

|                                                                                   |                                                                                   |                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
|  | <b>EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS<br/>DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE</b> | <i>Délibération</i> |
|                                                                                   | <b>Séance publique du 24 janvier 2020</b>                                         | <b>N° 2020-51</b>   |

Convocation du 17 janvier 2020

Aujourd'hui vendredi 24 janvier 2020 à 09h30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la Salle du Conseil sous la présidence de Monsieur Patrick BOBET, Président de Bordeaux Métropole.

**ETAIENT PRESENTS :**

M. Patrick BOBET, M. Alain ANZIANI, M. Nicolas FLORIAN, M. Emmanuel SALLABERRY, M. Christophe DUPRAT, Mme Christine BOST, M. Michel LABARDIN, M. Franck RAYNAL, M. Jacques MANGON, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, M. Patrick PUJOL, Mme Anne-Lise JACQUET, M. Fabien ROBERT, Mme Agnès VERSEPUY, M. Michel DUCHENE, Mme Brigitte TERRAZA, M. Jean TOUZEAU, M. Max COLES, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, M. Michel HERITIE, Mme Andréa KISS, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, M. Kévin SUBRENAT, M. Jean-Pierre TURON, M. Michel VERNEJOUL, Mme Josiane ZAMBON, Mme Emmanuelle AJON, Mme Cécile BARRIERE, Mme Léna BEAULIEU, Mme Maribel BERNARD, Mme Odile BLEIN, Mme Anne BREZILLON, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, M. Alain CAZABONNE, M. Didier CAZABONNE, M. Gérard CHAUSSET, Mme Brigitte COLLET, Mme Emmanuelle CUNY, M. Jean-Louis DAVID, M. Yohan DAVID, Mme Nathalie DELATTRE, Mme Michèle DELAUNAY, M. Stéphan DELAUX, M. Arnaud DELLU, Mme Laurence DESSERTINE, Mme Michèle FAORO, M. Marik FETOUH, M. Jean-Claude FEUGAS, 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, Mme Laetitia JARTY-ROY, M. François JAY, M. Franck JOANDET, M. Bernard JUNCA, M. Marc LAFOSSE, Mme Anne-Marie LEMAIRE, Mme Zeineb LOUNICI, M. Eric MARTIN, M. Thierry MILLET, M. Jacques PADIE, Mme Arielle PIAZZA, M. Benoît RAUTUREAU, Mme Marie RECALDE, Mme Karine ROUX-LABAT, M. Alain SILVESTRE, Mme Gladys THIEBAULT, Mme Anne-Marie TOURNEPICHE, M. Serge TOURNERIE, M. Thierry TRIJOULET, Mme Marie-Hélène VILLANOVE.

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

M. Jean-François EGRON à M. Jean TOUZEAU  
Mme Claude MELLIER à M. Max GUICHARD  
Mme Anne WALRYCK à M. Jean-Pierre GUYOMARC'H  
M. Dominique ALCALA à M. Michel LABARDIN  
Mme Véronique FERREIRA à M. Michel HERITIE  
M. Alain TURBY à M. Alain CAZABONNE  
M. Erick AOUIZERATE à Mme Maribel BERNARD  
Mme Isabelle BOUDINEAU à Mme Michèle FAORO  
M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE à Mme Brigitte TERRAZA  
M. Jacques BOUTEYRE à Mme Cécile BARRIERE  
M. Nicolas BRUGERE à Mme Anne-Lise JACQUET  
Mme Anne-Marie CAZALET à M. Philippe FRAILE MARTIN  
Mme Chantal CHABBAT à M. Guillaume GARRIGUES  
Mme Solène CHAZAL-COUCAUD à Mme Gladys THIEBAULT  
M. Gérard DUBOS à M. Arnaud DELLU  
M. Vincent FELTESSE à Mme Michèle DELAUNAY  
M. Jacques GUICHOUX à M. Serge TOURNERIE  
Mme Martine JARDINE à Mme Christine BOST  
Mme Conchita LACUEY à M. Jean-Jacques PUYOBRAU  
M. Bernard LE ROUX à Mme Emmanuelle AJON  
M. Pierre LOTHAIRE à Mme Emmanuelle CUNY  
Mme Emilie MACERON-CAZENAIVE à M. Daniel HICKEL  
M. Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM à Mme Arielle PIAZZA  
Mme Christine PEYRE à M. Thierry MILLET  
M. Michel POIGNONEC à Mme Anne-Marie LEMAIRE  
Mme Dominique POUSTYNNIKOFF à M. Benoît RAUTUREAU  
Mme Elisabeth TOUTON à Mme Marie-Hélène VILLANOVE

**EXCUSE(S) :**

Mme Marie-Christine BOUTHEAU.

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

M. Thierry TRIJOULET à M. Jean-Pierre TURON à partir de 10h45  
Mme Anne BREZILLON à Mme Zeineb LOUNICI à partir de 11h00  
M. Marik FETOUH à Mme Laetitia ROY à partir de 11h00  
Mme Marie RECALDE à M. Alain ANZIANI à partir de 11h00  
Mme Florence FORZY-RAFFARD à Mme Brigitte COLLET à partir de 11h15  
Mme Anne-Marie TOURNEPICHE à Mme Andréa KISS à partir de 11h15  
M. Alain SILVESTRE à Mme Karine ROUX-LABAT à partir de 11h30  
M. Stéphan DELAUX à Mme Dominique IRIART à partir de 11h45  
Mme Nathalie DELATTRE à M. Yohan DAVID à partir de 11h45  
M. Michel VERNEJOUL à Mme Béatrice DE FRANCOIS à partir de 12h00  
M. Bernard JUNCA à M. Marc LAFOSSE à partir de 12h00  
M. Jean-Louis DAVID à M. Didier CAZABONNE à partir de 12h10  
M. Nicolas FLORIAN à M. Christophe DUPRAT à partir de 12h10  
M. Max COLES à Mme Magali FRONZES à partir de 12h20  
M. Kévin SUBRENAT à M. Eric MARTIN à partir de 12h20

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

**LA SEANCE EST OUVERTE**

|                                                                                   |                                                                                                                     |                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
|  | <b>Conseil du 24 janvier 2020</b>                                                                                   | <b>Délibération</b> |
|                                                                                   | Direction générale Valorisation du territoire<br><br><b>Direction de l'urbanisme, du patrimoine et des paysages</b> | <b>N° 2020-51</b>   |

---

**Saint-Médard-en-Jalles - Zone d'aménagement concerté (ZAC) Presqu'île du centre - Dossier de création - Décision - Approbation**

---

Monsieur Michel DUCHENE présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

## **1. SITUATION ET CONTEXTE DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT**

### **1.1. La situation de la commune**

Localisée dans le quadrant nord-ouest de l'agglomération bordelaise, la ville de Saint-Médard-en-Jalles comprend environ 30 000 habitants. Elle se trouve à 30 minutes du centre de Bordeaux et 15 minutes de l'aéroport. Couvrant un peu plus de 8 000 hectares, son territoire est composé pour plus de la moitié de forêts et de sites industriels fermés.

### **1.2. Le rappel du contexte**

#### 1.2.1 Le projet communal « Renaissance du centre »

En 2015, la ville de Saint-Médard-en-Jalles a initié le projet « Renaissance du centre », qui s'appuie sur la mise en projet simultanée de plusieurs sites :

- le parc du Bourdieu et le projet Cassy-Vigney,
- le projet initialement intitulé Dupérier du fait de sa localisation, dénommé désormais « Presqu'île du centre », objet de cette délibération, site cédé par Ariane Group en limite sud du centre-ville,
- le projet de restructuration de la place de la République.

Concomitamment, deux nouvelles lignes de transport en commun majeures sont en projet :

- la liaison de Bus à haut niveau de service (BHNS) Bordeaux-Saint Aubin-du-Médoc,
- le prolongement de la ligne D du Tramway Bordeaux – Saint-Médard-en-Jalles. La ligne D aura son terminus au sud de la place de la République, ce qui nécessite la présence d'un parking relais à proximité de la place de la République, en lieu et place de l'actuel parking public de la rue Dupérier, en interaction avec le projet urbain « Presqu'île du centre ».

La Place de la République réaménagée aura un rôle central dans cette imbrication de projets. Support de tous les modes, elle aura une fonction de connecteur dans le système de mobilité de la commune : piste cyclable Bordeaux-Lacanau, BHNS, tramway, piétonnisation renforcée.

### 1.2.2 Un site au passé industriel

Le site d'étude du projet Presqu'île du centre, est aujourd'hui occupé par des maisons individuelles et par des immeubles plus anciens marquant l'ancienne entrée historique de la poudrerie royale installée sur le site en 1660. L'activité industrielle se concentre aujourd'hui au sud de la Jalle sur environ 400 hectares.

### 1.2.3 Un ensemble d'études préalables

En 2016, La Fab (Fabrique de Bordeaux Métropole) a été missionnée pour étudier la potentialité d'une opération d'aménagement incluant la création d'un parc public en bord de Jalles sur la frange sud de la rue Dupérier.

Dans ce contexte plusieurs études ont été menées, dont notamment :

- les études urbaines, architecturales, paysagères et techniques,
- les études environnementales et réglementaires,
- l'étude arboricole,
- l'étude acoustique.

Ces études pré-opérationnelles sont aujourd'hui majoritairement finalisées et d'autres en cours ou/et à venir. Elles permettront de préparer un accompagnement optimal des futurs projets immobiliers. Il est d'ores et déjà possible de proposer la mise en œuvre d'une opération d'aménagement sur le secteur Dupérier à Saint-Médard-en-Jalles.

## **1.3. La concertation réglementaire préalable**

La concertation préalable réglementaire portant sur le projet d'aménagement Presqu'île du centre a été ouverte le 12 octobre 2018, par la délibération n° 2018/563 du Conseil métropolitain.

Par délibération n°2019-162 du Conseil métropolitain en date du 22 mars 2019, après clôture le 07 janvier 2019, annoncée par voie de presse le 25 décembre 2018, le bilan de cette concertation a été approuvé.

## **1.4. L'étude environnementale**

Depuis le décret n°2016-1110 du 11 août 2016 qui modifie les règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes, seuls sont soumis les projets mentionnés en annexe de l'article R.122-2 du Code de l'environnement. En fonction des seuils que le décret d'application définit, l'étude d'impact est soit obligatoire en toutes circonstances, soit sa nécessité est déterminée au cas par cas, après examen du projet par l'autorité environnementale.

Cette demande d'examen a ainsi été reçue le 06 juin 2019 par l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement. Elle a rendu son avis le 11 juillet 2019 et arrête « qu'en application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du Code de l'environnement, le projet de création de la ZAC Presqu'île du centre à Saint-Médard-en-Jalles (33) n'est pas soumis à la réalisation d'une étude d'impact ».

## **2. CRÉATION DE LA ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ (ZAC)**

### **2.1. La prise en compte des objectifs publics initiaux**

L'ensemble des études et échanges entre les acteurs a permis de définir les enjeux urbains suivants :

- conforter et développer le centre-ville,
- développer un programme mixte,
- relier les espaces naturels de la Jalle et du parc du Bourdieu via le centre-ville et la place de la République réaménagée,
- rendre lisibles et accessibles les bords de Jalle,
- mettre en valeur le patrimoine historique du site.

La prise en compte de ces objectifs, s'inscrit dans une démarche globale intégrant également l'arrivée du BHNS, du tramway et le réaménagement du centre-ville de Saint-Médard-en-Jalles.

## **2.2. La description et les justifications du projet urbain Presqu'île du centre**

Les différentes études ont permis d'identifier les objectifs urbains d'aménagement assignés au projet d'aménagement :

- compléter l'enveloppe urbaine : il s'agit de prolonger le centre-ville en cohérence avec le tissu urbain existant, en lui reconstituant une façade urbaine de l'autre côté de la rue Jean Dupérier,
- reconquérir la Jalle : l'accès aux berges de Jalle permet de restituer une cohérence géographique et de retrouver une identité urbaine,
- faire évoluer la rue Jean Dupérier : cette rue change de statut et devient une voie urbaine participant à l'armature viaire et commerçante du centre-ville,
- valoriser le patrimoine de la Place Garaud et de la presqu'île, qui sont les accroches historiques sur lesquelles s'adosser pour amorcer un nouveau quartier.

Ces objectifs sont complétés par ceux liés à l'environnement :

- atteindre une gestion économe du sol par une recherche de compacité maximum des constructions, en favorisant un maximum de pleine terre,
- éviter la destruction des arbres remarquables ou supports d'habitats avérés des espèces présentes sur le site.

Au-delà même de ces objectifs, le projet proposé développe des qualités nouvelles pour habiter le centre-ville, par la réalisation d'aménagements portant aussi bien sur les espaces publics, que sur les différents îlots.

### 2.2.1 Aménagement des espaces publics

Objet urbain à part entière, un parc viendra border l'opération d'aménagement au sud de l'allée Dordins, en bord de Jalle, permettant l'accès à celle-ci et la découverte d'un site aujourd'hui privé. Ce parc sera sous maîtrise d'ouvrage de la ville de Saint-Médard-en-Jalles.

Dans le périmètre de l'opération, plusieurs séquences d'espaces publics sont prévues :

- un mail planté reliant le centre-ville à la Jalle,
- la place Garaud et l'entrée historique du site,
- la piste cyclable sera aménagée sur l'actuelle allée Dordins et se connectera à la Gare cyclable,
- différentes voies dans le secteur de la Gare à l'ouest pour desservir les nouveaux logements,
- un ensemble de venelles entre la rue Jean Dupérier et l'allée Dordins pour faciliter les liaisons entre le centre-ville et le parc en bord de Jalle.

### 2.2.2 Aménagement des îlots

Différents îlots composent le projet s'accrochant aux différents espaces publics.

La trame des logements proposée au sein des îlots permet d'offrir à tous des logements traversants ou à double orientation, agrémentés d'espaces extérieurs.

Différentes formes urbaines ont été proposées, afin de s'insérer au mieux dans l'environnement existant, de permettre une réelle qualité d'habiter et de répondre aux besoins des futurs résidents.

Ainsi, selon les séquences il est prévu :

- à l'ouest, dans le secteur Gare : des maisons de villes,
- au centre, dans le secteur Garaud : la réhabilitation de bâtiments historiques et des logements intermédiaires et collectifs,
- à l'est, dans le secteur Dordins : des immeubles collectifs en recul de la rue Dupérier.

## **2.3. Le périmètre de l'opération d'aménagement**

Le périmètre de l'opération d'aménagement couvre environ 7,4 hectares pour un potentiel d'environ 5,1 hectares constructibles. Ce périmètre comprendra également le parking relais du Tramway. Il est délimité :

- au nord par la rue Jean Dupérier,
- au sud par le futur parc public et l'allée Dordins,
- à l'est par la fin de l'allée Dordins,
- à l'ouest par la Gare cyclable et les rues Maurouard et Clémenceau.

## **2.4. Le programme global prévisionnel de construction**

Le programme global des constructions prévoit, sur une zone d'environ 7,4 hectares, un total d'environ 19 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP), dont :

- 18 900 m<sup>2</sup> de logements, soit un maximum de 270 logements dont :
  - o 30 % de logements locatifs sociaux,
  - o 25 % de logements en accession à prix maîtrisé (sociale et abordable),
  - o 45 % de logements en accession libre, dont 20 lots à bâtir,
- 600 m<sup>2</sup> de bureaux.

## **2.5. Le choix de la ZAC comme mode opératoire pour la réalisation du projet urbain**

L'ensemble des études menées a permis de mettre en évidence l'intérêt de créer une Zone d'aménagement concerté (ZAC). Cette procédure permettra de garantir la mise en œuvre du projet urbain dans les conditions de qualité urbaine et environnementale souhaitées par la ville et la Métropole.

La puissance publique apparaît en effet seule à même de porter l'ensemble de ce projet complexe (action foncière, renouvellement urbain, production de logements diversifiés, aménagement qualitatif des espaces publics, ...), de garantir les conditions d'adaptabilité de réalisation, de bonne gestion et de maîtrise publique selon les objectifs publics assignés pendant toute la durée de l'opération, soit environ 6 ans.

## **2.6. Le régime applicable au regard de la taxe d'aménagement**

Sera mis à la charge des constructeurs tout ou partie du coût des équipements visés par le décret n°2012- 87 du 25 janvier 2012.

En conséquence, les constructions et aménagements réalisés dans le périmètre de la ZAC seront exonérés de la part intercommunale de la taxe d'aménagement.

Ainsi, il sera fait application d'un régime de participation des constructeurs ou des aménageurs, conformément aux articles L.311-4, L.331-7 et R.331-6 du Code de l'urbanisme et des articles 317 quater et suivants de l'annexe II du Code général des impôts.

## **2.7. La composition du dossier de création de la ZAC Presqu'île du centre**

Conformément à l'article R 311-2 du Code de l'urbanisme, les pièces constitutives du dossier de création, annexées à la présente délibération, sont :

- le rapport de présentation,
- le plan de situation,
- le plan de délimitation du périmètre de la ZAC,
- le programme prévisionnel de construction,
- le régime de la zone au regard de la taxe d'aménagement,
- l'avis du 11 juillet 2019, de l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement dispensant le projet d'une étude d'impact, en réponse à la demande d'examen au cas par cas.

Ce dossier est tenu à la disposition des conseillers métropolitains qui souhaiteraient le consulter à la direction de l'urbanisme, du patrimoine et des paysages de Bordeaux Métropole (Cité Municipale, 4ème étage, de 9h à 17h).

**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** les articles L.300-1, L300-2, L.311-1 et suivants, R.300-2, R.311-1 et suivants du Code de l'urbanisme,

**VU** les articles L.122-1-1 et R.122-11 du Code de l'environnement,

**VU** l'article L.123-19 du Code de l'environnement,

**VU** la délibération n° n° 2018/563 du 12 octobre 2018 décidant l'ouverture de la concertation réglementaire portant sur le projet urbain du centre-ville,

**VU** la délibération n°2019-162 en date du 22 mars 2019, approuvant le bilan de la concertation,

**VU** le dossier de création de la ZAC ci-annexé et tenu à la disposition des élus,

**ENTENDU** le rapport de présentation

**CONSIDERANT QUE** le projet de ZAC s'inscrit dans les objectifs précisés dès la phase de concertation,

**CONSIDERANT QUE** les contraintes du site et les objectifs publics poursuivis nécessitent l'engagement d'une procédure opérationnelle maîtrisée par les collectivités,

### **DECIDE**

**Article 1 :** d'approuver le dossier de création de la ZAC « Presqu'île du centre » sur la commune de Saint-Médard-en-Jalles, selon le périmètre joint en annexe,

**Article 2 :** de créer la ZAC « Presqu'île du centre » sur la commune de Saint-Médard-en-Jalles, selon le périmètre joint en annexe,

**Article 3 :** de valider le programme global prévisionnel des constructions à édifier à l'intérieur de la zone s'établissant comme suit :

- 18 900 m<sup>2</sup> environ de surface de plancher pour la réalisation de 270 logements,
- 600 m<sup>2</sup> de surface de plancher environ pour la réalisation de bureaux.

**Article 4 :** de décréter que les constructions réalisées à l'intérieur de la ZAC seront exonérées de la part intercommunale de taxe d'aménagement,

**Article 5 :** d'autoriser Monsieur le Président à procéder aux formalités de publicité de la présente délibération conformément à l'article R.311-5 du Code de l'urbanisme.

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

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 24 janvier 2020

|                                                                                                                       |                                                                                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>REÇU EN PRÉFECTURE LE :</b><br/><b>28 JANVIER 2020</b></p> <p><b>PUBLIÉ LE :</b><br/><b>28 JANVIER 2020</b></p> | <p>Pour expédition conforme,<br/>le Vice-président,</p> <p>Monsieur Michel DUCHENE</p> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|