Roumégoux et l'église à gauche, le cours du Général de Gaulle à droite

Vers l'ouest le parc de l'Ermitage et son château constituent une polarité d'équipements et de services. Ce dernier accueille actuellement la salle des mariages, de Relais des Assistantes Maternelles et l'épicerie sociale. Les étages de cette bâtie ne sont plus exploitables et nécessite des travaux importants de renforcement des structures. La réhabilitation est ainsi étudiée par la ville afin d'accueillir des associations d'aide à l'emploi comme le PLIE.



Le parc et le château de l'Ermitage

Entre cet espace et l'église, de nombreux équipements publics sont installés :

- Les écoles Saint-Exupéry (élémentaire), l'Ermitage et la Clairière (maternelles)
- Le gymnase Pierre Toupiac
- L'EPAJ (Etablissement Public d'Animation Jeunesse) du Bourg
- Le PLIE (Plan Local pour l'Insertion et l'Emploi)



Le gymnase Pierre Toupiac à gauche, le PLIE à droite

Si ces installations contribuent à l'animation et l'attractivité du centre, leur bâti et leur configuration datant des années 1960 pour les plus anciens, méritent d'être optimisés et modernisés pour suivre l'évolution des modes de vie et des attentes des habitants. Ces entreprises publiques constituent ainsi un levier d'opération.

Au nord de l'avenue Lestage, le secteur de la Clairière, qui se prolonge ensuite sur la Cité Jardin, constitue un tissu différent. Ancien domaine privé, il s'agit d'une grande emprise d'environ 22 ha gérée par le CCAS de la Ville de Bordeaux. On y trouve le Château Lafon, actuel Repos Maternel, et l'ancienne maison de retraite la Clairière actuellement inutilisée, au sein d'un parc arboré.



Le Château Lafon, Repos Maternel à gauche, l'ancienne maison de retraite de la Clairière à droite

Le Repos Maternel accueille des femmes enceintes, des mères isolées majeures avec un ou plusieurs enfants à charge, se trouvant en rupture avec leur milieu familial, en situation de précarité sociale et économique. Le CCAS de la Ville de Bordeaux, gestionnaire de cet

établissement, a programmé l'extension du Château Lafon afin de moderniser et d'adapter les conditions d'accueil aux besoins. L'ancienne maison de retraite sera d'abord rénovée pour accueillir temporairement les locataires du Repos Maternel pendant la durée de ces travaux.

Le parc du Repos Maternel est actuellement un parc à usage privé réservé aux résidentes du Repos Maternel, mais des cheminements sont ouverts pour permettre de rejoindre la Cité Jardin au nord. Le projet prévoit de rendre public une partie importante de ce parc qui reliera le parc de l'Ermitage au bois Laburthe.

3.1.2. LA CITE JARDIN

Au nord de ce secteur, la Cité Jardin est un ensemble pavillonnaire d'habitat social peu dense (de l'ordre de 10 log/ha). La Cité jardin compte 126 logements sociaux, dont 72 gérés par le CCAS et 54 par Logevie (bail emphytéotique). Elle accueille également trois pavillons associatifs (la Croix Rouge, association sportive...) et des terrains de sport, objets d'une convention de mise à disposition avec la Ville.

Ces derniers entrent dans la composition du cœur vert de la Cité Jardin :

- dans sa partie nord, les pavillons associatifs sont disposés dans un espace boisé structuré sur le principe d'un arial,
- au sud s'ouvre une plaine enherbée qui accueille des terrains de sports de plein air.



La Cité Jardin : l'arial à gauche, la rue Lamartine à droite



La plaine de jeux de la Cité Jardin

La Cité Jardin est construite selon un modèle urbain particulier qui forme son identité : voies courbes et étroites, prédominance des jardins et arbres hautes tiges, pavillons adressés sur les

voies internes de la Cité, tournant le dos aux axes extérieurs comme la rue de Lahouneau et lui donnant un caractère intime et isolé.

3.1.3. LE SECTEUR LAURENZANE

Polarité administrative et commerciale, le secteur de Laurenzane accueille entre autres l'Hôtel de Ville installé dans le château de Laurenzane et son parc, le centre commercial Laurenzane, ainsi que plusieurs résidences d'habitat collectifs et un tissu pavillonnaire construits autour de la rue des Erables, de l'allée des Pins, de la Route de Léognan, de l'allée promenade Gaston Rodrigues.

Depuis le cours du Général de Gaulle, la rue des érables offre des vues lointaines sur l'est tout comme la route de Léognan et l'avenue de la Libération. Ces percées visuelles donnent des vues sur des horizons boisés constitués entre autre par le parc de Laurenzane et l'Eau Bourde.

Le secteur de Laurenzane est aujourd'hui déconnecté, dans les usages, du cœur de ville historique. Leur liaison est peu visible notamment du fait de la présence de quartier pavillonnaire et par le manque d'aménagement de la rue des érables et de la route de Léognan.

Le centre commercial, de plain-pied, date des années 1980. Il est bordé par l'allée Promenade Gaston Rodrigues sur laquelle s'adresse l'Hôtel de Ville. A l'arrière, se trouve l'EHPAD (Etablissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes) les Jardins de Laurenzane dont le déménagement sur une autre commune de la métropole est prévu à court terme. Au sud du centre commercial, sur l'allée des Pins, se trouve également les locaux de la CPAM (Caisse Primaire d'Assurance Maladie).



Le parc Laurenzane et l'Hôtel de Ville à gauche, la rue des Erables à droite



La résidence des Pins de Laurenzanne et la CPAM à gauche, le centre commercial et son parking à droite

3.2. LES PROJETS ENVIRONNANTS

La ville de Gradignan est dans une dynamique de renouvellement urbain afin de s'adapter aux besoins actuels mais aussi afin d'anticiper les évolutions futures. Ainsi, le centre-ville fait l'objet d'un projet communal « Cœur(s) de ville » à l'horizon 2025 dont fait partie la ZAC centre-ville, mais aussi :

- l'aménagement des espaces emblématiques sur la place Roumégoux par Bordeaux Métropole à court terme (travaux en cours),
- la réalisation d'une ligne de transports en site propre (TCSP) desservant le centre-ville par le secteur Laurenzane à l'horizon 2025. Le centre-ville de Gradignan sera à terme desservi par un TCSP. Le principe serait une ligne qui partirait de Bordeaux Pellegrin pour aller jusqu'en limite sud de Gradignan en passant par Talence. Le projet est actuellement à l'étude par Bordeaux Métropole à un stade d'étude encore amont.

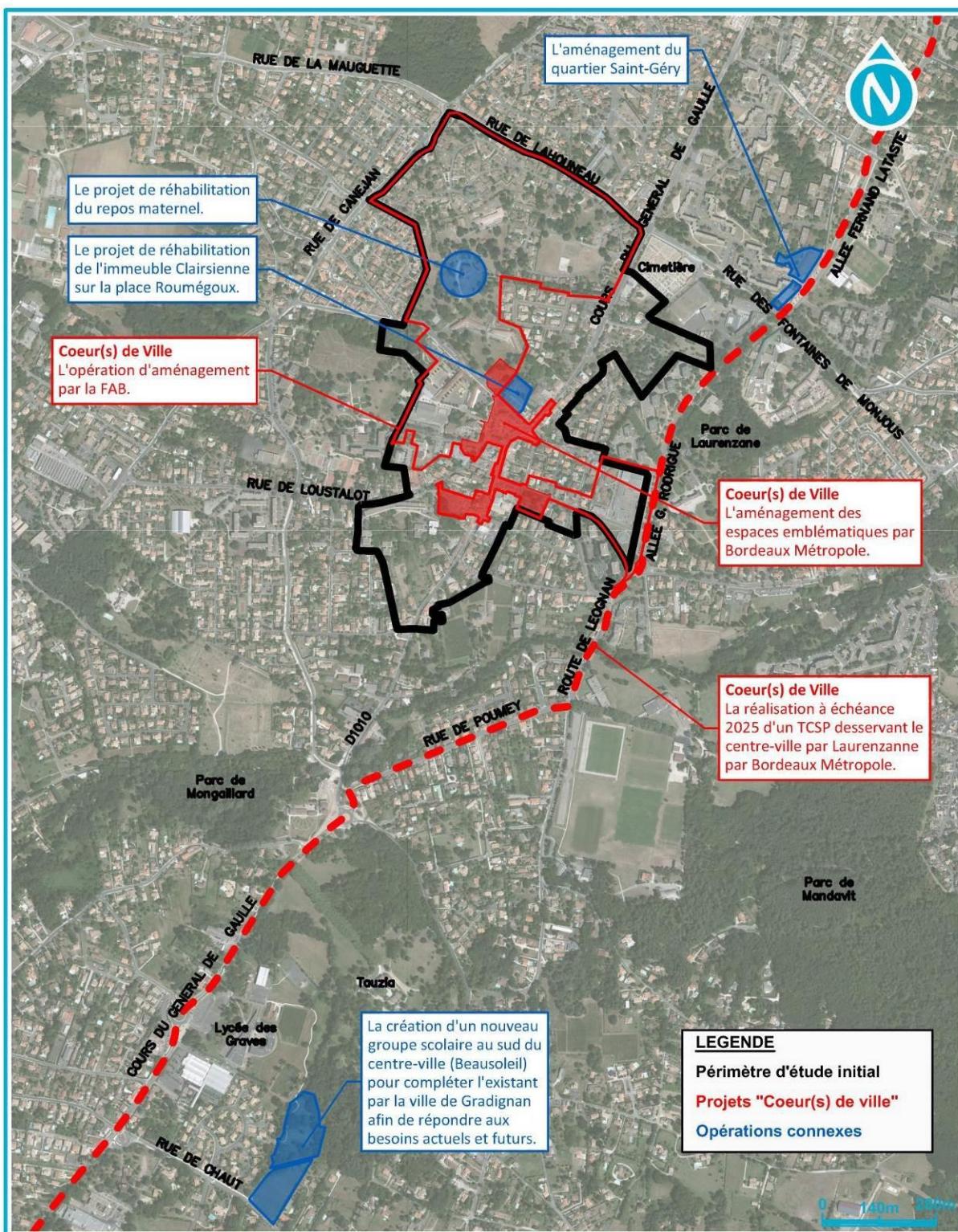
D'autres projets contribuent directement ou indirectement à l'évolution de l'image du centre-ville, notamment

- Le projet de réhabilitation-extension du Repos Maternel,
- Le projet de réhabilitation de l'immeuble Clairsienne sur la place Roumégoux,
- La création d'un nouveau groupe scolaire par la ville de Gradignan au sud du centre-ville (Quartier Beausoleil) pour compléter l'offre des établissements existants au centre-ville et de répondre aux besoins actuels et futurs,
- L'aménagement du quartier Saint-Géry par SNI au nord-est du centre-ville.



Images de projet : vue projetée de la place Roumégoux à gauche, projet du Repos Maternel à droite

La localisation de ces projets est identifiée sur la carte suivante (en rouge les opérations liées au projet Cœur(s) de Ville et en bleu les autres projets environnants).



Sources : <http://data.bordeaux-metropole.fr/> - <http://www.ville-gradignan.fr/>

Cartographie des projets environnementaux, extrait de l'étude d'impact, source Ingérop

3.3. L'ENVIRONNEMENT DU SITE

Le chapitre suivant est une synthèse des principales caractéristiques de l'environnement du site. Une présentation plus détaillée et approfondie est consultable dans l'étude d'impact rédigée par Ingerop.

3.3.1. MILIEU PHYSIQUE

Relief du site : globalement plat, marqué par une légère déclivité (point haut à 37m NGF au nord-ouest, côté cité jardin, point bas à 24 m NGF au sud-est, suivant la vallée de l'Eau Bourde).

Climat local : océanique doux marqué par des vents d'ouest dominants.

Hydrographie : aucun cours d'eau présent dans le périmètre.

Sols : sous-sol composé d'une fine couche de sables et d'argiles surmontant la formation de calcaires à Astéries. Présence d'un aquifère utilisé pour la ressource en eau potable qui présente une forte vulnérabilité (périmètre de protection rapproché). Aléas moyens à faibles au risque de retrait-gonflement des argiles.

Environnement sonore : modéré (calme), à l'exception du cours du général de Gaulle qui présente un caractère bruyant en journée.

3.3.2. MILIEU NATUREL

Protection des sites : absence de mesure de protection réglementaire sur le site d'étude

Enjeux écologiques : enjeux écologiques relativement limités du fait du caractère urbanisé du site, concentrés sur les espaces boisés et les parcs où les habitats sont caractérisés de semi-naturels ou artificialisés.

- enjeux floristiques : présence de Chênaies-charmaies et Chênaies acidiphiles entretenues en parc ainsi que d'arbres remarquables disséminés sur les espaces boisés.
- enjeux faunistiques : faune plutôt commune et non menacée (nombreuses variétés d'oiseaux, lézard des murailles, écureuil roux, grand capricorne...).

3.3.3. PATRIMOINE CULTUREL ET PAYSAGER

Patrimoine historique : aucun monument historique classé ou inscrit. Deux bâtiments recensés comme bâti d'intérêt patrimonial au PLU de Bordeaux Métropole : le château Lafon et l'église Saint-Pierre. Site archéologique recensé au niveau de l'église Saint-Pierre. Consultation de la DRAC dans le cadre de l'opération.

Paysage : reflète l'héritage du passé viticole riche et dynamique: plusieurs châteaux (Ermitage, Laurenzane...), parcs préservés malgré l'urbanisation galopante, ambiance paysagère bucolique.

Les enjeux paysagers reposent sur

- le retournement de la ville sur ses parcs, afin de les mettre en valeur et de renforcer leur usage ludique et de loisirs,
- la mise en réseau de ces parcs par des trames et cheminements paysagers, afin de les faire participer pleinement aux mobilités douces.

3.3.4. MILIEU HUMAIN

Gradignan terre d'accueil : croissance très importante de la population depuis les années 1960, principalement liée au solde migratoire. 24 954 habitants en 2013.

Evolution du parc de logements :

- partagé quasiment pour moitié entre individuel et collectif, principalement de grands logements (4 pièces et plus), avec un rééquilibrage en cours sur les opérations récentes.
- déficitaire en habitat social en 2014, environ 18,7% en 2014, effort de rattrapage engagée dès cette date via un reconventionnement de parc existant, des servitudes de mixité sociale sur les opérations neuves qui a permis à ce jour d'atteindre un niveau de 20% et de tenir l'objectif de 25% de logements conventionnés en 2020-2022.

Gradignan pôle d'emploi :

- 109 emplois pour 100 actifs en 2010
- seulement 23% des actifs travaillent sur la commune : mobilités professionnelles importantes
- Principaux domaines d'activités de la ville : informatique, imprimerie / édition, électronique, métallurgie, grande distribution
- centre-ville commerçant accessible, offre diversifiée, bien proportionnée et de qualité. Mais linéaires commerciaux discontinus et aménagements urbains encore très routiers. Fonctionnement autonome du centre commercial Laurenzane.

3.4. LES CONTRAINTES, LES SERVITUDES ET LES RISQUES

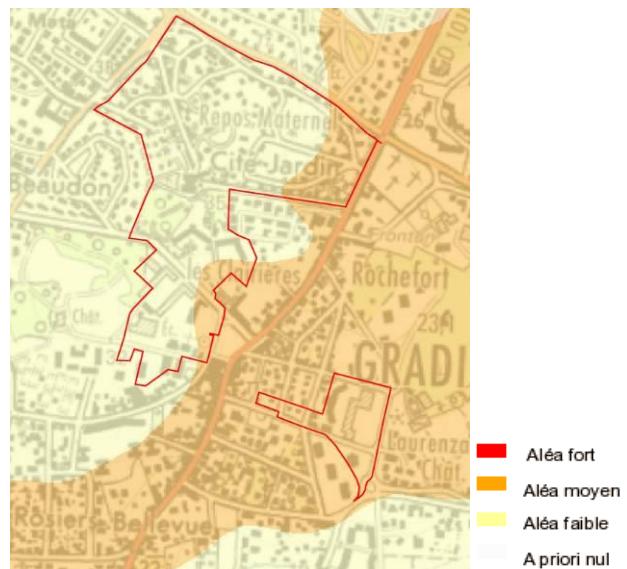
3.4.1. LES CONTRAINTES

- Eau potable : périmètre de protection rapproché
- Bruit : deux axes de catégorie 4 (cours du Général de Gaulle et la rue de Lahouneau)
- Absence de zones humides

3.4.2. LES RISQUES

Le site n'est pas soumis aux risques naturels, à l'exception localement d'un risque de gonflement des argiles d'aléa faible à moyen.

Les risques technologiques sont également absents du périmètre : aucune ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) ne se situe au sein du périmètre d'étude. L'installation classée la plus proche est la station-service située sur le cours du Général de Gaulle, au nord du périmètre d'étude au niveau du cimetière.



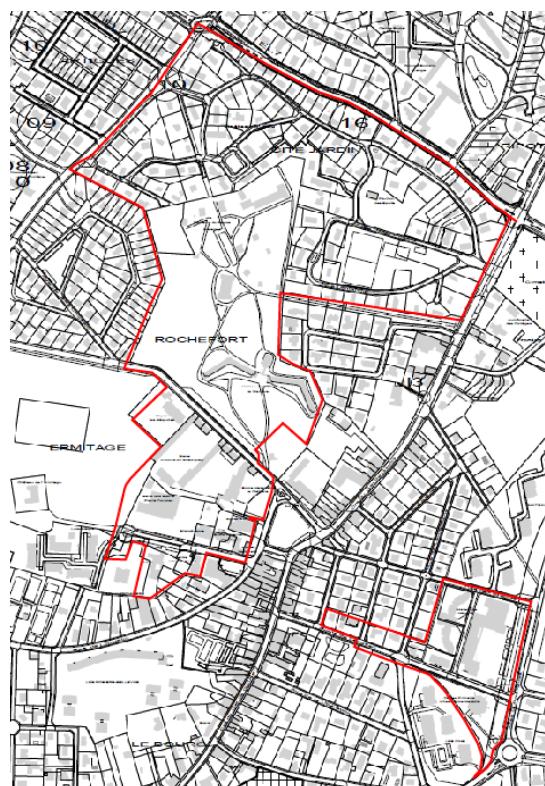
Risque de gonflement-retrait des argiles (source brgm.infoterre.fr)

3.4.3. LES SERVITUDES

Le périmètre d'étude n'est pas concerné par les servitudes d'utilité publique.



Extrait du plan des servitudes d'utilité publique du PLU de Bordeaux Métropole (planche 44), version du 23/11/2015, source sig.lacub.fr



4. Programme prévisionnel des constructions

Le programme global des constructions prévoit, sur une zone d'environ 31 hectares, un total d'environ 102 000 m² de Surface de Plancher (SDP), dont environ :

- 84 400 m² de logements, soit environ 1 000 logements dont
 - 30% de logements locatifs sociaux,
 - 28% d'accession aidée (sociale et abordable),
 - 42% de logements libres ;
- 10 200 m² de commerces, services ou bureaux ;
- 7 500 m² environ d'équipements publics dont un groupe scolaire, un gymnase, un EPAJ reconstruits en substitution des équipements existants.



5. Raisons pour lesquelles le projet a été retenu

5.1. LES PRINCIPES FONDATEURS DU PROJET D'ENSEMBLE

5.1.1. UN CENTRE-VILLE ELARGI AU CŒUR D'UNE BOUCLE DE PARCS

Partant de stratégie initiale développée par l'équipe James Augier en 2008-2009, le projet de requalification-extension du centre-ville de Gradignan s'inscrit dans une logique d'ensemble visant à prolonger, compléter, réinterpréter les modèles gradignanais issus de son histoire viticole et de la Cité Jardin à l'aune des nouveaux enjeux de développement urbain (logique de renouvellement urbain et d'intensification de l'offre en logements et en services urbains associés), qui s'incarne sur la métropole bordelaise au travers de la stratégie des « 50 000 logements autour des axes de transport collectif ».

Ce projet a été retenu pour sa capacité à répondre à deux objectifs fondamentaux pour le développement raisonné du territoire :

- **Valoriser et mettre en réseau les grands parcs qui structurent la ville** de Gradignan et son centre-ville en retournant et en ouvrant la ville sur ses espaces verts.
- **Intensifier le centre-ville en renforçant les polarités existantes et l'étendre** en en créant de nouvelles, toutes complémentaires et interconnectées.

Les parcs et les cheminements doux qui les traversent et qui les relient sont ainsi pensés comme des vecteurs d'intensification urbaine à l'échelle d'un centre-ville élargi où se déplient de nouvelles polarités en accompagnement de ce développement urbain. Le parti d'aménagement de la Cité Jardin est révélateur de cette ambition avec la création d'un nouveau parc en prolongement du parc de l'Ermitage, et la structuration de deux nouvelles polarités équipées :

- la Clairière où se trouveront le cinéma, l'EPAJG, l'école, en prolongement de la place Roumégoux,
- Victor Hugo (Gymnase, équipements de plein air, maison médicale) qui marque l'entrée nord du centre-ville. La Cité Jardin, qui fonctionne aujourd'hui en vase clos, s'ouvre ainsi pour participer pleinement de ce centre-ville élargi.

La boucle des parcs : mise en valeur et développement des usages

Elle consiste à connecter les espaces majeurs du centre-ville élargi (cf. carte page suivante), par la création et la réouverture de chemins doux, le traitement des espaces publics existants. En même temps, de nouvelles fonctions prennent place et viennent compléter les usages existants :

- A l'est, le parc de Laurenzane, où se trouve l'Hôtel de Ville, est relié à la place Roumégoux par la rue des Erables au nord, voie résidentielle paysagère, et la route de Léognan au sud, axe à vocation commerciale dont la requalification est engagée dans le cadre des espaces publics emblématiques. Il est également connecté à la Cité Jardin et ses nouveaux équipements via l'allée promenade Gaston Rodrigues et allée de Monjous.
- Au nord, la boucle traverse la frange sud de la Cité Jardin où sont se trouvent les installations sportives et associatives, et permet ainsi une desserte optimale aux équipements en modes doux. Elle se prolonge dans l'axe du Château Lafon,

remettant ainsi en valeur le patrimoine bâti et donne accès aux futurs jardins partagés.

Profitant des boisements remarquables existants dans le parc de la Clairière, la promenade rejoint ensuite l'avenue Lestage et les cheminements du parc de l'Ermitage.

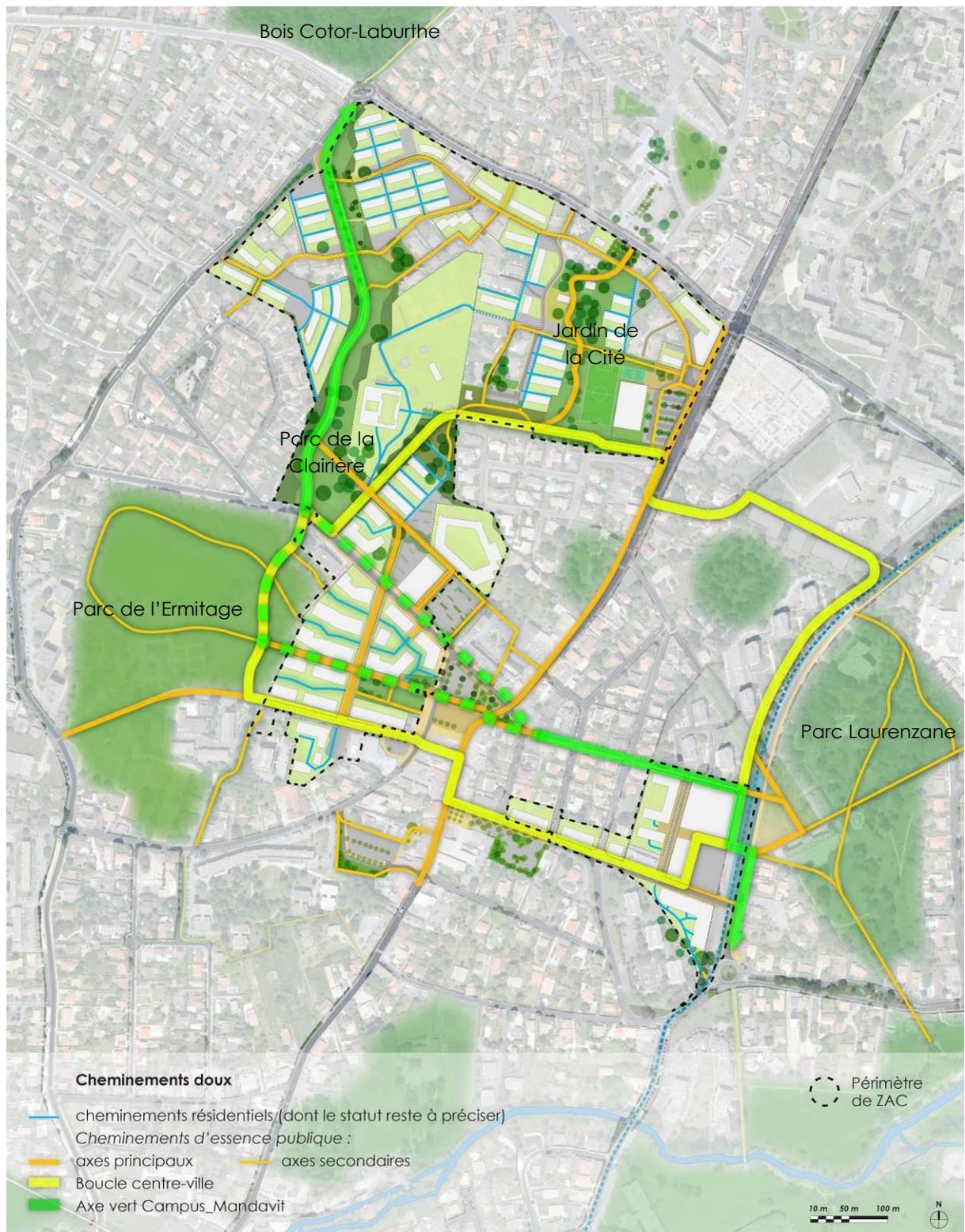
- A l'ouest, le Château de l'Ermitage conserve et renforce sa fonction d'équipement public. Il est relié enfin à la place Roumégoux par le futur mail qui prolonge l'axe existant entre l'église et l'Hôtel de Ville.

La figure du parc linéaire, un nouveau lien paysager interquartiers

L'aménagement des espaces verts, et plus généralement des espaces publics, a un rôle fondamental à tenir dans la cohérence du projet. En effet, la quasi-totalité des îlots opérationnels du projet de centre-ville se trouve en situation d'interface, soit avec un parc existant (comme sur l'Ermitage ou sur le parc de l'hôtel de ville), soit avec un parc aménagé ou réaménagé dans le cadre du projet (parc linéaire et jardin de la Cité).

La figure majeure qui structure le développement du centre-ville élargi est celle du parc linéaire, qui traverse l'actuel parc du Repos Maternel et la Cité Jardin, du nord au sud via l'allée des fruitiers, et d'est en ouest, via l'allée des Tilleuls, toutes deux d'anciens chemins d'accès au château Lafon.

Ce parc linéaire, que l'on pourra appeler parc de la Clairière, entre dans la composition de la boucle des parcs du centre-ville et se prolonge au Nord vers le Bois Cotor Laburthe pour assurer ainsi une connexion entre le centre-ville et le domaine universitaire Talence-Pessac – Gradignan entre autre via le réseaux de pistes cyclables.



Cheminements doux, source Alphaville, avril 2016

5.1.2. LE DEVELOPPEMENT DES MOBILITES A TRAVERS LES PARCS

Le projet promeut un centre-ville passant où les équipements, services et commerces sont accessibles à pied ou à vélo, sur les voiries partagées ou sur certaines voies dédiées. S'appuyant la trame existante, il cherche à économiser le développement de voiries lourdes pour privilégier un maillage doux complémentaire et renouvelé qui se projette dans les années à venir avec l'arrivée d'un TCSP performant.

Deux axes nord-sud complémentaires au cours du Général de Gaulle viennent structurer le projet :

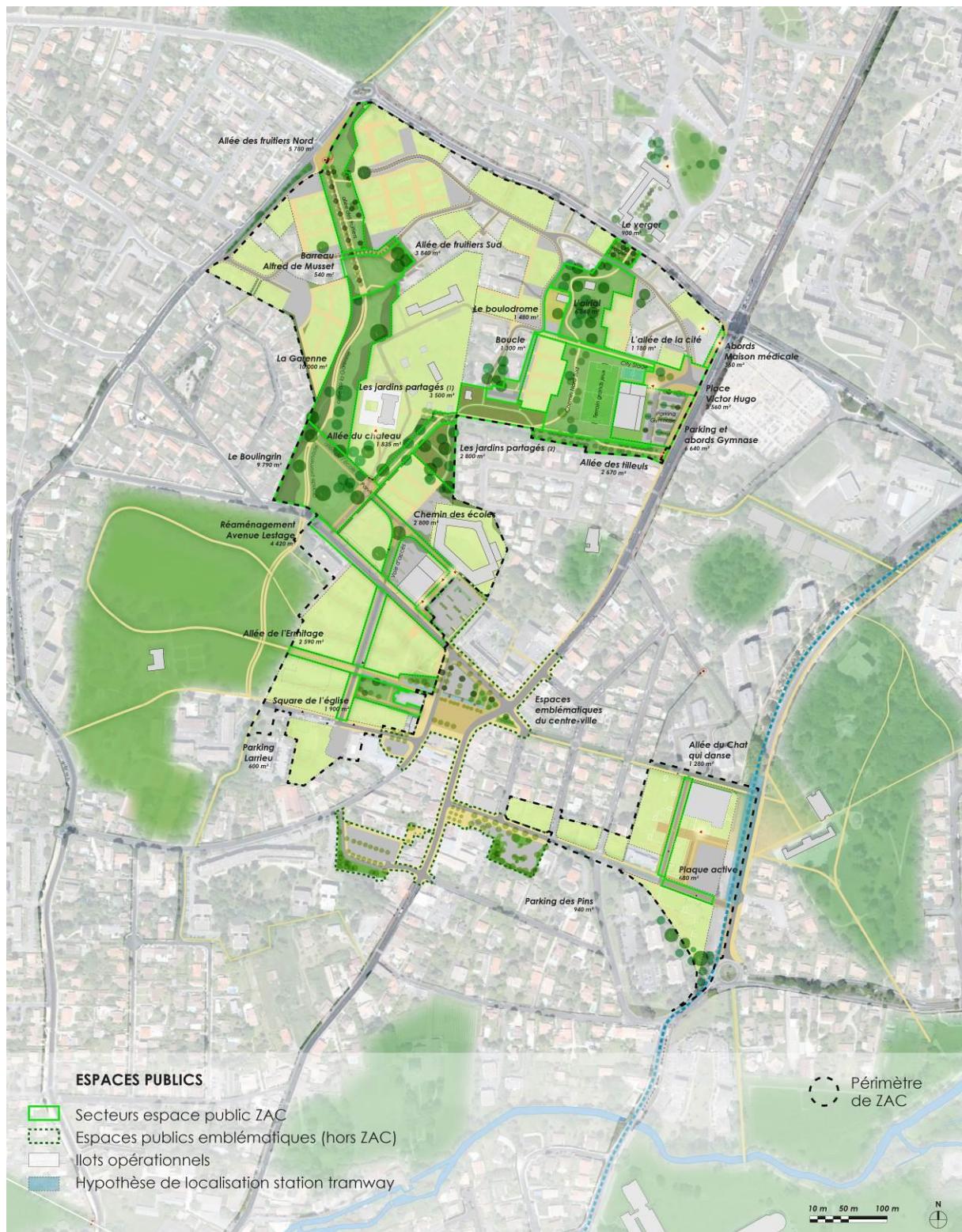
- l'allée promenade Gaston Rodrigues, déjà utilisée par les piétons et les cycles et qui devrait accueillir à terme le nouveau TCSP reliant Gradignan à Bordeaux.
- La « grande promenade » piéton et cycle du parc linéaire, de part et d'autre duquel se développeront les nouveaux logements du centre-ville.

Ces deux axes sont connectés entre eux par les différentes liaisons est-ouest perpendiculaires au cours du Général de Gaulle, la rue des Erables et l'avenue Lestage notamment, avec lesquels il forment un grand « axe vert » qui permet de connecter le nord (Campus de Pessac...) au sud de la commune (parc équipé de Mandavit...).

La requalification à moyen - long terme de l'allée des Tilleuls et son prolongement jusqu'à l'allée promenade Gaston Rodrigues via l'allée de Monjous vient constituer une boucle piétons-cycles permettant de rejoindre facilement le pôle Laurenzane et la future station de TCSP depuis le nord.

Le réseau de cheminements secondaires vient compléter le maillage pour faciliter l'accès aux équipements : le mail de l'Ermitage, le chemin des écoles, l'allée de la cité.

Les îlots bâtis ont également été pensés pour faciliter l'accès aux parcs ; orientés est-ouest suivant un dispositif en peigne (Cité Jardin et Ermitage), les îlots résidentiels sont traversés par des venelles permettant d'accéder directement aux parcs et jardins. Leur statut, pourra être public et/ou privé en fonction des situations.



Espaces publics et îlots opérationnels de la ZAC, source Alphaville, avril 2016

5.1.3. DE NOUVELLES POLARITES EQUIPEES

La transformation du centre-ville est en partie initiée par la mutation des îlots équipés de part et d'autre de l'église Saint-Pierre. De nouveaux immeubles d'habitation doivent s'y développer avec une offre de commerces et services (antenne de police notamment) de rez-de-chaussée adressés sur Roumégoux.

Pour reconstituer ces équipements et en accueillir de nouveaux, le projet prévoit la constitution de deux nouvelles polarités :

- Le pôle équipé de la Clairière composé d'un groupe scolaire (reconstitution des besoins des écoles démolies et nouveaux besoins endogènes) qui vient occuper l'aile est de la maison de retraite, de l'EPAJG (relocalisation Jean Larrieu) et d'un cinéma (création). Tous ces équipements sont desservis via un mail piéton connecté à la place Roumégoux via l'îlot témoin.
- Le pôle équipé Victor Hugo qui constitue en quelque sorte la nouvelle « porte nord » du centre-ville élargi. Le gymnase et le boulodrome y sont relocalisés, une nouvelle maison de santé vient s'y implanter. Le groupe scolaire Lange est rattaché à cette polarité grâce au prolongement du jardin de la Cité.

Raisons pour lesquelles le projet a été retenu



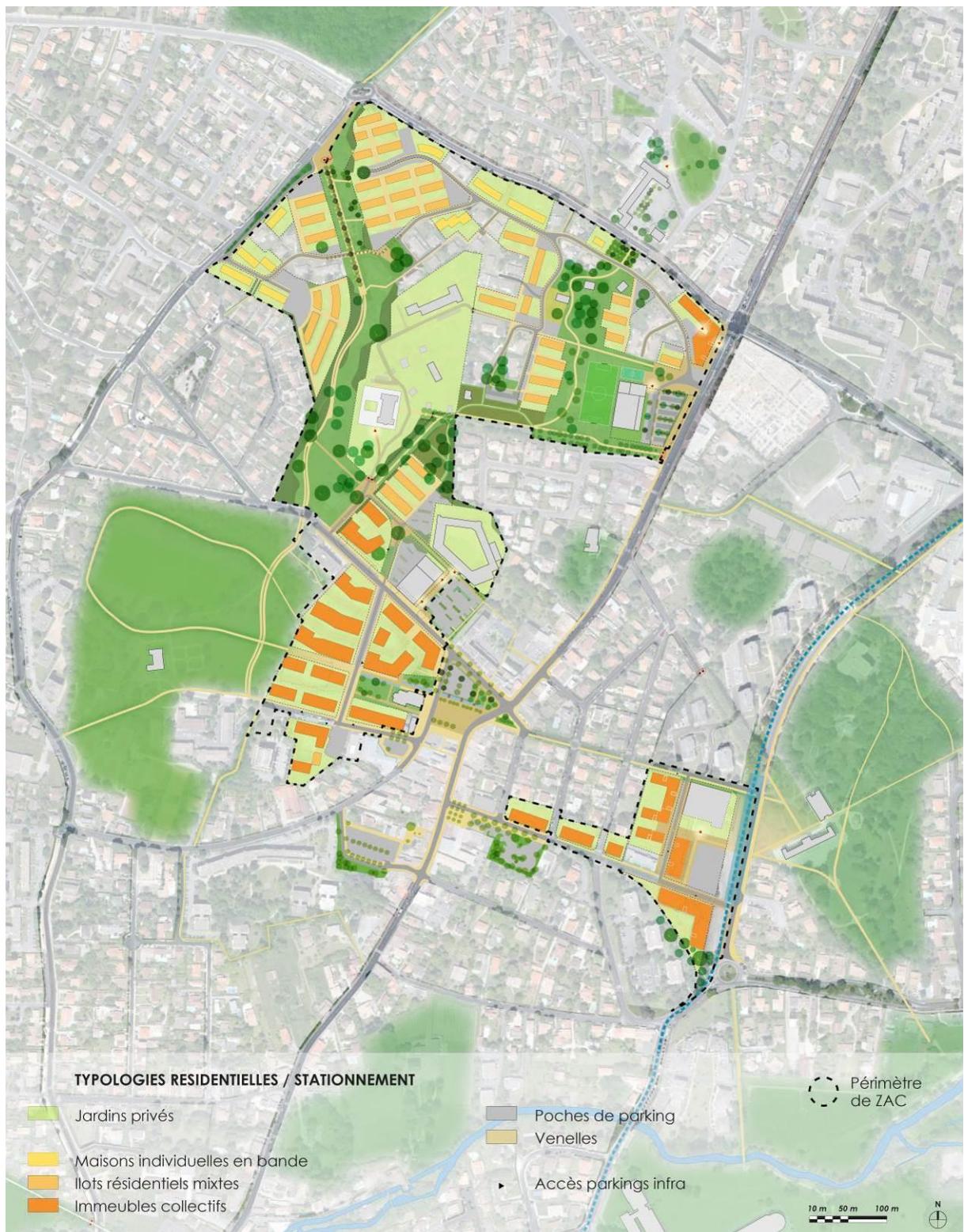
Equipements publics et privés, source Alphaville, avril 2016

5.1.4. LE DEVELOPPEMENT D'UNE PRODUCTION SIGNIFICATIVE DE LOGEMENTS EN CENTRE-VILLE

L'opération projette à la construction d'environ 1 100 logements neufs en centre-ville à l'horizon 2030. Avec 30% de logements locatifs sociaux et 28% d'accession abordable, l'objectif est de faciliter les parcours résidentiels et l'installation pérenne de familles qui trouveront ici l'ensemble des services nécessaires à la vie quotidienne.

Pour répondre aux différentes attentes et modes de vie des ménages (familles avec enfants, jeunes décohabitants, couples plus âgés ou personnes isolées souhaitant revenir en centre-ville), trois grandes typologies résidentielles sont programmées :

- Des maisons individuelles en bande avec stationnement à la parcelle. Plus denses que les pavillons aujourd'hui présents sur la cité jardin, elles offrent toutes les caractéristiques de la maison individuelle. Directement adressées sur rue, elles possèdent toutes un jardin dont la taille varie en fonction de la profondeur des îlots, ainsi qu'une à deux places de stationnement. Elles se développent sur deux niveaux (R+1) en proposant des espaces évolutifs pouvant être plus ou moins aménagés en fonction des besoins.
- Des îlots résidentiels mixtes avec poches de stationnement mutualisés. Ces typologies se développent sur la Cité Jardin sur des îlots dont la superficie et l'éloignement par rapport aux voiries de desserte incitent à développer une offre en « poche » de stationnement mutualisé permettant de desservir un ensemble de logements sans avoir à créer de nouveaux linéaires de voiries. Desservis par des venelles, les logements peuvent être de plusieurs types. Des maisons en bande (R+1), peuvent ainsi côtoyer des logements intermédiaires superposées (R+1 ou R+2). La diversité des typologies permet de varier l'offre et de rythmer les façades en jouant sur les hauteurs. Tous les logements doivent disposer d'un extérieur, qu'il s'agisse d'un jardin privé ou d'une terrasse.
- Les immeubles collectifs avec stationnement en infrastructure privilégié quand cela est possible. Cette offre de logements collectifs permet de répondre à une demande forte sur la commune. Elle est développée sur les principales polarités du centre-ville (Roumégoux, Laurenzane, cours du Général de Gaulle...).



Typologies résidentielles, source Alphaville, avril 2016

5.2. UN PROJET TIENT COMPTE DES SPECIFICITES DES SECTEURS

5.2.1. LE SECTEUR ERMITAGE-CLAIRIERE

La composition urbaine sur ce secteur vise à mettre en relation la Ville historique et la nature. Elle s'appuie ainsi sur :

- La mise en valeur des anciens parcs des domaines (Ermitage et Lafon) en travaillant leur interface avec les espaces publics emblématiques (adressage, ouvertures visuelles, cheminement) ;
- La création d'un nouveau mail longeant l'église depuis la place Roumégoux vers le parc de l'Ermitage ;
- La perméabilité des îlots résidentiels traduite par le dessin de venelles, passages, continuité paysagère en cœur d'îlot qui perpétue le modèle gradignanais.
- La protection et mise en scène des arbres remarquables au cœur des îlots résidentiels ou des micro espaces publics de proximité (placettes, squares ...)
- L'établissement d'une continuité paysagère et de cheminement doux au-delà de l'avenue Charles et Emile Lestage, entre le parc de l'Ermitage et le futur parc public du château Lafon, par la rue des Ecoles.
- L'ouverture du parc Lafon, un parc linéaire qui se prolonge jusqu'au nord de la Cité Jardin, mettant en valeur d'une nouvelle perspective visuelle vers le nord depuis le parc de l'Ermitage et l'avenue Lestage.



Schéma directeur sur le secteur Ermitage-Clairière, source Alphaville, avril 2016



Ouverture du parc de la Clairière sur l'avenue Lestage, source Tricaud & Chapelliére

De nouveaux usages viennent renforcer l'animation de la place Roumégoux. Sur les deux rives de l'avenue Lestage, des logements s'implantent en front de rue pour marquer l'entrée dans le cœur de ville. Au sud (E1), les rez-de-chaussée commerciaux accueillent hôtel, brasserie, petits commerces. Au nord (C1), un cinéma devient une nouvelle destination ludique et de loisirs. Les hauteurs variables des constructions s'inscrivent dans la composition organique du centre-ville, prenant en compte la cime des arbres.

Les principaux équipements du centre-ville sont reconstitués et valorisés :

- le groupe scolaire (C2) s'installe dans l'ancienne maison de retraite, maintenant l'histoire du site ;
- l'EPAJ est rapproché de l'école et du futur cinéma pour créer des synergies. Ces équipements sont réunis autour d'un parvis qui assure leur mise en valeur et met à distance les flux de circulation automobile.

A l'interface entre le secteur de la Clairière et la Cité Jardin, le Repos Maternel est ménagé pour garantir son fonctionnement et préserver l'intimité de ses résidentes. Les futures constructions restent à distance, les accès sont clairement matérialisés, le traitement des limites est pensé pour respecter la valeur paysagère du lieu et garantir la tranquillité des usagers.

5.2.2. LA CITE JARDIN

Le projet propose de rattacher la Cité Jardin au centre-ville et aux autres quartiers de Gradignan tout en lui conservant son intimité en développant un ensemble de liaisons

douces qui amélioreront les accès aux équipements de la ville et du centre. Ainsi, une allée qui double l'allée des Tilleuls, axe historique entre le château Lafon et le cours du Général de Gaulle est aménagée aux modes doux. Les chemins du cœur de la cité jardin s'ouvrent au nord sur un verger et rapprochent le quartier de l'école Lange, située en rive nord de la rue de Lahouneau.

Le prolongement du parc linéaire à travers la Cité Jardin établit un lien nord-sud entre l'Université et le centre-ville via le bois Cotor-Laburthe. De plus de 500 mètres de long sur près de 50 mètres de large, il s'organise en trois séquences distinctes (le boulingrin, la garenne et le verger) et permet de revaloriser les espaces paysagers au cœur de la Cité Jardin.

Le renouvellement de l'offre de logements est étudié dans le respect de l'identité du quartier tout en diversifiant les produits résidentiels pour répondre à des nouvelles attentes. Il s'appuie sur le caractère et la figure organique de la Cité Jardin (voies sinuées, boisements existants) et préserve la dominante jardinée et la générosité pré existante des espaces extérieurs privés et collectifs. Des jardins partagés et/familiaux sont ainsi programmés à l'interface entre le Repos Maternel, le secteur de la Clairière et la Cité Jardin.



Le parc linéaire, séquence de la garenne, source Tricaud & Chapellièvre

Le projet introduit de nouveaux usages et équipements publics. Les jardins partagés en font partie. L'airial qui accueille des pavillons associatifs est maintenu et prend plus de sens en y associant le boulodrome relocalisé. Le gymnase Pierre Toupiac relocalisé sur ce secteur se trouve ainsi à mi-chemin entre l'école du centre et l'école Lange, ce qui facilitera les pratiques sportives scolaires. Installé dans la plaine de jeux déjà dotée de terrains de plein air, il vient compléter l'offre sportive et de loisirs.

A l'angle de la rue de Lahouneau et du cours du Général de Gaulle, un projet de maison médicale privée vient marquer l'entrée de la Cité Jardin et apporte des services de proximité.



Schéma directeur sur le secteur de la Cité Jardin, source Alphaville, avril 2016

5.2.3. LE SECTEUR LAURENZANE

Ici le projet vise le rééquilibrage et le renforcement de la dynamique commerciale du centre-ville, tout en anticipant l'arrivée d'une future liaison TCSP.

Il établit une boucle commerciale et de services entre la place Roumégoux, l'allée des Pins et le centre commercial Laurenzane. Les espaces extérieurs sont revalorisés en lien avec les allées Gaston Rodrigues, mettant en scène le parc de l'Hôtel de Ville, et par anticipation, la future station de tramway, créant ainsi une véritable « façade urbaine » active sur les allées Gaston Rodrigues.

Les formes urbaines proposées s'inscrivent en cohérence avec les programmes résidentiels voisins :

- des bâtiments de type plot en R+3 - R+4 sur un rez-de-chaussée commercial,
- des espaces paysagers privés généreux à l'arrière des îlots qui garantissent une mise à distance des nouveaux programmes vis-à-vis des constructions existantes.

La programmation commerciale est pensée dans une démarche de complémentarité avec l'offre déjà existante en centre-ville : restaurants avec terrasses, services nouveaux de type ressourcerie, conciergerie, boutiques cycles.

L'offre de stationnement est réfléchie pour s'adapter aux besoins de la clientèle : le stationnement résidentiel est géré en souterrain, le stationnement aérien est maintenu pour les visiteurs.



Schéma directeur sur le secteur Laurenzane, source Alphaville, avril 2016

5.3. UNE INSERTION DU PROJET QUI MENAGE LES TISSUS ENVIRONNANTS

5.3.1. RESPECT DES FORMES URBAINES EXISTANTES

Afin de respecter au mieux l'intégration urbaine des nouvelles constructions dans le tissu urbain existant, la hauteur des bâtiments varie de R+1 pour les maisons individuelles en bande à R+5 ou pour les immeubles collectifs adressés sur Roumégoux et sur le parc de l'Ermitage, ainsi que sur le Cours du Général de Gaulle (Porte nord du centre-ville). L'élévation et l'implantation des futures constructions tiennent également compte des vues et de l'exposition des constructions existantes aux franges pour créer le moins de nuisances possibles tout en cherchant à densifier le centre-ville.

Des dispositifs de développement urbain en peigne ont été privilégiés en interface avec les

parcs. Cette implantation est-ouest (avec logements traversants nord-sud) permet de faire profiter à un maximum de logements de vues sur ces parcs mais aussi de créer des percées visuelles et des cheminements permettant de connecter l'intérieur des tissus à ces espaces ouverts.

En frange de parc, les constructions pourront ponctuellement s'élever pour marquer spécifiquement cette interface où des émergences en R+2 voire en R+3 (intermédiaire ou collectif) sont suggérées...



Perspective de la place Roumégoux vers le parc de l'Ermitage, source Alphaville, octobre 2015

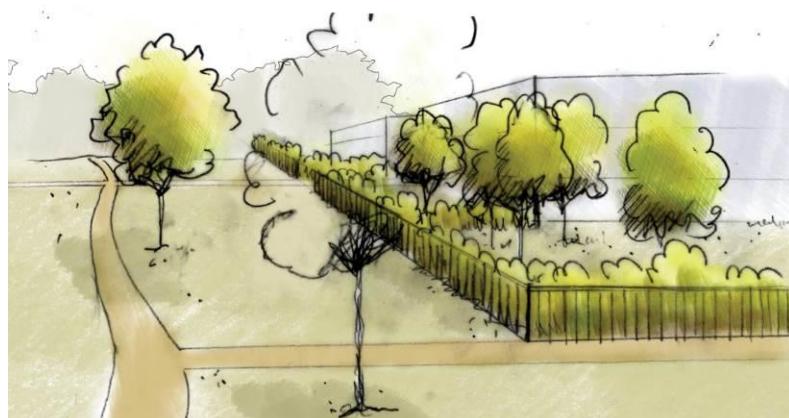
Afin de traiter au mieux ces interfaces, la conception architecturale des bâtiments devra traiter spécifiquement de la question des terminaisons de ces ensembles résidentiels sur les parcs, soit par un traitement spécifique des murs pignons, soit par un retournement des façades sur le parc. La gestion paysagère des limites entre le parc et ces ensembles résidentiels est également fondamentale.



Hauteurs et formes urbaines, source Alphaville, avril 2016

5.3.1. DES LIMITES DOUCES ET VEGETALES

L'ouverture au public du parc de la Clairière s'inscrit dans une volonté d'interpénétration de la nature en ville. La gestion des limites offre ainsi des perméabilités visuelles et des liaisons douces depuis les îlots résidentiels. La formalisation de la limite publique/privée est largement végétalisée pour prolonger la perception de ville-parc. L'implantation des constructions est pensée pour accentuer cette ambiance : sur les séquences étroites du parc, les bâtiments sont implantés en retrait de la limite séparative, dégageant des rez-de-jardin privatifs. La limite est constituée d'une clôture basse et/ou d'un petit muret doublés d'une haie. Des « passages » ouverts seront mis en place entre les bâtiments.



Limite parc linéaire sur séquence étroite (ouest du parc), source Tricaud & Chapellièvre

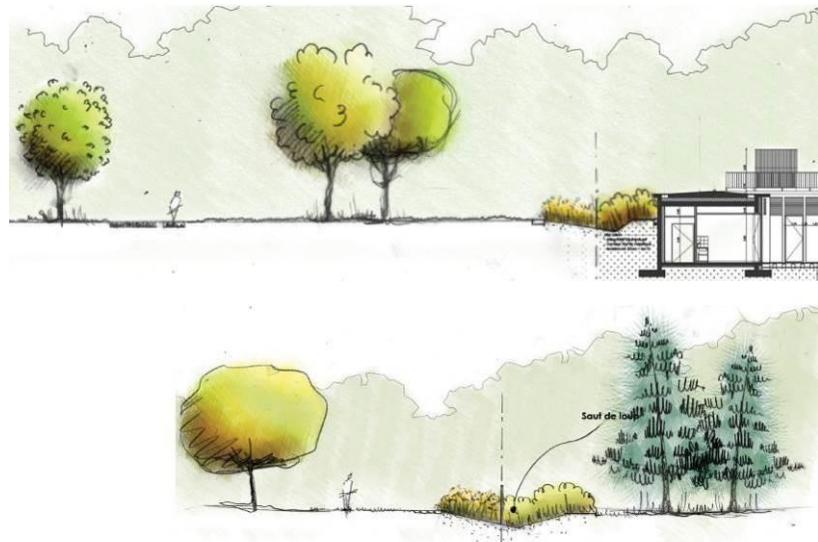
En partie sud du parc, l'interface entre les îlots résidentiels et le parc du Repos Maternel se fait par l'intermédiaire d'une bande boisée d'une vingtaine de mètres de large, parcourue par une allée nord/sud qui permettra d'assurer à terme la continuité publique entre le parc de la Clairière (Le Boulingrin) et le parc de la Cité Jardin.

L'entrée du Parc du Repos Maternel se fait au niveau d'une placette aménagée au croisement de l'Allée des Écoles et du parvis du Boulingrin. De ce fait, le tracé de l'actuelle allée d'accès au château Lafon ne sera pratiquement pas modifié.



Interface sud-est du parc linéaire, source Tricaud & Chapelliére

Enfin, la limite entre le parc linéaire et le Château Lafon étendu est traitée de manière à constituer une barrière physique tout en préservant ponctuellement des continuités visuelles entre les deux parcs. Un dispositif nommé Ha-Ha au XVIII^e siècle repose sur la plantation d'une lisière boisée et la mise en place d'une grille combinée à un fossé.



Limite entre le parc linéaire public et l'enceinte du Repos Maternel, source Tricaud & Chapelliére

5.4. LA COHERENCE DU PROJET VIS-A-VIS DU CONTEXTE METROPOLITAIN

5.4.1. SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCOT) 2030

Le SCOT 2030 définit des orientations en fonction des secteurs de l'agglomération. Le SCOT 2030 prescrit des orientations pour le centre-ville de Gradignan :

- Maintenir et restaurer les liaisons écologiques ;
- Valoriser les espaces de nature ;
- Prendre en compte le risque inondation ;
- Compléter le réseau de tramway par un réseau structurant de transport en commun sur le cours du Général de Gaulle ;
- Valoriser l'économie résidentielle ;
- Développer la mixité fonctionnelle ;
- Construire des lieux d'intensification ;
- Construire un réseau de transport express ;
- Desservir les zones d'emploi à l'ouest de la métropole par une liaison circulaire périphérique complémentaire en transport collectif rapide.

Le projet urbain de Gradignan centre-ville est en parfaite cohérence avec les objectifs principaux d'intensification urbaine du SCOT 2030 pour le cœur d'agglomération.

5.4.2. PLAN LOCAL DE L'URBANISME DE BORDEAUX METROPOLE (PLU)

Les principaux enjeux exprimés dans le cadre du schéma directeur de l'aire métropolitaine bordelaise (plan 2010 - 2020), du plan des déplacements urbains, de sa nouvelle politique économique et du programme local de l'habitat entre autres, fondent les orientations exprimées dans le PADD :

- Soutenir un développement urbain équilibré, en dynamisant le cœur de l'agglomération et en maîtrisant le développement urbain périphérique. Cet enjeu s'inscrit parfaitement dans les principes de la loi SRU, qui prescrit de définir les grands équilibres entre renouvellement urbain et urbanisation nouvelle ;
- Structurer les première et deuxième couronnes, en favorisant le regroupement d'activités commerciales, artisanales et de services urbains là où les flux se concentrent (pôles d'échanges) ;
- Favoriser une plus grande équité sociale dans l'habitat par une politique de mixité spatiale et sociale ;
- Maîtriser la mobilité, en construisant une offre supérieure de transports publics autour du tramway communautaire, épine dorsale d'un nouveau plan mobilité et en favorisant l'urbanisation à proximité des axes de transports et des centres d'échanges ;
- Renforcer la vocation économique de la métropole, en particulier industrielle et technologique, en aménageant des espaces d'accueil attractifs et bien localisés pour les entreprises et, en améliorant le niveau des services qui leur sont nécessaires ;
- Réduire les disparités sociales et économiques dans et entre les quartiers, par une meilleure répartition de l'emploi et de l'habitat, et une dynamisation économique adaptée ;
- Valoriser la trame verte et les grands espaces naturels, en créant des continuités vertes mieux accessibles au public ;
- Protéger les sites soumis aux risques industriels et naturels, notamment le risque d'inondations ;
- Atteindre une plus grande qualité urbaine et architecturale dans tous les quartiers.

Le projet, qui offre des logements, des commerces, des espaces verts, des équipements publics, un maillage vert, des liaisons douces et un maillage cohérent entre les différents modes de déplacement (prise en compte du futur TCSP) **est compatible avec les orientations du PADD.**

Le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé le 21 juillet 2006. Depuis cette date, le document d'urbanisme a été amené à évoluer au gré des procédures administratives engagées. La dernière évolution, approuvée le 10 juillet 2015, a été intégrée dans la version du PLU en vigueur, qui est opposable à compter du 14 août 2015.

La réalisation du projet tel qu'il a été étudié **nécessite d'adapter les règles du PLU** sur plusieurs aspects, notamment implantations et hauteurs des constructions, EBC... **Ces besoins sont pris en compte dans le projet du PLU 3.1** a été arrêté le 10 juillet 2015, par délibération du Conseil de Métropole. Il a fait l'objet d'une enquête publique qui s'est déroulée jusqu'au 31 mars 2016. Le PLU 3.1 sera opposable fin 2016- début 2017.

5.4.3. LA DEMARCHE DES « 50 000 LOGEMENTS AUTOUR DES AXES DE TRANSPORTS COLLECTIFS PERFORMANTS »

Dans le cadre de son projet métropolitain, Bordeaux Métropole (anciennement La Cub) a lancé, en 2010, l'appel à projets « 50 000 logements autour des axes de transports collectifs ».

L'objectif est à la fois de trouver des outils plus rapides et plus participatifs et d'agir à l'échelle métropolitaine comme à l'échelle micro-locale pour inventer de nouvelles typologies de logements avec une forte ambition qualitative durable et sociale.

En effet, malgré tous les efforts entrepris depuis dix ans par Bordeaux Métropole en matière de transports publics et de revitalisation des espaces centraux, le processus d'étalement que vit la métropole depuis maintenant trente ans n'a pas été enrayer : de plus en plus de ménages modestes vivent très loin de Bordeaux, dans un processus qui les amène à dépenser de plus en plus d'argent et à passer de plus en plus de temps dans les transports, sans parler des conséquences négatives en matière de coût des services publics et de production de gaz à effet de serre. De plus, depuis dix ans, le tramway communautaire a été une véritable machine à produire de la ville et du logement, dans les corridors d'influence des lignes. Pour autant, les nouveaux logements construits ont été, comme c'est trop souvent le cas aujourd'hui, des produits d'investisseurs plus ou moins standardisés, pas toujours aptes à répondre à la demande des populations en quête d'un habitat pour rester en ville. D'où cette idée directrice, portée par l'appel à projets « 50 000 logements nouveaux », qui est celle d'anticiper l'effet d'attraction autour des extensions et nouvelles lignes de transports publics programmées par Bordeaux Métropole, pour transformer les territoires qui vont être desservis en y développant des projets de logements innovants, accessibles économiquement et susceptibles de proposer une offre alternative à l'étalement urbain tout en rentabilisant l'investissement public.

Ainsi, il s'agit de répondre à trois enjeux principaux :

- la limitation de l'étalement urbain
- la construction de logements qualitatifs et accessibles économiquement
- des lieux d'habitation à distance raisonnable des lieux de travail.

Afin d'avancer sur les enjeux, Bordeaux Métropole a lancé un dialogue compétitif. 27 équipes ont répondues et 5 équipes, d'envergure internationale, ont été retenues et ont proposé des stratégies pour habiter la Métropole.

La commune de Gradignan a souhaité participer à l'opération « 50 000 logements le long des axes de transports en communs » en proposant que soient intégrés à l'opération « îlots témoins / 50 000 logements », des terrains mutables dont elle est propriétaire au cœur de la future opération d'aménagement (et notamment le groupe scolaire La Clairière).

Les objectifs portés par cet appel à projets « 50 000 logements autour des axes de transports collectifs » peuvent être résumés comme suit :

- produire des typologies de logements attractives et diversifiées ;
- poursuivre une forte ambition durable et sociale pour ces logements, de façon à les rendre accessibles et attractifs pour le plus grand nombre ;
- inventer des outils plus rapides et plus participatifs pour produire ces logements ;
- penser et mettre en œuvre le développement de l'offre résidentielle à l'échelle micro-locale et à l'échelle métropolitaine.

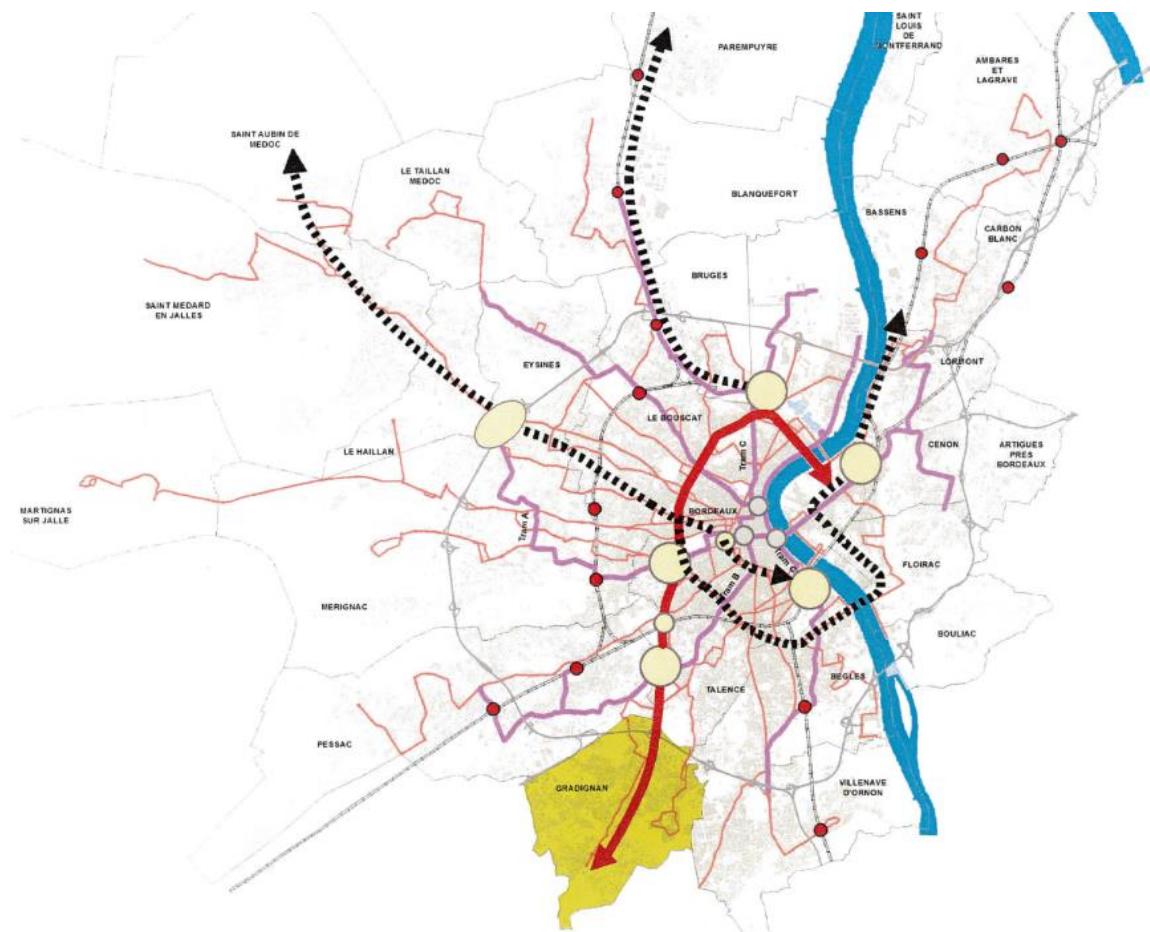
5.4.4. LA COHERENCE VIS-A-VIS DU SDODM

Le Schéma Directeur Opérationnel des Déplacements Métropolitains (SDODM) vise à définir à l'horizon 2025-2030 la stratégie de développement des transports en communs à cette échéance. Les objectifs sont les suivants :

- définition des axes de déplacements à développer en transports en commun au regard des éléments de connaissance de la mobilité,
- proposition de scénarios d'organisation, comparaison et consolidation du scénario de référence,
- définition des priorités de desserte ainsi que des modes pressentis (bus à haut niveau de service, tramway).

Le SDODM préfigure ainsi l'organisation à moyen terme du réseau de transports publics communautaire, en connexion avec les réseaux du Conseil Général de la Gironde et du Conseil Régional d'Aquitaine. C'est un outil de lisibilité pour les 10 à 15 ans à venir, décliné en Tram-train, tramway, Bus à Haut Niveau de Service (BHNS), autobus et couloirs d'autobus, pôles d'échanges...

Dans le secteur de Gradignan, le SDODM préconise de renforcer fortement l'offre urbaine actuelle par un BHNS et/ou un tramway court.



Tracé de principe du TCSP, extrait du SDODM (source : ville de Gradignan)

Le tracé de la future liaison de TCSP a été validé au SDODM et prévoit un passage devant l'Hôtel de Ville et le centre commercial de Laurenzane. En revanche, le mode de liaison

tramway ou Bus à Haut Niveau de Service n'est pas encore défini et l'infrastructure est encore à l'étude. Ce projet fait l'objet d'études spécifiques par le service « mobilité » de Bordeaux Métropole non disponibles à ce jour.

MODE DE REALISATION DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT

L'opération d'aménagement sera menée dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté définie par l' Article L311-1 du Code de l'Urbanisme : « **Zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés** »

Rapport de présentation du projet de dossier de création de ZAC élaboré par l'agence Alphaville et ses cotraitants (Agence Tricaud et Chapellièvre, Convergences-CVL, Inddigo) en partenariat avec la Fabrique de Bordeaux Métropole, Bordeaux Métropole, la Ville de Gradignan, et l'ensemble des bureaux d'études techniques ayant menés les études préalables nécessaires à l'opération.

