

	<b>EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE</b>	<i>Délibération</i>
	<b>Séance publique du 19 mai 2017</b>	<b>N° 2017-327</b>

Convocation du 12 mai 2017

Aujourd'hui vendredi 19 mai 2017 à 09h30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la Salle du Conseil sous la présidence de Monsieur Alain JUPPE, Président de Bordeaux Métropole.

**ETAIENT PRESENTS :**

Mme Emmanuelle AJON, M. Dominique ALCALA, M. Alain ANZIANI, M. Erick AOUIZERATE, Mme Cécile BARRIERE, Mme Léna BEAULIEU, Mme Maribel BERNARD, Mme Odile BLEIN, M. Patrick BOBET, M. Jean-Jacques BONNIN, Mme Christine BOST, M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE, M. Jacques BOUTEYRE, Mme Marie-Christine BOUTHEAU, Mme Anne BREZILLON, M. Nicolas BRUGERE, Mme Virginie CALMELS, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, M. Alain CAZABONNE, Mme Chantal CHABBAT, M. Gérard CHAUSSET, Mme Solène CHAZAL-COUCAUD, M. Max COLES, Mme Brigitte COLLET, M. Jacques COLOMBIER, Mme Emmanuelle CUNY, M. Yohan DAVID, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Nathalie DELATTRE, M. Stéphan DELAUX, M. Arnaud DELLU, Mme Laurence DESSERTINE, M. Michel DUCHENE, M. Christophe DUPRAT, Mme Michèle FAORO, M. Vincent FELTESSE, Mme Véronique FERREIRA, M. Marik FETOUH, M. Jean-Claude FEUGAS, M. Nicolas FLORIAN, Mme Florence FORZY-RAFFARD, M. Philippe FRAILE MARTIN, Mme Magali FRONZES, M. Guillaume GARRIGUES, M. Max GUICHARD, M. Jean-Pierre GUYOMARC'H, M. Daniel HICKEL, M. Pierre HURMIC, Mme Dominique IRIART, M. Franck JOANDET, M. Bernard JUNCA, M. Alain JUPPE, Mme Andréa KISS, M. Michel LABARDIN, M. Bernard LE ROUX, Mme Anne-Marie LEMAIRE, Mme Zeineb LOUNICI, Mme Emilie MACERON-CAZENAVE, M. Jacques MANGON, M. Eric MARTIN, Mme Claude MELLIER, M. Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM, M. Jacques PADIE, Mme Christine PEYRE, Mme Arielle PIAZZA, Mme Dominique POUSTYNNIKOFF, M. Patrick PUJOL, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, M. Benoît RAUTUREAU, M. Franck RAYNAL, M. Fabien ROBERT, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, Mme Karine ROUX-LABAT, M. Alain SILVESTRE, M. Kévin SUBRENAT, Mme Brigitte TERRAZA, Mme Gladys THIEBAULT, Mme Anne-Marie TOURNEPICHE, M. Serge TURNERIE, Mme Elisabeth TOUTON, M. Jean TOUZEAU, M. Thierry TRIJOULET, M. Alain TURBY, M. Jean-Pierre TURON, Mme Marie-Hélène VILLANOVE, Mme Anne WALRYCK.

**EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:**

M. Jacques GUICHOUX à M. Serge TURNERIE  
Mme Marie RECALDE à M. Alain ANZIANI  
Mme Anne-Lise JACQUET à M. Kévin SUBRENAT  
Mme Agnès VERSEPUY à M. Michel DUCHENE  
M. Michel HERITIE à Mme Béatrice DE FRANÇOIS  
M. Michel VERNEJOUL à Mme Véronique FERREIRA  
Mme Josiane ZAMBON à M. Jean-Pierre TURON  
Mme Isabelle BOUDINEAU à Mme Michèle FAORO  
M. Didier CAZABONNE à M. Alain CAZABONNE  
Mme Anne-Marie CAZALET à Mme Magali FRONZES  
M. Jean-Louis DAVID à Mme Anne BREZILLON  
Mme Michèle DELAUNAY à Mme Emmanuelle AJON  
M. Gérard DUBOS à Mme Anne-Marie TOURNEPICHE  
Mme Martine JARDINE à M. Arnaud DELLU  
Mme Conchita LACUEY à M. Jean-Jacques PUYOBRAU  
M. Pierre LOTHAIRE à M. Yohan DAVID  
M. Thierry MILLET à Mme Dominique POUSTYNNIKOFF  
M. Michel POIGNONEC à M. Patrick PUJOL  
M. Alain DAVID à M. Jean TOUZEAU

**PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :**

M. Jean-Jacques BONNIN à Mme Karine ROUX-LABBAT à partir de 10h40  
M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE à Mme Brigitte TERRAZA à partir de 11h15  
Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE à M. Pierre HURMIC à partir de 12h10  
Mme Solène CHAZAL à M. Jean-Pierre GUYOMARC'H à partir de 10h40  
M. Stéphan DELAUX à Mme Elisabeth TOUTON jusqu'à 10h20 et à partir de 12h15  
M. Florian NICOLAS à M. Christophe DUPRAT à partir de 11h15  
M. Philippe FRAILE MARTIN à Mme Cécile BARRIERE à partir de 9h50 et jusqu'à 11h20  
M. Guillaume GARRIGUES à M. Daniel HICKEL à partir de 10h40  
Mme Dominique IRIART à Mme Chantal CHABBAT à partir de 10h30  
Mme Emilie MACERON-CAZENAVE à M. Eric MARTIN à partir de 12h10  
Mme Christine PEYRE à Mme Gladys THIEBAULT à partir de 11h50  
M. Fabien ROBERT à M. Jacques MANGON jusqu'à 10h45 et à partir de 12h00  
M. Alain SILVESTRE à M. Marik FETOUH à partir de 11h35

**EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :**

M. Gérard CHAUSSET à partir de 11h45

**LA SEANCE EST OUVERTE**

	<b>Conseil du 19 mai 2017</b>	<b>Délibération</b>
	Direction générale Valorisation du territoire  <b>Direction de l'urbanisme, du patrimoine et des paysages</b>	<b>N° 2017-327</b>

---

**Programme 50 000 logements - MERIGNAC - Secteur Chemin long / Mérignac Soleil - Création d'un périmètre de prise en considération - Décision - Autorisation**

---

Monsieur Michel DUCHENE présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

**1. Le contexte de la présente délibération :**

Dans le cadre de la démarche «50 000 logements le long des axes de transports collectifs», la ville de Mérignac porte dans son projet de territoire l'ambition d'un renouvellement urbain du secteur Chemin Long / Mérignac Soleil pour produire, dans une échéance de moyen terme, un nouveau quartier habité, dans lequel la présence des activités commerciales sera confortée.

Ce territoire a déjà fait l'objet d'une première étude urbaine en 2012, qui a été menée par une équipe d'urbanistes-architectes et de paysagistes. Les récentes mutations foncières survenues sur le site de projet ont confirmé l'attractivité du secteur Chemin Long / Mérignac Soleil pour le développement d'une offre résidentielle nouvelle et pour le renouvellement des surfaces dévolues à l'activité commerciale. C'est dans ce contexte que le groupement OMA/Michel Desvignes Paysagiste/Alto Step/8'18" éclairagistes s'est vu confier fin 2016 une convention d'accord cadre de prestations intellectuelles, de coordination urbaine et paysagère, et de maîtrise d'œuvre urbaine des espaces publics.

En outre, dans les prochaines années, le quartier bénéficiera également d'investissements publics importants, liés à l'extension de la ligne A du tramway depuis l'arrêt Quatre Chemins à Mérignac jusqu'à l'aéroport, associés à un programme d'aménagement des futurs espaces publics.

Pour rappel, l'instauration d'un vaste Périmètre de prise en considération (PPC) avait déjà fait l'objet de la délibération n°2006-0750 du Conseil métropolitain en date du 27 octobre 2006. Les objectifs d'alors visaient à conforter l'activité commerciale, ouvrir le secteur à la mixité en matière d'activités (bureaux, services...) et à requalifier les espaces publics.

Ce PPC est juridiquement caduque depuis 2016. Il est désormais apparu nécessaire de créer un nouveau périmètre qui tienne compte des études urbaines en cours et des mutations commerciales et immobilières pouvant survenir rapidement sur ce territoire, sur le périmètre opérationnel ; en effet, l'entrée en vigueur du nouveau Plan local d'urbanisme (PLU) 3.1 le 24 février 2017 ouvre la possibilité de réalisation de logements

sur ce territoire, en cohérence avec les politiques métropolitaines de densification le long des axes majeurs de transports en commun, ce qui est le cas ici au travers de l'extension du tram A vers l'aéroport.

Le nouveau PPC sera plus recentré, en conservant notamment l'intégralité des enjeux initialement établis et en introduisant une dimension nouvelle significative autour du logement guidée par les politiques de Bordeaux Métropole en la matière.

## **2. La présentation du projet d'opération d'aménagement urbain Chemin Long / Mérignac Soleil :**

La Société publique locale (SPL) La Fabrique de Bordeaux Métropole (La Fab) a été chargée par Bordeaux Métropole d'assister les collectivités dans la définition du projet urbain global Chemin Long / Mérignac Soleil, d'accompagner la ville de Mérignac dans l'encadrement des opérations immobilières qui germent sur ce territoire et qui constituent l'amorce d'une démarche de renouveau, et de piloter les études de maîtrise d'œuvre architecturales, urbaines et paysagères.

### **a. L'état des lieux du secteur :**

La zone commerciale actuelle, futur site de projet de l'opération urbaine Chemin Long / Mérignac Soleil, présente des caractéristiques spatiales et fonctionnelles qui répondent strictement aux besoins de sa vocation unique de «commerce et grande distribution». Le cadre urbain préexistant de la future opération d'aménagement est marqué par l'implantation répétitive de «boîtes à chaussures», le caractère routier prédominant de ses dessertes et la forte étanchéité des sols liée à l'étendue des nappes de stationnement. Les conditions spatiales pour habiter Chemin Long / Mérignac Soleil sont donc à créer.

### **b. Les objectifs du projet urbain et de l'opération d'aménagement sont les suivants :**

- **re-naturer significativement le site :**
  - o redonner à ce territoire un environnement très paysager et boisé, par la reconquête des espaces imperméabilisés.
- **rendre attractif ce territoire :**
  - o modifier la perception par chacun d'un site aujourd'hui essentiellement mono fonctionnel et exclusivement dédié à l'activité commerciale,
  - o tirer parti de l'arrivée du tramway à l'horizon 2021 pour intégrer de nouvelles pratiques de mobilités douces, des perméabilités piétonnes entre les tissus pavillonnaires mitoyens et optimiser les stationnements,
  - o concevoir des espaces publics en rupture avec les pratiques existantes pour permettre des usages plus urbains qui permettront de fédérer le quartier.
- **habiter Chemin Long / Mérignac Soleil :**
  - o donner une cohérence urbaine et architecturale au futur quartier avec notamment la valorisation des façades et des espaces extérieurs, en lien avec l'opération voisine Mérignac Marne,
  - o permettre la reconversion et la revalorisation de certains secteurs en favorisant l'arrivée de nouvelles enseignes et en recherchant une programmation mixte d'habitat, d'équipements, de commerces et de services,
  - o permettre la réalisation d'opérations de logement qualitatives et à des prix de sortie accessibles économiquement.

### **c. L'avancement des études de maîtrise d'œuvre architecturale, urbaine et paysagère :**

Comme cité précédemment, les études de maîtrise d'œuvre urbaine, architecturale et paysagère lancées fin 2016 visent à la réalisation d'un plan guide pour le développement du futur quartier Chemin Long / Mérignac Soleil, dont l'intention est d'introduire significativement la fonction résidentielle et d'assurer une mixité fonctionnelle avec les surfaces commerciales maintenues ou renouvelées. Le plan guide qui sera finalisé à l'horizon de l'été 2017 fait l'objet d'échanges avec le public dans le cadre de la concertation réglementée.

Les grandes orientations urbaines, architecturales et paysagères proposées dans le cadre de l'approfondissement du plan guide sont les suivantes :

- promouvoir une stratégie paysagère volontariste de fertilisation des sols (pleine terre, espaces généreux dédiés au grand paysage), qui contribue à la définition d'un cadre de vie qualitatif et confortable pour les futurs logements. La revitalisation progressive des nappes de stationnement tout comme l'accompagnement des futures liaisons douces connectant le quartier à son contexte élargi sont des sujets fondamentaux dans la reconquête paysagère du territoire. Cette stratégie s'inscrit autant dans l'intervention ciblée sur des fonciers à court terme, que dans la durée par la reconquête progressive des grands axes circulés,
- développer une diversité de typologies résidentielles qui permette de répondre aux enjeux de densité pour «habiter» Chemin Long / Mérignac Soleil dans des conditions de coexistence avec une zone commerciale qui préservent l'intimité des logements (habitat sur cour, définition de hauteurs adaptées à chaque situation du quartier entre autres). Les interventions proposées doivent également permettre d'assurer une transition typo-morphologique efficace entre les «boîtes» commerciales et les maisons individuelles des lotissements pavillonnaires voisins,
- interroger la place du stationnement, dans un contexte où se trouve une offre surabondante de places de parking pour les commerces, en recherchant des réponses adaptées aux différents usages du site à différents moments de la journée (commerce, logement, bureaux, activités, services etc.), et ce dans le cadre de différentes solutions d'intégration (en surface, en silo, souterrain etc.),
- développer et conserver l'attractivité du «rez-de-ville» en front urbain sur les grands axes, principalement dévolu aux grands commerces et aux activités, en proposant des conditions d'accueil suffisantes et en sachant tirer parti des interactions et des liens de réciprocités rendus possibles par la mixité programmatique logement / commerce,
- proposer une cohérence architecturale pour les réalisations sur le secteur, en lien également avec l'opération d'aménagement voisine Mérignac Marne, notamment avec les façades et l'intégration régulière de commerces en rez-de-chaussée d'une hauteur conséquente.

#### **d. Le programme prévisionnel du Plan Guide de l'opération d'aménagement**

Le programme prévisionnel de constructions nouvelles du plan guide en cours d'élaboration, est estimé à environ 220 000 m<sup>2</sup> de Surface de plancher (SDP) réalisable, répartie comme suit :

- 152 000 m<sup>2</sup> SDP de logements,
- 64 000 m<sup>2</sup> SDP de commerces et d'activités.

Ces nouvelles constructions, représentant environ 2 400 logements, seront précisées au fur et à mesure de l'avancement des études et soumises à la concertation réglementaire.

#### **e. Rappel de la concertation en cours :**

Le secteur fait l'objet d'une concertation réglementaire dans les conditions définies par la délibération d'ouverture n°2015-0444 du 10 juillet 2015. Le périmètre et les conditions de présentation des études urbaines au public ont été modifiés et précisés dans une délibération présentée au Conseil métropolitain du 14 avril 2017.

Le public peut consulter l'intégralité des documents relatifs à cette concertation, qui sont versés au fur et à mesure de la procédure et inscrire ses observations, sur le registre ouvert à cet effet, aux jours et heures d'ouverture au public, soit dans les locaux de Bordeaux Métropole - Bureau 646 - 4 rue Claude Bonnier, 33000 Bordeaux, soit à l'Hôtel de ville de Mérignac – 60 Avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny, 33700 Mérignac, soit au Service droits des sols, dans les locaux du Pôle territorial ouest - Parc Sextan 6-8, Rue des Satellites, 33185 Le Haillan, ainsi qu'en accès continu sur le site internet de la participation de Bordeaux Métropole : [www.participation.bordeaux-metropole.fr](http://www.participation.bordeaux-metropole.fr)

3. **La prise en compte du projet d'opération d'aménagement urbain, impliquant la nécessité d'instaurer un périmètre de prise en considération au sens de l'article L.424-1 3° du Code de l'urbanisme :**

L'instauration d'un périmètre de prise en considération permet de surseoir à statuer sur les demandes de permis et de déclaration préalable, *«lorsque des travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement, dès lors que le projet d'aménagement a été pris en considération par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités»*.

La démarche volontariste engagée sur le secteur et partagée par la ville de Mérignac et Bordeaux Métropole, s'appuie sur le développement cohérent du futur quartier. Eu égard à la finalisation des études de maîtrise d'œuvre architecturale, urbaine et paysagère sur le secteur Chemin Long / Mérignac Soleil qui viendra définir un cadre aux interventions immobilières privées et à la réalisation d'un programme public d'infrastructures et d'équipements, en lien étroit avec les études de maîtrise d'œuvre propres au projet d'extension de la ligne A du tramway, l'instauration d'un Périmètre de prise en considération (PPC) s'avère donc incontournable.

Pour rappel, c'est également au vu de l'importance des investissements publics qui seront mobilisés dans l'échéance du court et moyen terme pour parvenir à transformer ce secteur en quartier habité, de surcroît traversé par le tramway, qu'une délibération précisant le programme prévisionnel des équipements a été prise par délibération n°2016-629 le 21 octobre 2016 afin d'établir une Taxe d'aménagement à taux majoré (TAM) de 20 %, permettant aux collectivités de percevoir des ressources financières en rapport avec les besoins en infrastructures et équipements publics générés par les futurs aménagements et constructions.

D'une emprise de 69 hectares environ, plus recentrée comparativement au PPC initial de 2006, ce nouveau périmètre tient compte des études urbaines menées pour permettre de maîtriser les mutations foncières et immobilières, garantissant ainsi une certaine pertinence avec le plan guide en cours d'élaboration.

Il est donc proposé l'instauration d'un périmètre de prise en considération au titre de l'article L.424-1-3° du Code de l'urbanisme, pour permettre au Maire de Mérignac de surseoir à statuer sur toute demande de travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation de l'opération d'aménagement ; il s'agit notamment de garantir, sur la durée de validité du périmètre, la réalisation des équipements publics d'infrastructure et de superstructure, le respect des orientations urbaines, environnementales et programmatiques, l'objectif de qualité architecturale et paysagère de l'ensemble du projet.

4. **Publicité et effets de la délibération instaurant le périmètre de prise en considération :**

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si la décision de prise en considération a été publiée avant le dépôt de la demande d'autorisation.

En vertu de l'article R.424-24 du Code de l'urbanisme, la décision de prise en considération de la mise à l'étude d'un projet de travaux publics ou d'une opération d'aménagement est affichée pendant un mois en mairie ou au siège de l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme et, dans ce cas, dans les mairies des communes membres concernées. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Chacune de ces formalités de publicité mentionne le ou les lieux où le dossier peut être consulté. La décision de prise en considération produit ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des formalités prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

Lorsqu'une décision de sursis à statuer est intervenue, les propriétaires des terrains auxquels a été opposé le refus d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol peuvent mettre en demeure la collectivité ou le service public qui a pris l'initiative du projet de procéder à l'acquisition de leur terrain dans les conditions et délai mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

**Ceci étant exposé, il vous est demandé, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir si tel est votre avis adopter les termes de la délibération suivante :**

**Le Conseil de Bordeaux Métropole**

**VU** le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.424-1-3° et R.424-24,,

**VU** la délibération n° 2006-0750 du 27 octobre 2006,

**VU** la délibération ouvrant la concertation n°2015/0444 du 10 juillet 2015,

**VU** la délibération instaurant une Taxe d'aménagement majorée (TAM) n°2016-629 du 21 octobre 2016,

**VU** la délibération modifiant le périmètre des études urbaines et les modalités de la concertation du 14 avril 2017,

**ENTENDU** le rapport de présentation

**CONSIDERANT** l'obsolescence juridique du périmètre de prise en considération instauré par délibération n° 2006-0750 du 27 octobre 2006,

**CONSIDERANT** la nécessité de définir un périmètre de prise en considération permettant de surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation concernant les terrains inclus dans le périmètre de l'opération d'aménagement, incluant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation de ladite opération,

**DECIDE**

**Article 1 :**

de supprimer le périmètre de prise en considération instauré par délibération n° 2006-0750 du 27 octobre 2006,

**Article 2 :**

de créer un périmètre de prise en considération au titre de l'article L.424-1-3° du Code de l'Urbanisme sur le secteur Chemin Long / Mérignac Soleil, à Mérignac, tel que figurant sur le plan ci-annexé.

**Article 3 :**

de permettre la consultation par le public de l'intégralité des documents relatifs à cette délibération dans le dossier de concertation, aux jours et heures d'ouverture au public, soit dans les locaux de Bordeaux Métropole - Bureau 646 - 4 rue Claude Bonnier, 33000 Bordeaux, soit à l'Hôtel de ville de Mérignac – 60 Avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny, 33700 Mérignac, soit au Service droits des sols, dans les locaux du Pôle territorial ouest - Parc Sextan, 6-8, Rue des Satellites, 33185 Le Haillan, ainsi qu'en accès continu sur le site internet de la participation de Bordeaux Métropole : [www.participation.bordeaux-metropole.fr](http://www.participation.bordeaux-metropole.fr)

**Article 4:**

d'autoriser Monsieur le Président à engager les procédures réglementaires de publicité du présent acte et de mise à jour du plan local d'urbanisme.

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

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 19 mai 2017

<p><b>REÇU EN PRÉFECTURE LE :</b> <b>16 JUIN 2017</b></p> <p><b>PUBLIÉ LE :</b> <b>16 JUIN 2017</b></p>	<p>Pour expédition conforme, le Vice-président,</p> <p>Monsieur Michel DUCHENE</p>
---	--

