

# COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

## ----- EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE COMMUNAUTE -----

Séance du 21 juillet 2006  
(convocation du 10 juillet 2006)

Aujourd'hui Vendredi Vingt Et Un Juillet Deux Mil Six à 09 Heures 30 le Conseil de la Communauté Urbaine de BORDEAUX s'est réuni, dans la salle de ses séances sous la présidence de Monsieur Alain ROUSSET, Président de la Communauté Urbaine de BORDEAUX.

### **ETAIENT PRESENTS :**

M. ROUSSET Alain, M. MARTIN Hugues, M. HOUDEBERT Henri, M. BRANA Pierre, M. BRON Jean-Charles, M. BROQUA Michel, Mme CARTRON Françoise, M. CAZABONNE Alain, M. CAZABONNE Didier, M. CHAUSSET Gérard, M. DAVID Alain, Mme DESSERTINE Laurence, M. DUCASSOU Dominique, M. DUCHENE Michel, Mme EYSSAUTIER Odette, M. FAVROUL Jean-Pierre, Mme FAYET Véronique, M. FREYGEFOND Ludovic, M. GELLE Thierry, M. GUICHARD Max, M. LABARDIN Michel, M. LABISTE Bernard, Mme LACUEY Conchita, M. LAMAISSON Serge, M. MERCIER Michel, M. PIERRE Maurice, M. PUJOL Patrick, M. SAINTE-MARIE Michel, M. SEUROT Bernard, M. SOUBIRAN Claude, M. TURON Jean-Pierre, M. VALADE Jacques, M. BANAYAN Alexis, M. BANNEL Jean-Didier, M. BENOIT Jean-Jacques, Mme BRACQ Mireille, M. CANOVAS Bruno, Mme CARLE DE LA FAILLE Marie Claude, M. CASTEL Lucien, Mme CAZALET Anne-Marie, M. CHAZEAU Jean, Mme CONTE Marie-Josée, Mlle COUTANCEAU Emilie, M. COUTURIER Jean-Louis, M. DANE Michel, Mme DARCHE Michelle, M. DAVID Jean-Louis, Mme DE FRANCOIS Béatrice, Mme DELAUNAY Michèle, M. DELAUX Stéphan, M. DOUGADOS Daniel, Mme DUBOURG-LAVROFF Sonia, Mme DUMONT Dominique, M. DUPRAT Christophe, M. DUTIL Silvere, M. FAYET Guy, M. FERILLOT Michel, M. FEUGAS Jean-Claude, M. GRANET Michel, M. GUICHOUX Jacques, M. GUILLEMOTEAU Patrick, M. HERITIE Michel, M. HOURCQ Robert, M. HURMIC Pierre, M. JAULT Daniel, M. JOUVE Serge, M. JUNCA Bernard, Mme KEISER Anne-Marie, Mme LIMOUZIN Michèle, M. LOTHAIER Pierre, M. MANGON Jacques, M. MERCHERZ Jean, M. MILLET Thierry, Mme MOULIN-BOUDARD Martine, M. MOULINIER Maxime, M. NEUVILLE Michel, Mme NOEL Marie-Claude, Mme PARCELIER Muriel, M. PONS Henri, Mme PUJO Colette, M. QUANCARD Joël, M. QUERON Robert, M. REBIERE André, M. REDON Michel, M. RESPAUD Jacques, M. SARRAT Didier, M. SEGUREL Jean-Pierre, M. SIMON Patrick, M. TAVART Jean-Michel, Mme TOUTON Elisabeth, Mme VIGNE Elisabeth, Mme WALRYCK Anne.

### **EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :**

M. BOBET Patrick à M. DUCHENE Michel	M. CAZENAVE Charles à M. DAVID Jean-Louis
Mme. CURVALE Laure à M. CHAUSSET Gérard	M. CORDOBA Aimé à M. BROQUA Michel
M. FELTESSE Vincent à M. SEGUREL Jean-Pierre	M. DELAUX Stephan à Mme PARCELIER Muriel (à partir de 10 h 30)
M. FLORIAN Nicolas à M. PUJOL Patrick	Mme. FAORO Michèle à Mme. LIMOUZIN Michèle
M. TOUZEAU Jean à M. DAVID Jean-Louis	M. GOURGUES Jean-Pierre à M. MERCIER Michel
M. ANZIANI Alain à M. SAINTE-MARIE Michel	Mme. ISTE Michèle à M. SARRAT Didier
M. BANNEL J. Didier à Mme BRACQ Mireille (jusqu'à 10 h 15)	Mme. JORDA-DEDIEU Carole à M. LOTHAIER Pierre
M. BAUDRY Claude à M. FERILLOT Michel	M. MAMERE Noël à M. DANE Michel
M. BELIN Bernard à M. TAVART Jean-Michel	M. MANSENCAL Alain à M. MERCHERZ Jean
M. BELLOC Alain à Mme. PUJO Colette	M. MAURIN Vincent à Mme. EYSSAUTIER Odette
M. BREILLAT Jacques à M. CASTEL Lucien	M. MONCASSIN Alain à M. GRANET Michel
Mme. BRUNET Françoise à M. SIMON Patrick	Mme MOULIN-BOUDARD Martine à Mme CAZALET A. Marie (jusqu'à 10 h 45)
M. CANIVENC René à M. QUERON Robert	Mme PALVADEAU Chrystèle à M. NEUVILLE Michel
M. CARTI Michel à Mme. CARTRON Françoise	M. POIGNONEC Michel à M. FAYET Guy
Mme CASTANET Anne à Mme CARLE DE LA FAILLE Marie Claude	Mme. RAFFARD Florence à M. QUANCARD Joël
M. CASTEX Régis à M. REBIERE André	

**LA SEANCE EST OUVERTE**

**Synthèse des études préalables conduites sur le centre ville de GRADIGNAN -  
Engagement d'une étude préopérationnelle - Validation - Décision - Autorisation**

-

Monsieur LABARDIN présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

La révision du schéma directeur d'agglomération, l'élaboration du Programme Local de l'Habitat (PLH), du Plan de Déplacements Urbain (PDU), puis l'engagement de la révision du Plan d'Occupation des Sols communautaire (POS) en Plan Local d'Urbanisme (PLU) ont permis à la municipalité de Gradignan de repenser globalement, dans un cadre intercommunal et avec un souci de concertation élargie, l'aménagement et le développement du territoire communal.

Le Projet de Territoire de Gradignan, réalisé dans la phase préliminaire à la révision du POS, souligne les enjeux de développement et d'aménagement de l'ensemble de la commune, mais également les dysfonctionnements du centre ville en proposant des pistes de réflexion et d'action :

- l'urbanisation progressive de Gradignan a favorisé, tout au long de ces dernières années, l'accueil de populations dans la partie nord du territoire, notamment avec des formes urbaines plus denses que dans les quartiers sud, où le tissu pavillonnaire peu dense s'est développé,
- parallèlement, le centre ville n'a pas évolué aussi vite, conservant les formes héritées du passé et ne donne pas l'image d'un centre-ville d'une commune de près de 23 000 habitants, en paraissant sous dimensionné,
- par ailleurs, la poursuite de la périurbanisation sur les communes riveraines, au sud de Gradignan, a eu pour impact un accroissement de la circulation de transit journalière vers la rocade et le centre de l'agglomération bordelaise et la Ville souhaite agir fortement pour en réduire les nuisances,
- enfin, les évolutions récentes dans les projets des principaux propriétaires fonciers présents autour de la place Roumégoux ont réactivé l'ambition d'une intervention urbaine forte sur le centre ville.

La synthèse des réflexions et études préalables souligne les enjeux de développement du centre ville :

- un secteur prioritaire pour l'accueil d'une nouvelle offre d'habitat,
- un site fragile nécessitant une pacification de la circulation,

- une priorité aux transports en commun depuis le sud de la commune,
- un niveau de commerces et services à renforcer,
- une trame verte à compléter.

Le constat de contraintes foncières fortes sur le centre ville a conduit la municipalité et la Communauté Urbaine, depuis 2001-2002, à poursuivre la réflexion sur le réaménagement du centre-bourg dans l'ensemble de ses dimensions : espaces publics, formes urbaines, schéma de circulation, politique du stationnement et réorganisation de la place Roumégoux.

Une première réponse portant sur le réaménagement des espaces publics a induit :

- une vision élargie du centre ville, pour une prise en compte du volet « déplacements »,
- l'émergence de nouvelles propositions en terme de politique du stationnement en faveur d'une dynamisation de la vie sociale et économique du centre ville,
- une proposition de traitement de la place Roumégoux, cohérente avec ses fonctions de stationnement et d'espace de vie central et l'ambition de la qualité urbaine recherchée.

Depuis quelques mois, des opportunités foncières ont émergé, susceptibles de contribuer aux objectifs de développement du centre ville, en réintroduisant fortement la composante "production de logements", pour répondre à une des priorités de la politique communautaire :

- la maison de retraite « Les Clairières », qui rejoindra à terme le territoire de Bordeaux, constitue un foncier stratégique,
- le sud de la place Roumégoux peut accueillir un programme qui reconstruise une façade bâtie cohérente,
- la Ville peut également s'interroger sur son propre patrimoine foncier et bâti,
- un tissu pavillonnaire amené à muter, sur lequel il convient de porter une veille foncière.

Il est rappelé que le PLH de la CUB prévoit pour la commune de Gradignan :

- un rééquilibrage de l'offre d'habitat avec une priorité donnée au renforcement du parc locatif conventionné au sens de la Loi SRU (déficit en 2005 de 640 logements),
- de répondre à l'obligation de produire des logements locatifs conventionnés au sens de la Loi SRU et enfin de se donner les moyens d'une production sociale par une intervention publique forte pour mobiliser le foncier dans un contexte de concurrence d'une offre résidentielle privée haut de gamme.

Les études et les orientations ainsi menées par la CUB et partagées par la Municipalité, doivent à présent être confrontées à la faisabilité opérationnelle, et notamment économique, de la mise en œuvre des projets.

Cette étude préopérationnelle, précisera :

- l'état du foncier,
- les capacités de constructibilité offertes par le PLU,
- les formes urbaines réalisables au travers de l'expression de scénarios diversifiés,
- le pré programme des surfaces dévolues aux commerces, aux services et aux logements,
- les actions d'accompagnement à prévoir en terme d'équipements publics et d'aménagement des espaces publics,

- les partenariats à engager,
- les procédures opérationnelles permettant d'atteindre les objectifs, leurs atouts, contraintes et délais,
- les esquisses financières de bilan pré-opérationnel selon le scénario retenu.

Il ne s'agit pas, à ce stade, d'affirmer un engagement d'opération publique d'aménagement, mais d'étudier l'économie générale d'un projet dans lequel le partenariat privé pourrait avoir un rôle prépondérant pour permettre ensuite à la CUB de se prononcer par une décision de faire pour tout ou partie ces aménagements, d'en programmer la réalisation et les inscriptions budgétaires.

Aucune inscription budgétaire ne figure au PPI 2005-2009.

C'est pourquoi, il vous est demandé, Mesdames et Messieurs, et si tel est votre avis, de bien vouloir :

1. **VALIDER** la synthèse des études préalables menées sur le centre ville de Gradignan,
2. **DECIDER** la poursuite des études par l'engagement d'une étude préopérationnelle d'aménagement, destinée à définir un projet urbain, notamment en terme de production nouvelle de logements, et les modalités de sa réalisation,
3. **INSTAURER** un périmètre de prise en considération au titre de l'article L.111-10 du Code de l'Urbanisme selon le plan annexé à la présente délibération ; ce périmètre permettra le cas échéant à la commune, de surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou rendre plus onéreuse la réalisation du projet,
4. **AUTORISER** Monsieur le Président à signer tous actes afférents à cette affaire.

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

Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 21 juillet 2006,

Pour expédition conforme,  
par délégation,  
le Vice -Président,

**REÇU EN  
PRÉFECTURE LE  
2 AOÛT 2006**

M. BERNARD LABISTE

