

## Bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC Gradignan Centre-Ville

La concertation a été ouverte le 31 octobre 2014 par la délibération 2014/0652 du Conseil communautaire, précisant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation, associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

Le projet urbain du Centre-Ville de Gradignan s'inscrit dans une démarche d'aménagement ambitieuse. L'opération constitue l'un des volets du projet « Cœur de Ville », qui comprend :

- le réaménagement des espaces publics emblématiques, projet en cours de réalisation,
- le projet de zone d'aménagement concerté (ZAC) avec la création de nouveaux logements, la réorganisation des équipements publics, la mise en valeur de parcs et la dynamisation du commerce – objet de la présente concertation,
- l'arrivée du transport en commun en site propre (TCSP).

Les objectifs de cette opération tels que décrits dans la délibération du 31 octobre 2014 sont les suivants :

- **Renforcer la centralité et la densité urbaine** du centre-ville en prenant en compte le développement futur d'une nouvelle offre TCSP ;
- **Développer une offre de logements diversifiée**, « désirable » et qualitative en matière de développement durable ;
- **Renforcer l'animation et l'attractivité du centre-ville** selon différentes temporalités (diurne et nocturne) ;
- **Adapter la répartition et la programmation des équipements publics** aux besoins futurs ;
- **Préserver l'armature paysagère** de la « ville-parc » en connectant les grands parcs structurants du centre-ville ;
- **Assurer cohérence et articulation entre les projets** de revalorisation du patrimoine bâti et non bâti de Cité-Jardin et les enjeux sus mentionnés du projet d'aménagement Gradignan – Centre-Ville.

Les attentes générales de Bordeaux métropole et de la ville de Gradignan sur la concertation peuvent se résumer en deux objets principaux :

- Partager et susciter des échanges sur la cohérence du projet urbain,
- Permettre à chacun de s'informer et de faire part de son regard sur le site, mais également de ses questionnements.

## **1. Déroulement de la concertation**

La concertation s'est déroulée selon les modalités définies dans la délibération par l'autorité compétente et détaillées précédemment.

En outre, dans le cadre des réunions publiques, différents supports tels que articles, expositions ou vidéo ont été utilisés, afin de permettre une bonne appropriation et compréhension et de présenter le projet de manière variée.

### **1.1 Présentation du dispositif**

Un registre et un dossier ont été mis à disposition du public à la mairie de Gradignan et au siège de Bordeaux Métropole, consultables par le public aux jours et aux heures d'ouvertures des bureaux avec les éléments mentionnés dans la délibération (une notice explicative définissant les objectifs poursuivis et donnant les grandes lignes du projet d'aménagement, un plan de situation, un plan périphérique et le bilan de la concertation clôturée en 2011.)

Le dossier était également disponible sur le site de la participation de Bordeaux Métropole ([www.participation.bordeaux-metropole.fr](http://www.participation.bordeaux-metropole.fr)).

Cette mise à disposition a permis une concertation tout au long de la poursuite de l'élaboration du projet.

### **1.2 Les réunions publiques**

Conformément aux modalités de la concertation prévues par la délibération 2014/0652 du 31 octobre 2014, deux réunions publiques ont été organisées le 4 juin 2015 et le 1<sup>er</sup> décembre 2015.

Ces réunions étaient organisées respectivement :

- le 4 juin 2015 :

De 18h30 à 20h30 dans la salle du Solarium, la réunion a rassemblé près de 1000 personnes. Elle était doublée d'une exposition des éléments projetés dans le hall de la mairie jusqu'à la réunion suivante.

- le 1<sup>er</sup> décembre 2015 :

De 18h30 à 20h30 dans la salle du Solarium, la réunion a rassemblé près de 1 000 personnes. Elle a été l'occasion de projeter le film 3D du projet ainsi que d'exposer des panneaux sur le projet, qui ont été exposés à la mairie pendant 6 mois. Ces documents ont été ensuite mis en ligne sur le site de la participation.

## **2. Description de la concertation**

### **2.1 Mobilisation du public**

Dans l'optique de mobiliser le plus grand nombre d'habitants, plusieurs actions ont été mises en place :

- Articles dans la presse locale : articles dans le journal Sud-Ouest avant et après les réunions de concertation, mais aussi durant l'intervalle entre les deux,
- Articles dans le magazine municipal « Ensemble Gradignan »,
- Invitations distribuées à chaque Gradignanais pour les 2 réunions publiques,

- Mise en place d'un film 3D présentant le projet, diffusé lors de la seconde réunion publique puis mis en ligne sur le site internet de la ville et de Bordeaux Métropole, <https://www.youtube.com/watch?v=DSjtnYj2SHU>
- Communication via le site Internet de la ville et son compte « Facebook ».

*Ces documents ou extraits de documents sont joints.*

Cette large communication a permis de mobiliser de nombreuses personnes, aboutissant ainsi à près de 1 000 participants pour chacune des réunions publiques, à 57 contributions sur le site de la participation de Bordeaux Métropole et à 15 contributions sur le registre déposé en mairie de Gradignan. Aucune remarque n'a été inscrite sur le registre de Bordeaux Métropole.

## 2.2 Préparation, organisation et déroulé des réunions publiques

Les deux réunions publiques ont été les lieux privilégiés d'échanges, d'informations, de communication et de concertation du projet.

La mobilisation forte des habitants montre l'efficacité de la communication autour des réunions publiques.

### 2.2.1 *La réunion publique du 4 juin 2015*

A cette date, le projet était en phase de programmation avec déjà une proposition de schéma directeur reprenant les grands principes validés : création et valorisation du parc du CCAS, développement de mobilités douces, situation du nouveau groupe scolaire, formes urbaines en général....

La première réunion publique s'est déroulée dans la salle du Solarium à Gradignan et a rassemblé près de 1 000 personnes de 18h30 à 20h30.

Elle a été organisée par la ville de Gradignan et Monsieur le Maire l'a animée, avec l'intervention de plusieurs intervenants, dont notamment l'adjoint au maire en charge de l'aménagement urbain et des déplacements, la Directrice de projet de La Fabrique de Bordeaux Métropole (SPL en charge du montage de l'opération) en charge de la ZAC de Gradignan Centre-Ville, le Directeur de la direction territoriale Sud de Bordeaux Métropole...

Cette réunion a été l'occasion de présenter le projet dans son contexte élargi. C'est-à-dire comme un élément du triptyque « Cœur de Ville » : les espaces publics emblématiques du centre-ville, la ZAC et l'arrivée d'une ligne de Transport en Commun en Site Propre.

Un Compte-Rendu de cette réunion a été réalisé et a été mis en ligne sur les sites Internet de la ville de Gradignan et de la participation de Bordeaux Métropole, ainsi que joint au registre de concertation en mairie.

### 2.2.2 *La réunion publique du 1<sup>er</sup> décembre 2015*

À cette date, le projet a bien avancé et un schéma directeur reprend l'ensemble des modifications apportées depuis juin 2015. Les emplacements des équipements publics sont précisés et les typologies sont spécifiées (comme le choix de maisons groupées sur la Cité-Jardin par exemple).

Cette réunion, initialement prévue le 17 novembre 2015, a été décalée au 1<sup>er</sup> décembre 2015 suite aux événements survenus à Paris et au deuil national qui a suivi.

De ce fait, la concertation réglementaire qui devait se clôturer le 8 janvier 2016, a été clôturée le 29 janvier 2016. Ces éléments ont été annoncés par voie de presse et sur le site de Bordeaux Métropole.

La seconde réunion publique s'est déroulée dans la salle du Solarium à Gradignan et a rassemblé près de 1 000 personnes de 18h30 à 20h30.

La réunion a été organisée par la ville de Gradignan et Monsieur le Maire l'a animée, avec l'intervention de plusieurs intervenants dont notamment l'adjoint au maire en charge de l'aménagement urbain et des déplacements, le Directeur de la SPL La Fab, la Directrice de projet de La Fab en charge de la ZAC de Gradignan Centre-Ville et le paysagiste en charge des études.

Cette réunion, spécifique au projet de ZAC, a permis de reprendre l'ensemble du projet en abordant des sujets spécifiques : la présence de nouveaux parcs, les typologies résidentielles, la dynamique commerciale, la composition urbaine, l'implantation des équipements, les qualités résidentielles... Ces éléments ont été abordés précisément par sous-secteur de l'opération : Laurenzane, Ermitage-Clairière et Cité-Jardin.

La vidéo 3D du projet a été également projetée deux fois lors de cette réunion.

Un calendrier des prochaines étapes a été donné.

La réunion s'est poursuivie avec un échange à partir des questions et des remarques des habitants.

L'exposition de panneaux reprenant la présentation de la réunion a été exposée en mairie suite à cette soirée. La vidéo a été mise en ligne sur le site de Bordeaux Métropole et de la ville de Gradignan.

Les échanges ont abouti à des adaptations du projet.

Un compte-rendu de cette réunion a été réalisé et a été mis en ligne sur les sites Internet de la ville de Gradignan et de la participation de Bordeaux Métropole, ainsi que joint au registre de concertation en mairie.

### **3. Questions des participants et réponses apportées**

Des réponses ont été apportées au fur et à mesure de l'avancement du projet, notamment à travers la réunion publique du 1<sup>er</sup> décembre 2015, les articles de presse, le magazine municipal, mais aussi les réunions par quartier (au moins 3 réunions) menées par la mairie après la clôture de la concertation réglementaire.

Le tableau ci-dessous synthétise les réponses apportées lors de la concertation réglementaire :

Questions	Réponses
<b>Les objectifs du PROJET</b>	
Quel est le rapport à l'histoire de l'opération vis-à-vis de Gradignan ?	L'opération s'inscrit dans l'évolution de Gradignan en conservant les codes de la ville parc. En effet, dans le cadre de l'opération, 6 hectares de parcs seront ouverts au public (Parc Linéaire et Plaine des Sports). Le projet s'adapte aussi au contexte urbain de chaque site, ainsi dans la Cité-Jardin, on retrouvera des maisons en bandes avec jardin, ou encore l'école va bénéficier de la rénovation d'une partie de l'ancienne maison de retraite.
Pourquoi plus d'habitants à Gradignan ?	Gradignan est une ville attractive et son nombre d'habitants croît de lui-même. Venir mener une opération, c'est accompagner la croissance de la ville, en s'assurant de la qualité de la production en l'encadrant. C'est également s'assurer que les nouveaux habitants puissent bénéficier de tous les avantages de vivre à Gradignan dans le respect de l'existant.
Pourquoi une opération importante en Centre-ville ?	Cette opération d'aménagement vient s'inscrire dans le triptyque « Cœur de ville », qui comprend le réaménagement des espaces publics emblématiques, l'arrivée d'une ligne de Transport en Commun en Site Propre, et l'opération d'aménagement de logements. La collectivité investit dans les transports de demain et dans le renforcement de l'armature du centre-ville. C'est également là que nous retrouvons les services principaux de la ville. Il est donc logique de joindre toutes ces démarches pour optimiser déplacements, vie collective, proximité des services...
Pourquoi densifier ?	La densification n'est pas un objectif en soi. C'est une méthode pour permettre à tous de se loger dans le respect de l'existant. Les modes d'« habiter » évoluent et les logements aussi.
Quel rapport avec le tramway (TCSP) ?	La ligne de TCSP est prévue sur les allées Gaston Rodrigues, bordant le site de Laurenzane et à moins de 10 minutes à pieds de la place Roumégoux. L'opération vient s'adosser à cette ligne afin de favoriser les nouvelles mobilités.

Pourquoi plus de commerces ?	Une grande part de la programmation commerciale est en réalité du relogement dû à la restructuration du centre-commercial de Laurenzane. Mais le projet apporte un peu plus de commerces dont notamment un cinéma, un hôtel...
<b>Le PROJET en Chiffres</b>	
Pourquoi une reconstruction des équipements publics ? à quel coût ?	<p>La reconstruction des équipements publics permet plusieurs choses :</p> <p>Une meilleure répartition des équipements sur la commune ; en effet, parallèlement à la nouvelle école du Centre-Ville, une nouvelle école sera construite au Sud de la commune pour permettre aux familles ayant des enfants de ne plus à avoir à déposer leurs enfants à l'école du centre, ce qui permettra de limiter la circulation en centre-ville. La nouvelle école en centre-ville répondra aux nouveaux besoins et aux besoins actuels du centre.</p> <p>Le gymnase, relocalisé en entrée de la Cité-Jardin, s'explique par la proximité de la future nouvelle école du centre et de l'école de Lange, qui pourront ainsi bénéficier d'un équipement sportif à proximité (avec des cheminements spécifiquement aménagés). Le gymnase sera aussi au contact de la Plaine des Sports avec des terrains de sports extérieurs et les pavillons associatifs. Cela créera donc une certaine synergie.</p> <p>Les bâtiments des écoles et du gymnase se dégradent et l'opération provisionne l'école du centre en 2020/2021 et le gymnase en 2023 soit dans 5 à 7 ans. C'est donc l'occasion d'intervenir sur les équipements de manière générale.</p>
Combien de logements au total en prenant en compte la Cité-Jardin	<p>L'opération prévoit au total dans 15 ans près de 1 000 logements dont près de 300 dans la Cité-Jardin, sous forme de maisons groupées. Il est important de rapporter le nombre final de logement au nombre d'années soit près de 75 logements par an, ce qui est en dessous de la production actuelle de la commune.</p> <p>L'opération apporte un regard global à la production de logements en prenant en compte les besoins en matière d'équipements (écoles, sportifs...), de déplacement (pistes</p>

	cyclables, TCSP...).
Quel coût pour les collectivités ?	L'intérêt d'une opération d'aménagement de ce type (Zone d'Aménagement Concerté) est de faire supporter aux promoteurs privés le coût réel des équipements d'infrastructures (rues, réseaux...) et de structure (école, parcs...).
Dans quel calendrier s'inscrit l'opération ?	L'opération est programmée sur 15 ans, ce qui permet d'apporter à chaque étape du projet les équipements et infrastructures nécessaires.
Combien d'habitants supplémentaires dans le centre-ville ?	Au regard de la programmation, les estimations tablent sur 2 000 habitants en plus.
Combien d'emplois pourraient être générés ?	Il est difficile d'évaluer les retombées en termes d'emploi. Il y aura bien sur des emplois créés avec les nouveaux commerces, le cinéma, l'hôtel...
Combien d'enfants scolarisés en plus ? Combien de nouvelles classes ?	L'école du Sud est programmée pour accueillir 13 classes et celle du centre 18 classes
Quelle durée de Travaux ?	Les travaux vont s'enchaîner sur 15 ans entre les différentes secteurs de l'opération (soit sur près de 30 hectares).
Que veut dire « Pas plus haut que les plus grands arbres » ?	Les hauteurs maximales que l'on retrouve dans le projet sont situées entre le parc de l'Ermitage et la place Roumégoux, avec des hauteurs allant jusqu'au R+5, loin de tout vis-à-vis avec l'existant et avec des perspectives sur les parcs. Les logements seront encadrés en terme de qualité (orientation, superficie, espace extérieur...)

### Le PROJET en lui même

Quel statut pour l'allée des platanes dans la résidence Château de Laurenzane ?	Comme cela a déjà été montré et dit à plusieurs reprises, l'allée des platanes n'est pas concernée par le projet. Il s'agissait d'une proposition d'ouverture à terme. Aujourd'hui cette hypothèse a été supprimée.
Les équipements publics tiennent ils compte des nouveaux arrivants ?	Oui, les nouveaux équipements ont été configurés afin d'accueillir les nouveaux habitants et les actuels.
Comment s'inscrivent les nouveaux bâtiments : hauteurs, recul à la voie, espaces verts, cohérence d'ensemble ?	Lors de la mise en œuvre opérationnelle de la ZAC, un architecte-urbaniste coordonnateur ainsi qu'un paysagiste seront choisis pour assurer la cohérence du projet. Chaque site de l'opération est différent. Dans

	<p>la Cité-Jardin, nous retrouvons des maisons individuelles groupées avec jardin, près de la place B. Roumégoux des bâtiments de logements collectifs, et vers Laurenzane des petites résidences intermédiaires reprenant le système de « plot » déjà présent sur la commune.</p> <p>Les stationnements devront être intégrés aux opérations, en sous-sol hors Cité-Jardin, afin de libérer un maximum d'espaces libres.</p> <p>Les hauteurs elles aussi sont variées, la Cité-Jardin avec ses maisons sera en R+1, près de l'Ermitage il y aura quelques émergences à R+5, et à Laurenzane, le maximum sera de R+3 avec attique parfois selon le système de « plot ».</p>
Le tram : qu'est-il prévu sur les allées G. Rodrigues ?	Les études menées par Bordeaux Métropole proposent le tracé du futur TCSP par les allées Gaston Rodrigues, car leurs dimensions permettent de regrouper les différents usages. L'opération d'aménagement vient border les allées et préserver l'intégralité des stationnements, y compris ceux du parking de l'ancienne CPAM.
Comment les commerçants sont associés ? Notamment à Laurenzane ? Et vis-à-vis d'une future concurrence ?	Une étude commerce a été menée sur Laurenzane pour connaître la position des propriétaires et des exploitants des locaux. Cela a permis de connaître la situation de chacun, les perspectives de développement et les besoins. Ainsi, l'opération propose principalement le renforcement des commerces existants et l'implantation de nouveaux commerces, non présents actuellement, comme un magasin de cycles.
Combien de commerces en plus ? comment limiter les banques ?	La ville et Bordeaux Métropole ont mis en place, notamment avec le PLU 3.1, un périmètre de préemption et de sauvegarde du commerce ainsi qu'une zone de protection.
Pourquoi n'y-a-t-il pas d'ébauches architecturales ?	La conception d'une opération d'aménagement s'arrête à la formulation de grands principes urbains. Le dessin architectural de chaque bâtiment et espace public sera réalisé par la suite lors de la mise en œuvre opérationnelle du projet.
Va-t-il y avoir des expropriations ? notamment sur la route de Léognan ?	Le projet ne prévoit aucune expropriation au niveau de Laurenzane. Les parcelles ici désignées seront accompagnées en cas de

	vente et de projet.
Pourquoi un Cinéma ? alors qu'il y en a un à Pessac et Talence ?	La ville de Gradignan a eu pendant longtemps un cinéma qui a malheureusement brûlé. Il est important de proposer de nouveaux équipements à Gradignan et notamment des équipements privés. Le Cinéma est apparu comme une bonne solution après échanges avec des porteurs de projet.
Pourquoi ne pas mutualiser le cinéma comme cela est fait avec la piscine ?	La piscine est un équipement public, alors que le cinéma sera un équipement privé.
Quelle place pour le marché ?	Le marché est actuellement situé près du cimetière et du collège, rue de Rochefort. Il est prévu qu'il y reste. Néanmoins, le projet des espaces publics du centre-ville prévoit que la place B. Roumégoux devienne accessible pour un marché, une brocante, ... (prises d'eau et d'électricité). Un nouveau parking sera réalisé à proximité, à l'entrée de la Cité-Jardin.
Quelle place pour les arbres et le végétal en général ?	La ZAC fait une belle part aux parcs et aux espaces de nature. En effet, il est prévu d'ouvrir 2 parcs soit près de 6 hectares de nature en centre-ville. L'intégration des stationnements en sous-sol des opérations dans les secteurs de Laurenzane et de l'Ermitage permettront de dégager des espaces plantés en cœur d'îlots. L'aménagement des voiries nouvelles et des nouveaux espaces publics comprendra une part significative de végétation, dont il est cependant impossible de donner le chiffre exact aujourd'hui.
Pourquoi céder les fonciers communaux ? Quel intérêt ?	Afin d'avoir toujours des équipements en fonctionnement, il est nécessaire de les reconstruire avant de libérer les sites où ils sont actuellement. Cela se coordonne également sur la réorganisation de la carte scolaire de la ville avec une nouvelle école au Sud de la commune et la mise à distance équivalente du Gymnase entre la future école du centre-ville et de l'école Lange. Ainsi les terrains qu'ils occupent actuellement, situés en plein centre-ville, permettront d'accueillir des logements directement en centre-ville.
Comment peut évoluer le legs sur la cité-jardin ?	Le legs impose la mise en place de procédures administratives spécifiques mais la destination du Repos Maternel ne change pas.

Pourquoi déplacer les équipements publics sur deux sites ?	Comme dit précédemment, les équipements seront mieux répartis sur la commune. Une école au Sud pour les familles proches, une école au centre et un Gymnase regroupé avec des terrains extérieurs de sports et proches des écoles de Lange et du centre.
Quel est l'enjeu de l'école du Sud ?	Aujourd'hui, les familles avec enfant du Sud de la commune sont obligées d'amener leurs enfants dans le centre-ville. Au vu de la croissance du Sud de la commune, et dans le cadre de la réorganisation de la carte scolaire, une école du Sud permettra aux familles proches de bénéficier d'un équipement de proximité.
Est-il prévu une maison de retraite ?	La maison de retraite des Sequoias, avenue Lestage va être reconstruite sur site.
Que va devenir l'allée de Tilleuls (accès château Lafon/Repos Maternel) ?	Le projet va permettre en mettre en valeur le portail de cette allée, mais l'allée en elle-même sera déportée vers le Nord car elle est aujourd'hui en partie privée.
Quel devenir des espaces boisés du Repos Maternel vis-à-vis du lotissement hameau de Rochefort ?	Une partie de ces espaces étaient impactée par le projet. Après concertation avec les habitants, il a été décidé de préserver ces espaces en reculant l'ilot concerné (le C4).

### **Le stationnement et la circulation dans le PROJET**

Pourquoi ne pas instaurer un centre-ville en zone 30 ?	Le Centre-Ville de Gradignan est déjà en « Zone 30 ».
Comment va s'organiser le stationnement avec l'arrivée du tram ?	Il est difficile de dire exactement comment va être organisé l'arrivée du TCSP sur les allées Gaston Rodrigues. Les études sont toujours en cours.
Où sera la station du tram ? avec une borne Vcub ? Et un parc relais ?	Il est difficile de répondre précisément à ce genre de question. Un parc relais est prévu au Sud de la commune.
Comment vont s'organiser les lignes de bus ?	La structuration des lignes de Bus restera inchangée jusqu'à l'arrivée d'un nouveau mode de transport.
Gestion du stationnement : payant ? zone bleue ?	Le stationnement payant n'est pas envisagé. La limitation du temps pourrait être une bonne alternative à terme avec une longue durée prévue (2h30), après concertation avec les commerçants.
Quelle gestion du stationnement ? 1500 voitures en plus ? Combien sont intégrées dans les opérations ?	100% des besoins de stationnements privés sont intégrés aux opérations. L'opération ne supprime aucune place de

	stationnement public, et génère même quelques poches de stationnements supplémentaires : avenue Jean Larrieu, le long des nouvelles voies créées, dans la Cité-Jardin... Le Gymnase aura un parking à proximité et le cinéma aura également le sien. Il est important de souligner l'arrivée d'un TCSP dans le secteur de Laurenzane, et le développement des mobilités douces avec la création de pistes cyclables.
Combien de places sont conservées au niveau de Laurenzane ?	100% des places actuellement en place seront préservées. Les stationnements liés aux opérations de logements seront intégrés aux opérations à 100%.
Y-a-t-il une étude de circulation ? Quels sont les résultats ?	Il y a eu une étude circulation dans le cadre du projet. Cette étude montre qu'à l'horizon 2029/2030, il n'y aura pas plus de congestion qu'aujourd'hui car plusieurs paramètres viennent atténuer la circulation : arrivée d'un transport en commun performant, division du site des écoles et du gymnase (Une école au Sud, une école dans le centre, le gymnase aux portes de la Cité-Jardin), le développement des modes de transports alternatifs... mais aussi propose des mesures d'accompagnements : nouvelle signalétique pour divisor les flux, ...
Le projet ne laisse-t-il pas trop de place à la voiture ?	Le projet développe un véritable réseau de pistes cyclables et de cheminements piétons. Le projet s'adosse également au projet de TCSP par les allées Gaston Rodrigues. La voiture conserve une place certaine mais n'est pas le seul mode envisageable au vu du projet, qui permet les mobilités douces sécurisées.

#### 4. Les évolutions du projet suite aux contributions

La concertation a soulevé de nombreuses questions plus que des remarques. Le projet a répondu aux questions au fur et à mesure.

Mais, suite aux réunions publiques, lettres et contributions sur le site Internet de la Métropole, plusieurs ajustements de taille ont été apportés au projet.

Les principaux éléments sont :

#### Dans le secteur de la Cité-Jardin :

- Il a été remarqué que les pavillons associatifs sur la Cité-Jardin étaient utilisés : il est donc proposé de préserver les pavillons associatifs de la Cité-Jardin et les arbres dans la Plaine des Sports

Le troisième pavillon (le plus au Nord), devait être démolie à la faveur d'un îlot de logements (maisons groupées), ainsi que les arbres autour. Il a été décidé de préserver et de pérenniser l'usage par des associations de ce pavillon au même titre que les deux autres. Les arbres seront également préservés.

- Il a été remarqué que l'allée historique du Château Lafon était aujourd'hui intégrée en partie à des parcelles privées : il est proposé de décaler l'allée historique du Château Lafon (dite allée de Tilleuls), afin de préserver les jardins privés.

Le tracé de cette allée a été décalé plus au Nord afin de limiter les impacts.

- L'îlot J01 est proche des maisons de la rue Marcel Loubens. Il est remarqué que la proximité pourrait être limitée.

Ainsi, un écart plus important a été instauré entre les maisons existantes et les futures maisons de cet îlot afin de préserver l'intimité de tous.

#### Sur le secteur de la Clairière-Ermitage :

- L'îlot C4 sur le site de la Clairière, par son positionnement impactait à la fois le lotissement du hameau de Rochefort et un ensemble d'arbres.

Il a été décidé de réduire son emprise pour permettre la préservation de l'intimité des maisons à proximité tout en préservant les arbres existants.

#### Sur le secteur de Laurenzane :

- L'allée des Platanes, traversant la résidence privée du Château de Laurenzane, est une allée historique de la ville de Gradignan vers son Hôtel de ville. Dans une phase du projet, il avait été proposé d'ouvrir cette allée à long terme pour permettre la traversée du quartier. Il est remarqué que son ouverture engendrait des troubles et des nuisances pour les résidents et que le statut privé de cette allée compliquerait sa gestion.

Au regard des échanges avec les riverains, cette proposition a été supprimée du projet.

- L'îlot L3 prend place d'un bâtiment en rez-de-chaussée face au centre-commercial de Laurenzane et de la future station de TCSP. Il y est proposé un système de bâtiments en plots R+4 avec attique sur socle. Les riverains ont soulevé la question des vues et de la lumière dans les logements voisins existants.

Il est donc décidé de réduire les hauteurs, le nombre de plots et modifier l'organisation du bâtiment en gardant le système de plots en R+3 avec attique sur socle tout en préservant les vues et en supprimant tout risque d'ombres portées.

#### D'autres ajustements plus mineurs viennent amender le projet dont notamment :

- Création de stationnements supplémentaires au bout de l'avenue Jean Larrieu pour répondre aux remarques et demandes de stationnement supplémentaires même si le projet ne supprime pas de places de stationnement,

- Sur ce même sujet du stationnement en périphérie de la Cité-Jardin avec la création et l'augmentation du parking en entrée de la Cité-Jardin,
- Concernant les nuisances du cours Général de Gaulle il est décidé de reporter la constructibilité plus en cœur de la Cité-Jardin.

Ces différents ajustements liés aux remarques, demandes et questions issues de la concertation ont impacté le projet.

- En effet, le projet entre sa première présentation et celle issue de la concertation a diminué d'environ 20% le nombre de logement créé,
- Les impacts sur les propriétés privées à la fois dans les acquisitions et dans les impacts d'usages ont été fortement réduits : l'allée du château Lafon a été décalée, l'allée du Château de Laurenzane n'est plus ouverte, les îlots C4 et JO1 ont été reculés pour mettre à distance les maisons existantes et les futures maisons de la Cité-Jardin,
- Maintien d'arbres existants sur la Cité-Jardin et sur le secteur de la Clairière,
- L'offre en stationnement est maintenue et de nouvelles poches de stationnements sont créées,
- Certaines hauteurs et morphologies urbaines sont ajustées, notamment sur l'îlot C4 et l'îlot L3 afin de limiter les vis-à-vis avec les constructions existantes.