



Monsieur Michel LABARDIN
Maire de Gradignan
Hôtel de ville
Allée Gaston Rodrigues
CS 50105
33173 GRADIGNAN

Bordeaux, le 19 février 2016

Objet : Avis du Sysdau sur l'opération d'aménagement « Cœur de ville » à Gradignan

Monsieur le Maire,

Lors du Comité syndical en date du vendredi 22 janvier 2016, le projet urbain du centre-ville de Gradignan « Cœur de ville » a été présenté et examiné pour avis.

Le projet s'inscrit en parfaite compatibilité avec le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise tant sur le plan de la cartographie des enveloppes urbaines que des orientations retenues dans le document, le Comité syndical du Sysdau a donc émis un avis favorable.

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint l'avis du Comité syndical du Sysdau sur l'opération d'aménagement « Cœur de ville » à Gradignan à votre attention.

Vous en souhaitant bonne réception.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Président
Michel Labardin

AVIS SUR L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT « CŒUR DE VILLE » À GRADIGNAN

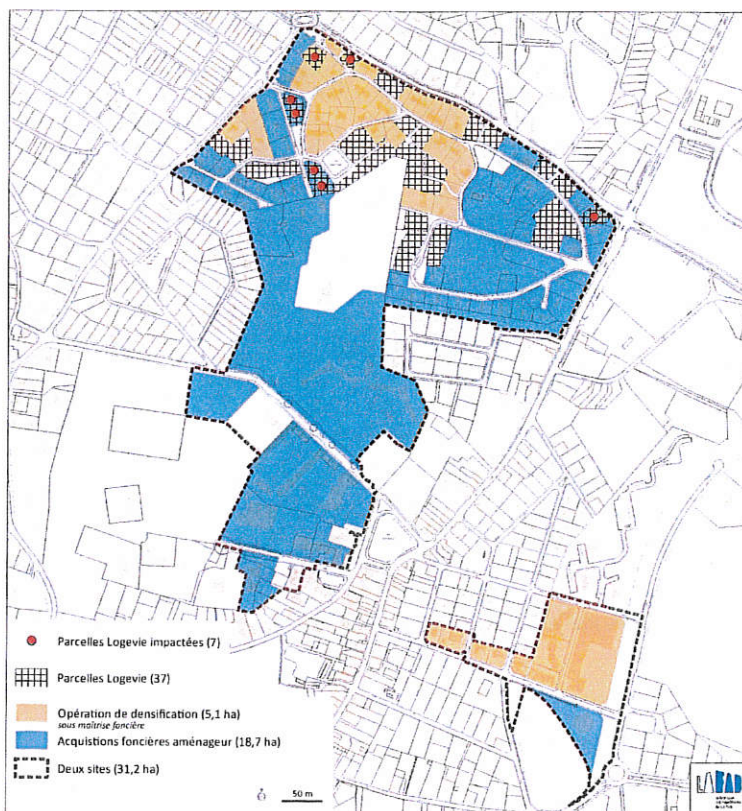
Examiné en Comité syndical du Sysdau du 22 janvier 2016

Compatibilité de l'opération d'aménagement « Cœur de ville » à Gradignan avec le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise

Conformément aux dispositions des articles L.122-1-5 et R.122-5 du code de l'urbanisme, le Sysdau est sollicité pour rendre un avis sur la compatibilité de ce projet avec le SCoT.

La Fabrique Métropolitaine (la Fab), Société Publique Locale de Bordeaux Métropole compétente en matière d'aménagement a pour mission d'accompagner la mise en œuvre opérationnelle de la démarche « 50 000 logements autour des axes de transports collectifs », engagée par Bordeaux Métropole depuis 2012.

Le projet urbain du centre-ville de Gradignan s'inscrit dans une démarche métropolitaine de densification des centres urbains autour des axes de transports collectifs. A ce titre, Bordeaux Métropole et la Ville de Gradignan travaillent ensemble à redonner une attractivité résidentielle au centre-ville, par la requalification des espaces publics emblématiques, l'anticipation de l'arrivée d'un transport en commun de desserte métropolitaine performant et le développement résidentiel, dans un souci de mixité sociale.



Extrait de la demande d'avis

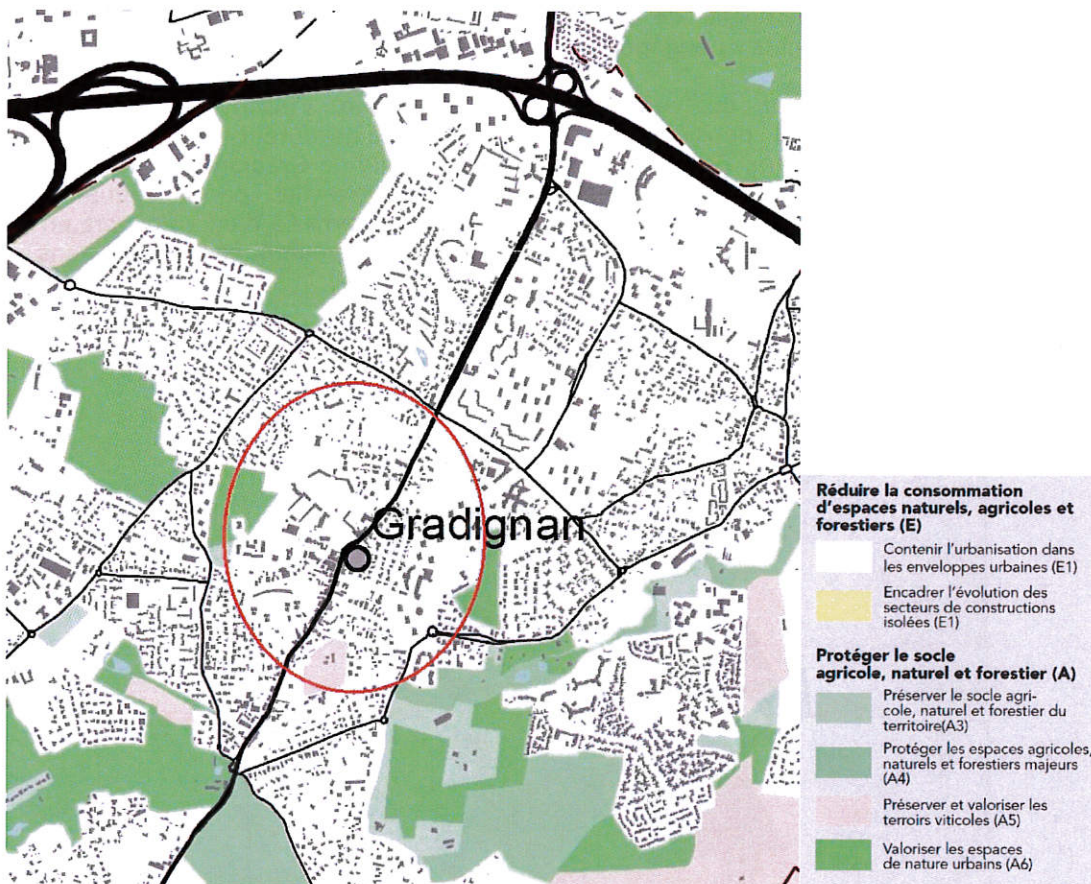
1. Compatibilité de l'opération d'aménagement avec la cartographie du DOO du SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise

Le périmètre opérationnel arrêté à ce jour représente 31,2 ha sur un principe de ZAC multi-sites. Le projet présente une constructibilité totale d'environ 103 300 m², majoritairement dédiée à du logement : 30 % de logements locatifs sociaux, 28 % d'accession maîtrisée et 42 % de logement libre.

Il comprend également la restructuration d'un ensemble d'équipements publics et le développement de surfaces de commerces et de services privés.

Dans le cadre de cette opération d'aménagement, il est également envisagé de développer un ensemble de cheminements piétons et cyclables et d'aménager environ 6 hectares de parcs et d'espaces paysagers.

L'opération d'aménagement s'inscrit bien dans les enveloppes urbaines, comme le montre ci-dessous la zone du projet reproduite dans un extrait de l'atlas des enveloppes urbaines du SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise.



Extrait de l'atlas des enveloppes urbaines du SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise

Le projet est ainsi en accord avec les dispositions relatives aux enveloppes urbaines contenues dans le DOO, telles qu'indiquées :

E. Réduire la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

E1. Contenir l'urbanisation dans les enveloppes urbaines définies

2. Compatibilité de l'opération d'aménagement avec les dispositions retenues dans le DOO du SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise

L'opération d'aménagement s'inscrit également en cohérence avec les dispositions du SCoT sur ce secteur. Il s'agit des dispositions de la partie T du DOO mentionnées ci-dessous :

T Assurer une production de logements diversifiée et ambitieuse

T3. Répartir de façon hiérarchisée et équilibrée la production de logements à l'échelle de chacun des territoires en lien avec la géographie prioritaire

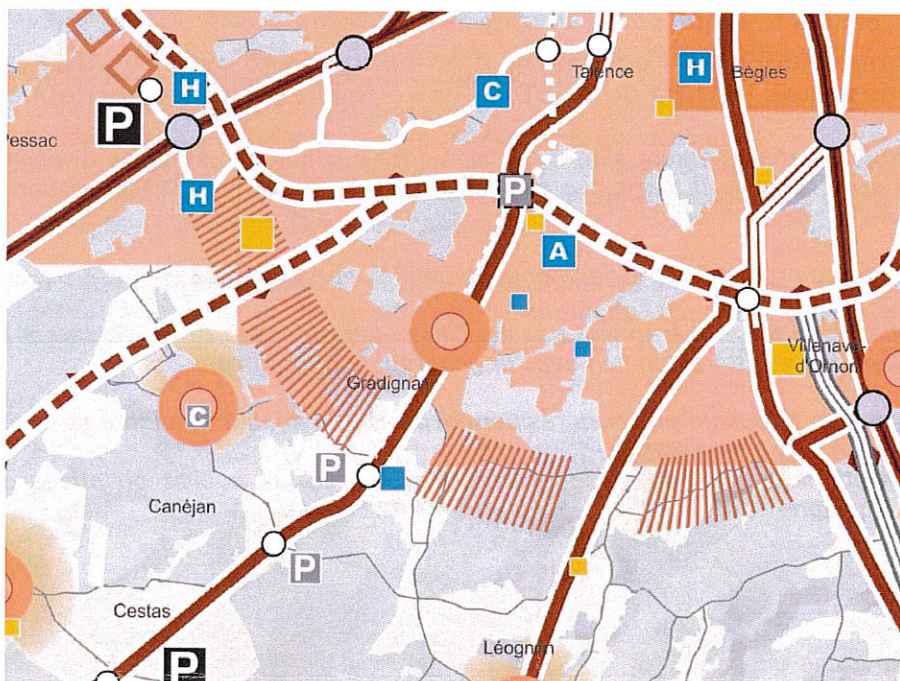
T4. Permettre à tous un parcours résidentiel choisi, de qualité et adapté aux besoins

T5. Garantir la production de logements locatifs sociaux publics ou privés dans un souci d'équilibre territorial



Extrait de la demande d'avis

En effet, le centre-ville de Gradignan est une centralité principale située dans le cœur d'agglomération, c'est-à-dire un espace prioritaire de développement où l'offre urbaine doit être intensifiée, et cela en lien avec l'offre de transport collectif. Il s'agit de construire dans ces espaces de véritables lieux d'intensification.



Promouvoir un développement urbain raisonné (S)

Intensifier l'offre urbaine dans les espaces prioritaires de développement (S1)

 Intensifier l'offre urbaine dans le cœur d'agglomération en lien avec l'offre de transport collectif (S1)



Construire des lieux d'intensification dans les centralités principales (S1)

Extrait de la carte A0 « La métropole à haut niveau de services » du SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise

L'extrait de la carte A0 « la métropole à haut niveau de services » vient illustrer la partie S du DOO qui indique :

S Promouvoir un développement urbain raisonné

S1. Intensifier l'offre urbaine dans les espaces prioritaires de développement

- Intensifier l'offre urbaine dans le cœur d'agglomération en lien avec l'offre de transport collectif
- Construire des lieux d'intensification dans les centralités principales

S2. Garantir un développement urbain respectueux des principes de développement durable à l'échelle des territoires communaux

- Promouvoir la densification des centres-villes, centre-bourgs et nœuds d'interconnexion

3. Synthèse

L'opération d'aménagement « Cœur de ville » située dans le centre-ville de Gradignan s'inscrit donc en parfaite compatibilité avec le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise, tant sur le plan de la cartographie des enveloppes urbaines que des orientations retenues dans le document.

Remarques :

Monsieur Labardin :

C'est un projet de ZAC multi-sites de plus de 30 hectares situé majoritairement sur des terrains publics qui appartiennent à la ville de Gradignan ainsi qu'au CCAS de la ville de Bordeaux. En outre, ce projet est un vrai projet d'aménagement puisqu'il s'agit de conforter la centralité là où il y a des commerces très actifs mais peu de vie le soir. La création de logements, des commerces, de nouvelles voiries et la reconstruction d'équipements publics au centre-ville sera un aménagement central cohérent tout en évitant un étalement urbain en recentrant le cœur de ville. Ce projet prendra effet au deuxième semestre 2016 par Bordeaux Métropole et l'aménagement pourrait être confié à la Fab, la société publique locale d'aménagement de Bordeaux Métropole.

Les 3 axes du projet :

1. Requalification des espaces publics qui porte sur le réaménagement des places et des voiries du centre pour faire des lieux pacifiés tout en conservant du stationnement.
2. Donner plus d'épaisseur au centre-ville.
3. S'appuyer sur un axe à haut niveau de services de préférence par le tramway, comme cela a été abordé dans le SDODM, qui traversera le campus à Talence jusqu'à l'hôpital Pellegrin et ensuite empruntera les boulevards pour créer toutes les interconnexions sur les barrières et toutes les lignes existantes et à venir, jusqu'au pont Chaban-Delmas et au-delà la gare de Cenon. Il s'agit donc de restructurer le cœur de ville de Gradignan autour des espaces publics rénovés et autour de la ZAC de plus de 30 hectares, bordée par les transports collectifs ce qui permettra d'irriguer ces nouveaux secteurs vers le centre de la métropole.

Monsieur Mangon :

C'est un projet qui est parfaitement cohérent avec tous les objectifs du SCoT et qui représente l'exemple type de l'opération '50,000 logements transports autour des axes de transports collectifs' qui permettent de créer et d'aligner la polarité efficacement desservie par les transports en commun.

Monsieur Dellu :

De plus, cette opération s'inscrit parfaitement dans la logique des schémas développés par la Métropole de Bordeaux.