

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	Délibération
	Séance publique du 28 janvier 2022	N° 2022-110

Convocation du 21 janvier 2022

Aujourd'hui vendredi 28 janvier 2022 à 09h30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la Salle du Conseil sous la présidence de Monsieur Alain ANZIANI, Président de Bordeaux Métropole.

ETAIENT PRESENTS :

M. Alain ANZIANI, M. Pierre HURMIC, Mme Christine BOST, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, M. Stéphane DELPEYRAT, M. Patrick LABESSE, Mme Véronique FERREIRA, M. Alain GARNIER, Mme Marie-Claude NOEL, M. Jean TOUZEAU, M. Jean-François EGRON, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, Mme Brigitte TERRAZA, Mme Claudine BICHET, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, Mme Claude MELLIER, Mme Brigitte BLOCH, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Andréa KISS, M. Patrick PAPADATO, Mme Delphine JAMET, M. Stéphane PFEIFFER, M. Alexandre RUBIO, M. Baptiste MAURIN, M. Nordine GUENDEZ, Mme Josiane ZAMBON, Mme Isabelle RAMI, M. Dominique ALCALA, Mme Géraldine AMOUROUX, Mme Amandine BETES, M. Bernard-Louis BLANC, M. Patrick BOBET, Mme Pascale BOUSQUET-PITT, Mme Fatiha BOZDAG, Mme Myriam BRET, M. Alain CAZABONNE, M. Olivier CAZAUX, Mme Camille CHOPLIN, M. Max COLES, Mme Typhaine CORNACCHIARI, M. Didier CUGY, Mme Laure CURVALE, M. Christophe DUPRAT, M. Olivier ESCOTS, Mme Anne FAHMY, M. Bruno FARENIAUX, M. Jean-Claude FEUGAS, M. Nicolas FLORIAN, Mme Françoise FREMY, M. Guillaume GARRIGUES, Mme Anne-Eugénie GASPAR, M. Maxime GHESQUIERE, M. Frédéric GIRO, M. Stéphane GOMOT, M. Laurent GUILLEMIN, Mme Fabienne HELBIG, M. Radouane-Cyrille JABER, Mme Sylvie JUQUIN, Mme Sylvie JUSTOME, Mme Nathalie LACUEY, M. Gwénaël LAMARQUE, Mme Fannie LE BOULANGER, Mme Harmonie LECERF, Mme Anne LEPINE, Mme Zeineb LOUNICI, M. Jacques MANGON, M. Guillaume MARI, M. Stéphane MARI, Mme Eva MILLIER, M. Fabrice MORETTI, M. Marc MORISSET, M. Pierre De Gaétan N'JIKAM MOULIOM, M. Michel POIGNONEC, M. Philippe POUTOU, M. Patrick PUJOL, M. Benoît RAUTUREAU, M. Franck RAYNAL, Mme Marie RECALDE, M. Bastien RIVIERES, M. Fabien ROBERT, Mme Karine ROUX-LABAT, Mme Nadia SAADI, Mme Béatrice SABOURET, M. Sébastien SAINT-PASTEUR, M. Emmanuel SALLABERRY, M. Kévin SUBRENAT, M. Serge TOURNERIE, M. Jean-Marie TROUCHE, Mme Agnès VERSEPUY.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:

Mme Céline PAPIN à Mme Brigitte BLOCH
Mme Stephanie ANFRAY à Mme Béatrice DE FRANÇOIS
M. Christian BAGATE à M. Fabrice MORETTI
Mme Christine BONNEFOY à Mme Géraldine AMOUROUX
Mme Simone BONORON à M. Guillaume GARRIGUES
Mme Pascale BRU à M. Bruno FARENIAUX
M. Thomas CAZENAVE à Mme Fabienne HELBIG
M. Gérard CHAUSSET à Mme Amandine BETES
Mme Nathalie DELATTRE à M. Patrick BOBET
Mme Eve DEMANGE à Mme Camille CHOPLIN
M. Michel LABARDIN à Mme Karine ROUX-LABAT
M. Thierry MILLET à Mme Béatrice SABOURET
M. Jérôme PESCINA à M. Patrick BOBET
M. Thierry TRIJOULET à Mme Amandine BETES

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Pierre HURMIC à Mme Claudine BICHET à partir de 18h00
M. Stéphane DELPEYRAT à Mme Josiane ZAMBON à partir de 18h05
M. Bernard-Louis BLANC à M. Stéphane PFEIFFER à partir de 16h40
M. Patrick PAPADATO à Mme Brigitte BLOCH jusqu'à 11h30 et de 14h30 jusqu'à 16h30
Mme Delphine JAMET à Mme Fannie LE BOULANGER jusqu'à 10h30
Mme Marie Claude NOEL à M. Stéphane PFEIFFER à partir de 14h30
M. Dominique ALCALA à M. Christophe DUPRAT jusqu'à 13h30
Mme Typhaine CORNACCHIARI à Mme Béatrice DE FRANCOIS à partir de 16h00
Mme Anne FAHMY à Mme Fabienne HELBIG à partir de 13h30
M. Nicolas FLORIAN à Mme Béatrice SABOURET à partir de 14h30
M. Laurent GUILLEMIN à Mme Camille CHOPLIN à partir de 17h32
M. Jacques MANGON à M. Gwénaël LAMARQUE à partir de 14h30
Mme Eva MILLIER à Mme Fatiha BOZDAG à partir de 14h30
M. Patrick PUJOL à M. Michel POIGNONEC à partir de 11h50 et jusqu'à 17h38
M. Benoit RAUTUREAU à Mme Zineb LOUNICI à partir de 16h27
M. Franck RAYNAL à M. Dominique ALCALA à partir de 17h16
Mme Marie RECALDE à Mme Nathalie LACUEY à partir de 18h00
M. Bastien RIVIERES à Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE à partir de 17h00
M. Fabien ROBERT à M. Fabrice MORETTI à partir de 14h30
M. Emmanuel SALLABERRY à M. Christophe DUPRAT à partir de 14h30
M. Kévin SUBRENAT à M. Dominique ALCALA à partir de 17h35
Mme Agnès VERSEPUY à M. Christophe DUPRAT à partir de 14h30

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Michel POIGNONEC à partir de 17h38

LA SEANCE EST OUVERTE

 <p>BORDEAUX MÉTROPOLE</p>	<p>Conseil du 28 janvier 2022</p>	<p>Délibération</p>
	<p>Direction générale Valorisation du territoire Direction de l'urbanisme, du patrimoine et des paysages</p>	<p>N° 2022-110</p>

MERIGNAC - Programme Habiter, s'épanouir - Opération d'aménagement Mérignac

Soleil Chemin Long - Demande au Préfet de l'ouverture d'une enquête publique environnementale conjointe relative d'une part à la déclaration d'utilité publique du projet et emportant mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) et d'autre part à l'enquête parcellaire pour la cessibilité des terrains - Approbation du dossier soumis à enquête publique conjointe - Approbation

Monsieur Stéphane PFEIFFER présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

1. MERIGNAC SOLEIL, PROJET D'AMENAGEMENT D'INTERET METROPOLITAIN

En application de l'article L. 5217-2 du Code général des collectivités territoriales, Bordeaux Métropole est compétente en matière de « définition, création et réalisation d'opérations d'aménagement d'intérêt métropolitain mentionnées à l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme ».

Parmi les opérations d'aménagement d'intérêt métropolitain, se trouvent notamment celles qui s'inscrivent dans le cadre de programmes stratégiques tels que le programme « Habiter, s'épanouir », conformément aux dispositions de la délibération métropolitaine n°2015-745 du 27 novembre 2015.

Tel est le cas de l'opération Mérignac Soleil - Chemin Long, qui fait partie des opérations du programme « Habiter, s'épanouir » (initialement « 50 000 logements autour des axes de transports collectifs » pour laquelle la réalisation du projet urbain a été confiée à la société publique locale d'aménagement la Fabrique de Bordeaux Métropole (La Fab) (délibération métropolitaine n°2015-781 du 18 décembre 2015).

1.1 Rappel des objectifs du projet

Porte d'entrée de l'agglomération bordelaise, le site du projet urbain Mérignac Soleil se structure autour d'un axe routier important et constitue un jalon entre l'aéroport et le centre historique de Bordeaux, en articulation avec la ligne A du tramway et sa future extension vers l'aéroport depuis l'arrêt « Quatre Chemins ». Cette vaste zone commerciale est marquée par un patrimoine bâti de faible qualité, vieillissant, des espaces publics presque exclusivement dévolus à l'automobile, une nature et une végétation presque inexistantes au sein d'un paysage urbain largement dominé par les espaces imperméabilisés. Compte tenu de la nature de l'occupation des sols, le site Mérignac Soleil- Chemin long » est l'un des principaux îlots de chaleur de la Métropole.

Néanmoins, le site possède des atouts forts, compte tenu de sa localisation

exceptionnelle sur un axe particulièrement important de la Métropole, à proximité du centre-ville de Mérignac : du vaste pôle d'emploi de l'Aéroparc, de la perspective à très court terme d'être desservi par l'extension de la ligne A du tramway permettant de relier l'hyper centre bordelais à l'aéroport international et par un fort dynamisme économique porté par le secteur privé, Mérignac Soleil constitue le premier pôle commercial de l'agglomération, hors centre-ville bordelais, en termes de chiffre d'affaires.

Hier en périphérie, aujourd'hui « rattrapée » et entourée par l'urbanisation, l'activité commerciale et économique présente à Mérignac Soleil ne peut plus trouver ses capacités de développement et de redéploiement par une extension urbaine mais par un redéploiement in situ. Proposant un environnement urbain fortement dégradé en cœur de Métropole, le site doit être requalifié pour favoriser son attractivité.

Au regard des opportunités de mutation, le site représente par ailleurs une des dernières grandes réserves foncières de la ville de Mérignac pour développer une offre de logements.

Le projet d'aménagement de Mérignac Soleil vise la réalisation d'un projet de renouvellement urbain se développant sur un périmètre de près de 69 hectares, intégrant l'application des politiques métropolitaines.

Les objectifs poursuivis sont les suivants :

- s'inscrire dans la dynamique de restructuration et de densification urbaine liée au projet de prolongement d'un Transport en commun en site propre (TCSP) vers l'aéroport (tramway),
- faire muter un site stratégique d'entrée de ville entre l'aéroport et le cœur historique de Bordeaux, s'appuyant sur un enjeu d'image et de vitrine pour la métropole bordelaise,
- créer les conditions nécessaires pour « habiter Mérignac-Soleil », ainsi que les bonnes conditions de cohabitation et de voisinage avec l'environnement commercial et le tissu pavillonnaire mitoyen,
- permettre aux futurs résidents d'accéder à des logements de qualité et accessibles économiquement,
- développer une stratégie commerciale qui aide à la reconversion et à la revalorisation de certains secteurs et favorise l'arrivée de nouvelles enseignes, en recherchant une programmation mixte mêlant de l'habitat et des équipements de services,
- promouvoir une stratégie paysagère volontariste de fertilisation des sols, de développement des mobilités douces et des perméabilités entre tissus pavillonnaires mitoyens et équipements publics majeurs environnants, d'optimisation et de mutualisation des stationnements, contribuant à créer les conditions nécessaires pour « habiter Mérignac Soleil - Chemin Long ».

Pour répondre à ces enjeux ainsi qu'à ceux soulevés par les habitants lors de la concertation réglementaire de 2015, relative au projet d'opération d'aménagement urbain Mérignac Soleil – Chemin Long, la conception du projet a été fondée sur la stratégie urbaine suivante :

- la prégnance de la nature en ville, avec pour objectif d'intégrer le paysage et la biodiversité – caractéristique importante de l'identité urbaine de Mérignac – dans l'espace urbain,
- la reconquête des espaces routiers et des espaces minéralisés par les stationnements commerciaux,
- les mixités programmatiques entre les commerces et l'habitat, avec pour objectif de créer des synergies entre eux autant dans leur fonctionnement, que dans leur gestion et leur rapport à l'espace extérieur.

Cette stratégie a évolué de manière itérative, notamment à l'appui des mesures « Eviter, réduire, compenser » qui ont été élaborées au fur et à mesure du développement du projet, détaillées dans le dossier d'étude d'impact du projet.

Par ailleurs ce projet, conforme aux objectifs du Schéma de cohérence territoriale (Scot),

du Programme local de l'habitat (PLH), porte une ambition qualitative forte en termes de logements, qui guidera la conception des bâtiments et constitue une thématique transversale du projet urbain.

1.2 Rappel des principales étapes du projet

Mérignac Soleil a fait l'objet d'une première étude urbaine en 2012, qui a été menée par une équipe d'urbanistes-architectes et de paysagistes. Les 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.

Par délibération n° 2015/0444 en date du 10 juillet 2015, Bordeaux Métropole a ouvert une concertation sur le secteur Chemin Long / Mérignac Soleil à Mérignac. Le périmètre d'études a été modifié par délibération n°2107-245, en date du 14 avril 2017, notamment afin d'étendre le secteur Chemin Long.

Par délibération métropolitaine n°2015-781 du 18 décembre 2015, la mise au point du projet urbain a été confiée à la Société Publique Locale la Fabrique de Bordeaux Métropole (La Fab).

Par délibération n° 2016-629 en date du 21 octobre 2016, Bordeaux Métropole a qualifié le projet d'opération d'aménagement Mérignac Soleil d'intérêt métropolitain et a approuvé l'instauration d'une taxe d'aménagement à taux majoré de 20 % applicable au périmètre de l'opération.

Par délibération n° 2018-162 en date du 23 mars 2018, Bordeaux Métropole a approuvé le bilan de la concertation relative au projet et a approuvé le dossier d'évaluation environnementale associée au projet de l'opération d'aménagement Chemin-Long / Mérignac comportant notamment les mesures Eviter, réduire, compenser (ERC) prises dans le cadre de l'élaboration du projet, ainsi que le dossier de demande d'autorisation

Par délibération n° 2018-449 en date du 6 juillet 2018, Bordeaux Métropole a décidé de confier la réalisation de l'opération d'aménagement à la Société publique locale (SPL) la Fabrique de Bordeaux Métropole par le biais d'un traité de concession signé le 24 août 2018.

1.1 L'évaluation environnementale du projet

En application de l'article L5217-2 du Code général des collectivités territoriales, Bordeaux Métropole est compétente en matière de « définition, création et réalisation d'opérations d'aménagement d'intérêt métropolitain mentionnées à l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme ».

En tant qu'autorité décisionnaire d'approbation et d'autorisation d'exécution du programme des équipements publics de l'opération d'aménagement, Bordeaux Métropole a saisi l'autorité environnementale pour avis sur l'évaluation environnementale du projet d'aménagement urbain, au titre de la rubrique 39 de l'article R. 122-2 du Code de l'environnement.

La Mission régionale de l'autorité environnementale (MRAe) de la région Nouvelle-Aquitaine a rendu un avis, auquel la SPL la Fabrique de Bordeaux Métropole, maître d'ouvrage, a répondu par un mémoire permettant d'apporter un certain nombre de compléments.

Consécutivement à l'avis de l'autorité environnementale sur l'évaluation environnementale préalable à la déclaration de projet valant création de l'opération d'aménagement Mérignac Soleil, l'ouverture d'une enquête publique a été prescrite par arrêté du Président de Bordeaux Métropole en date du 23 novembre 2018, et organisée, conformément aux dispositions prévues par les textes régissant l'enquête publique, que sont les articles du Code de l'environnement L122-1 et suivants, R122-1 et suivants, L123-1 et suivants,

R123-1 et suivants, les articles L126-1, R126-1 et R126-2, et l'article L103-2 du Code de l'urbanisme.

L'information réglementaire associée a été assurée par voie de presse et d'affichage, ainsi que sur le site de la participation de Bordeaux Métropole. L'enquête publique s'est déroulée du 10 décembre 2018 au 18 janvier 2019. Elle a donné lieu à un avis favorable avec une réserve du commissaire enquêteur, remis le 25 février 2019.

Par délibération n° 2019-240 en date du 26 avril 2019, Bordeaux Métropole s'est prononcé par une déclaration de projet sur l'intérêt général de l'opération d'aménagement et a approuvé la création de l'opération d'aménagement Mérignac Soleil.

.2 La Déclaration d'Utilité Publique valant mise en compatibilité du PLUi de Bordeaux Métropole

Le dossier d'enquête préalable à Déclaration d'utilité publique (DUP) est établi dans le cadre de la réalisation de l'opération d'aménagement Mérignac Soleil sur la commune de Mérignac, pour laquelle la maîtrise foncière des terrains nécessaires à la réalisation des travaux de l'opération est indispensable. Ainsi, si certaines acquisitions par voie amiable n'aboutissaient pas, leur expropriation serait mise en œuvre. La Déclaration d'Utilité Publique s'inscrit dans cette procédure d'expropriation nécessaire à la réalisation de l'ensemble du projet.

La Déclaration d'utilité publique est sollicitée au profit de La Fabrique de Bordeaux Métropole, concessionnaire de Bordeaux Métropole.

Les dispositions du PLUi approuvé de Bordeaux Métropole (PLU 3.1) ne permettent pas, en l'état actuel, sa réalisation et doivent donc être mises en compatibilité avec le projet. En effet, lorsqu'un projet soumis à déclaration d'utilité publique n'est pas compatible avec les dispositions du document d'urbanisme opposable, l'opération ne peut être réalisée que si l'on recourt à la procédure spéciale de Déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLUi prévue à l'article L153-54 du Code de l'urbanisme.

La procédure de mise en compatibilité a pour objet de faire évoluer les dispositions réglementaires du document d'urbanisme applicable sur le site de projet pour permettre la réalisation de l'opération à déclarer d'utilité publique.

En mai 2019, Bordeaux Métropole, par délibération n°2019-322, a approuvé le dossier d'enquête publique emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et le dossier parcellaire préalable à la cessibilité des fonciers nécessaires à la réalisation de l'opération Mérignac Soleil. Par cette délibération, le conseil métropolitain a, d'une part, autorisé son président à requérir auprès du préfet de la Gironde l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du Plui et préalable à la cessibilité, et d'autre part, a demandé au préfet de Gironde la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme intercommunal (Plui). Toutefois, la requête concernant l'ouverture de l'enquête publique n'a pas été portée auprès du préfet.

En 2019 et 2020, les études urbaines et de conception des espaces publics se sont poursuivies permettant la prise en compte des recalages techniques pour les espaces publics ainsi que la réduction des emprises à acquérir pour les îlots opérationnels à maîtriser par l'aménageur. Ceux-ci n'ont d'impact ni sur les grandes orientations du projet, ni n'ont d'incidences sur le dossier environnemental ayant fait l'objet de la déclaration de projet.

Le travail ainsi mené, permettant de préciser les acquisitions à réaliser, n'a pour autant pas apporté de modifications substantielles au projet.

Par délibération n° 2021-12 en date du 29 janvier 2021, Bordeaux Métropole a décidé d'abroger la délibération n° 2019-322 du 24 mai 2019 au motif de la nécessité de prendre en compte les ajustements du projet.

En juillet 2020, la Fabrique de Bordeaux Métropole a déposé pour instruction auprès de la MRAe de Nouvelle Aquitaine un dossier d'évaluation environnementale au cas par cas sur

la mise en compatibilité du PLU par Déclaration d'utilité publique (DUP) relative à l'opération d'aménagement Mérignac Soleil.

Par un avis rendu le 7 septembre 2020, la MRAe Nouvelle Aquitaine a décidé que la mise en compatibilité du PLU devait être soumise à évaluation environnementale, l'évolution projetée du document d'urbanisme étant susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement entraînant de facto la mise à jour du dossier de DUP.

Par conséquent, conformément à la réglementation de l'article L103-2 du Code de l'urbanisme modifié par la loi d'accélération et simplification de l'action Publique (ASAP), par délibération n° 2021-14 en date du 29 janvier 2021, Bordeaux Métropole a approuvé l'organisation d'une concertation préalable obligatoire au titre du code de l'urbanisme pour les procédures de mise en compatibilité d'un PLUi soumise à évaluation environnementale, qui s'est déroulée du vendredi 5 mars au lundi 5 avril 2021.

Par délibération n° 2021-434 en date du 23 septembre 2021, Bordeaux Métropole a approuvé le bilan de la concertation relative à la mise en compatibilité du Plui.

L'évaluation environnementale au titre de la mise en compatibilité sera intégrée au dossier de DUP soumis à enquête publique.

La présente délibération vise à approuver les dossiers d'enquête publique conjointes portant d'une part sur la déclaration d'utilité publique du projet, emportant mise en compatibilité du PLUi de Bordeaux Métropole et d'autre part sur le volet parcellaire du projet préalable à déclaration de cessibilité.

Elle vise en outre à autoriser le président de Bordeaux Métropole à requérir auprès de Madame la Préfète de la Gironde l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du Plui et conjointe avec l'enquête parcellaire préalable à la cessibilité des parcelles nécessaire à la réalisation de l'opération.

1.3 Rappel des caractéristiques du projet

Les principales caractéristiques du projet, arrêtées par la délibération métropolitaine no 2018-449 en date du 6 juillet 2018 relative à la concession d'aménagement sont ici rappelées.

1.3.1. Le périmètre

Le périmètre de l'opération d'aménagement représente près de 69 hectares, il est défini par :

- la frange nord de l'avenue Kennedy,
- la frange sud de l'avenue de la Somme, intégrant les grandes enseignes commerciales,
- la frange ouest de l'avenue Henri Vigneau,
- la connexion avec le quartier résidentiel des Eyquems à l'est.

Le périmètre de l'opération objet de la Déclaration d'utilité publique (DUP) est le périmètre de l'opération d'aménagement Mérignac Soleil (annexe 1).

1.1 Un projet intégrant la mise en œuvre des politiques métropolitaines

Les différentes composantes du projet urbain caractérisant l'opération d'aménagement sont les suivantes :

.1

Répondre aux besoins de logements et à l'enjeu d'une offre accessible économiquement et attractive en termes d'usages

En cohérence avec les objectifs du Programme local de l'habitat (PLH) et du programme

« Habiter, s'épanouir », l'opération d'aménagement envisagée tend à équilibrer et diversifier l'offre de logements existante sur la commune de Mérignac.

Le projet urbain permettrait ainsi de :

- poursuivre la diversification du parc de logements, avec notamment une réponse à la demande en grands logements sur la commune,
- rattraper le retard en logements locatifs sociaux,
- développer une offre de logements accessibles économiquement, par la réalisation de logements en accession sociale et à prix plafonnés.

L'effort portera également sur la qualité des logements réalisés, l'objectif étant de répondre à la demande des populations en quête d'un habitat pour rester en ville. L'enjeu est bien celui de produire une offre attractive, alternative à la maison individuelle en périphérie.

Tous les projets de logements développés devront ainsi présenter un certain nombre de qualités parmi lesquelles : des qualités de confort (taille, organisation interne), un rapport de qualité à l'extérieur (vues, lumière, espaces extérieurs) et si possible l'accès au grand paysage.

.2

Intégrer le développement urbain et économique de ce secteur dans une stratégie d'intervention métropolitaine

L'opération d'aménagement Mérignac Soleil s'inscrit sur un territoire caractérisé par son tissu commercial sur l'axe Bordeaux Centre-aéroport. Dans ce secteur, des projets sont engagés visant à l'accueil de nouveaux habitants et de nouvelles activités économiques. L'opération Mérignac Soleil contribuera ainsi à cette dynamique métropolitaine en :

- faisant quartier par la mise en relation des différents tissus pavillonnaires avoisinants avec le cœur de la zone commerciale de Mérignac Soleil,
- favorisant l'évolution des mobilités en atténuant le caractère routier du secteur par le développement ou la requalification de circulations douces, afin d'offrir une alternative au tout automobile à l'échelle du quartier,
- contribuant au renouvellement de l'offre commerciale sur le secteur dans une configuration urbaine plus qualitative,
- réalisant une ville habitée conviviale et attractive, alternative à l'étalement urbain en périphérie de l'agglomération,
- offrant aux nouveaux habitants une nouvelle polarité de quartier en réalisant une place accueillant une centralité de commerces de proximité.

.3 Préserver l'équilibre ville-nature

Le projet urbain vise à mettre en œuvre un équilibre ville-nature, pilier du projet de la métropole.

Dans cette optique, le projet se fonde sur les partis suivants :

- la requalification des axes existants et l'aménagement de nouveaux espaces publics qui favoriseront le développement d'une canopée arborée sur le quartier reliant des allées métropolitaines à un maillage secondaire plus résidentiel, ainsi que l'insertion de nouveaux espaces verts en cœur de quartier,
- des continuités douces est-ouest et nord-sud seront créées sur le secteur favorisant une évolution des pratiques de déplacement sur le secteur de projet,
- le développement d'une densité végétale sur les espaces publics et sur les îlots privés, permettant de renaturer un site stérile en termes de nature et de biodiversité,
- une meilleure gestion des déplacements, que ce soit par le développement d'une offre de transports en commun performante vers l'aéroport avec le projet d'extension de la ligne A du tramway, l'aménagement de nouvelles circulations piétons cycles ou leur sécurisation.

.2 Le programme prévisionnel des constructions

Le programme prévisionnel de construction est établi à environ 300 000 m² de Surface de plancher (SdP), dont la répartition prévisionnelle est la suivante :

- 210 000 m² SdP environ de logements, soit environ 2 800 logements,
- 90 000 m² SdP environ de commerces, bureaux, activités et équipements.

Cette programmation correspond à un rythme de production d'environ 14 000 m² SdP de logements par an sur environ 15 ans, soit environ 185 logements par an. Les typologies sont conformes au Programme local de l'habitat pour la commune de Mérignac.

Ce programme, conforme au PLH de la commune de Mérignac et ayant vocation à s'inscrire dans le cadre du programme « Habiter, s'épanouir », vise à la diversification et à l'accessibilité économique de l'offre de logements dont la répartition est la suivante :

- 35 % de logements locatifs sociaux (PLAI, PLUS, ...),
- 12,5 % de logements en accession sociale, dont le prix de vente tend entre 2 100 à 2 400 euros TTC/m² de surface habitable,
- 12,5 % de logements en accession abordable, dont le prix de vente de la surface habitable parking compris sera plafonné, visant un prix de sortie objectif de 2 500 euros/m²,
- 40 % de logements en accession libre.

.3 Le programme des équipements publics

.1

Les espaces publics

Autour des principaux axes de circulation, dont les avenues de la Somme, J.F. Kennedy et Matosinhos, le projet consiste à réaliser des aménagements d'espaces publics favorisant l'usage des modes alternatifs à l'automobile. Le projet s'appuie sur l'offre de transport nouvelle que constitue le tramway et vise à créer, développer, conforter et sécuriser des linéaires cyclables, et propose systématiquement des espaces piétons plus larges et sécurisés invitant à la pratique de la marche dans un cadre paysager arboré plus dense.

Trois typologies d'espaces publics requalifiés, aménagés ou créés sont prévus par l'opération :

- les « allées métropolitaines » : il s'agit de requalifier l'avenue Kennedy et l'avenue de la Somme, afin d'accompagner l'arrivée du tramway, permettre plus de confort d'usage pour les modes doux piétons et cyclables et composer des alignements d'arbres de première hauteur,
- les « rues transversales » : elles irrigueront et desserviront les différents programmes du quartier. Il peut s'agir de requalification de voiries existantes comme de création de voies nouvelles permettant la desserte d'îlots. Elles seront également généreusement plantées,
- les « espaces publics de sociabilité » : il s'agit de futures places publiques, placettes, parvis piétons et d'espaces verts de type parc, à créer, qui viendront renouveler la qualité urbaine et paysagère du site et participer à l'animation du quartier,
- en outre, l'ensemble des réseaux nécessaires à la desserte des programmes immobiliers seront soit dévoyés, soit créés ou renforcés dans le cadre des travaux réalisés par l'aménageur sur les futurs espaces publics.

.2

Les équipements de superstructure

Le programme des équipements publics prévoit la création d'un nouvel équipement scolaire de 17 classes dans le périmètre de l'opération d'aménagement et l'extension/réhabilitation de 3 classes répondant aux besoins de l'opération d'aménagement Mérignac Soleil, réalisée en dehors du périmètre de l'opération d'aménagement, sur des groupes scolaires existants.

.4 Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement

Pour rappel les principaux postes du bilan d'opération sont présentés ci-après.

1.4 L'appréciation sommaire des dépenses

L'appréciation sommaire des dépenses fait apparaître, de manière la plus juste possible, le coût total de l'opération, notamment le coût des travaux, des ouvrages et des aménagements projetés et le coût des acquisitions foncières (déjà réalisées ou à réaliser nécessaires à la réalisation du projet)

La carte des acquisitions à réaliser est annexée à la présente délibération (annexe 2).

A l'état de ces dépenses publiques, il convient d'ajouter la prise en charge par les collectivités du coût du projet sous la forme de participations.

.1 Le coût total prévisionnel de l'opération

Au global, au 31 décembre 2020, les dépenses prévisionnelles totales de l'opération, selon la TVA en vigueur, sont évaluées à 77 335 096 € TTC.

Elles comprennent :

- les frais relatifs aux études et les frais divers (communication, frais financiers taxes et assurances...) pour un montant global de 5 921 250 € TTC,
- les frais d'acquisition et de libération des sols permettant la réalisation des îlots à bâtir et des équipements publics à réaliser sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur (carte des acquisitions - annexe 2), pour un montant prévisionnel global de 24 664 175 € TTC, estimées par le Pôle d'évaluation domaniale de la Direction régionale des finances publiques du département de la Gironde dans un avis n° 2019-33281V3447 en date du 4 décembre 2019,
- les frais d'aménagement, c'est-à-dire l'ensemble notamment des travaux d'infrastructure sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur (équipements propres et d'intérêt général), un poste aléas, la mission de maîtrise d'œuvre des espaces publics et enfin, les frais ERDF d'alimentation en énergie électrique de l'opération, pour un montant prévisionnel global de 42 701 748 € TTC,
- les coûts de la concession qui regroupent notamment les frais internes de l'aménageur pour la conduite de l'opération pendant toute la durée de la réalisation de la ZAC, pour un montant prévisionnel de 3 950 000 € TTC,
- la TVA décaissée d'un montant de 97 926 €.

.2 Les recettes prévisionnelles de l'opération

Les recettes prévisionnelles sont ventilées en trois postes : les cessions de charges foncières et les participations métropolitaines et communales.

Les recettes prévisionnelles totales de l'opération selon la TVA en vigueur sont évaluées à 77 335 096 € TTC.

Elles comprennent :

- les cessions de (logement libre, accession abordable, accession sociale, locatif social, commerces, activités, services) charges foncières, pour un montant prévisionnel de 8 735 291 € TTC,
- les participations métropolitaines pour un montant global prévisionnel de 65 923 693 € TTC composé des postes suivants :
 - participation à l'équilibre au titre de l'effort d'aménagement à hauteur de 5 106 459 € (non soumise à TVA),
 - participation au titre de la remise d'ouvrage à hauteur de 60 817 234 € TTC.
- la participation communale correspond aux dépenses suivantes : la participation versée en contrepartie de la remise d'équipements de l'éclairage public ayant vocation à revenir dans le patrimoine communal, ainsi que de deux parcs créés. Son montant prévisionnel total s'élève à 2 663 912 € TTC.
- Autres recettes : 12 200 € TTC.

2. JUSTIFICATION DU PROJET

2.1 Le parti d'aménagement retenu

Conformément aux dispositions de l'article R.112-6 du Code de l'expropriation, le dossier d'enquête indique les raisons pour lesquelles, parmi les partis envisagés, le projet soumis à l'enquête a été retenu, notamment du point de vue de son insertion dans l'environnement.

Le projet de Mérignac Soleil / Chemin long s'inscrit dans la continuité de réflexions urbaines engagées dès 2005.

L'Agence d'urbanisme de la métropole bordelaise (l'A'urba) a ainsi mené des études qui ont permis de mettre en exergue les singularités de ce site, dont notamment :

- un processus de dégradation physique du territoire, un vieillissement des constructions et équipements,
- une imperméabilisation importante des sols, notamment liée aux vastes parcs de stationnement,
- une rareté du végétal,
- une faible qualité bâtie,
- un dynamisme économique fort porté par le secteur privé.

Face à ce constat, le choix de la démarche du projet s'est fait après avoir écarté deux autres scénarios :

- celui de la poursuite du développement commercial, le secteur étant encore caractérisé par un fort dynamisme économique, scénario toutefois rejeté car compromettant fortement une vision d'un développement équilibré porté par la ville de Mérignac et la Métropole,
- celui de la transformation radicale de cet espace commercial en une vaste zone résidentielle après suppression ou transfert des activités commerciales, scénario toutefois rejeté car impliquant d'une part une délocalisation massive de l'activité commerciale, des coûts disproportionnés pour la collectivité et d'autre part, des risques économiques pour l'activité trop importants.

Ces deux scénarios ne s'inscrivaient pas pleinement dans les orientations du Schéma de cohérence territoriale (SCoT) qui vise à « favoriser l'évolution des grands pôles commerciaux métropolitains dans un objectif de requalification urbaine ».

Le scénario privilégié a été celui d'un développement mixte et d'une mutation progressive s'appuyant sur des initiatives privées largement encadrées par la sphère publique, soutenues par un investissement maîtrisé par les collectivités et ciblé sur la requalification des espaces et équipements publics (arrivée du tramway au sein du périmètre, requalification complète des voiries, maillage modes doux, équipements scolaires...).

Le territoire de Mérignac Soleil a ainsi fait l'objet de plusieurs études urbaines menées depuis 2012, notamment l'élaboration puis l'approfondissement du plan guide dans le cadre du déploiement de la démarche Eviter, réduire, compenser et accompagner (ERCA) et du processus de concertation.

2.2 Justification de la demande de déclaration d'utilité publique

La demande au Préfet de la déclaration d'utilité publique correspond à la seconde autorisation au regard du Code de l'environnement, la première autorisation étant la délibération du Conseil métropolitain n°2019-240 en date du 26 avril 2019, qui approuve, d'une part, la création de l'opération d'aménagement d'intérêt métropolitain Mérignac Soleil, et déclare, d'autre part, que le projet de réalisation de l'opération Mérignac Soleil est d'intérêt général (DPRO).

Plusieurs éléments contribuent à justifier une intervention de l'action publique pour amorcer et guider la transformation du secteur :

- proposer une offre de logements diversifiée, notamment avec des logements sociaux, qualitatifs et accessibles économiquement, en cohérence avec les politiques de l'habitat portées par Bordeaux Métropole et la ville de Mérignac,
- moderniser les espaces publics en lien avec la requalification de la structure commerciale du site : mettre en lien le quartier avec les secteurs habités alentour, favoriser les mobilités alternatives à la voiture individuelle, notamment les modes doux,
- renouveler l'offre commerciale au sein des opérations nouvelles, intégrer le stationnement automobile, générer de nouvelles polarités de services de proximité,
- réaliser la renaturation du secteur, dans le cadre de la requalification des espaces publics aux abords des grands axes, dans la continuité des espaces paysagers existants, puis en créant des espaces paysagers d'échelle de quartier de type parcs, ainsi que dans le cadre des futures opérations privées.

.3 Un projet d'intérêt général

.1 Proposer une offre de logement diversifiée, attractive et économiquement accessible

La métropole bordelaise connaît une expansion démographique soutenue qui conduit au renchérissement des coûts de l'immobilier et entrave les ménages dans leurs capacités à s'engager financièrement dans un parcours résidentiel de propriétaire. A défaut de logements suffisamment dimensionnés et économiquement accessibles, les familles partent vers l'extérieur du territoire.

Le programme « 50 000 logements autour des axes de transports collectifs » a pour but d'enrayer ce processus par la production d'une palette de logements diversifiés et accessibles. Le site de Mérignac Soleil constitue, à ce titre, un site privilégié pour la mise en œuvre de ce programme.

Dans le cadre de l'opération, environ 2 800 logements vont être créés, échelonnés dans le temps sur environ 15 ans, pour un apport estimatif de population de 6 500 nouveaux habitants. L'accessibilité aux logements produits sera permise par la répartition suivante :

- 35 % des logements seront réservés au parc locatif social,
- 25 % des logements seront produits en accession abordable et sociale,
- 40 % seront réalisés en logement libre.

.2 Requalifier les espaces publics, et préserver l'équilibre ville / nature

Le projet d'aménagement Mérignac Soleil comporte un important volet paysager et environnemental qui se décline à la fois sur les espaces publics et sur les espaces privatifs.

Face au constat d'un site particulièrement artificialisé (80% du site est imperméabilisé), devenu un des principaux îlots de chaleur de la Métropole, le projet vise :

- pour les espaces publics : à requalifier les espaces publics existants, en créer de nouveaux, en vue de favoriser les transports en commun, les modes doux (piétons, cycles), le maillage interquartier et la place de la nature en ville, grâce à une importante végétalisation (création de parcs et plantations systématiques d'arbres d'alignement). Ces reconfigurations et créations d'espaces publics concourront à un meilleur confort des usagers, et favoriseront les déplacements courts.
- Pour autant, les capacités circulatoires des voies seront maintenues eu égard à la vocation commerciale du site,
- pour les espaces privés : à reperméabiliser le site, à végétaliser massivement et à donner une place importante aux espaces de pleine terre. Pour ce faire le projet privilégie les formes urbaines mixtes, où le stationnement est ramené dans le volume du bâti. Ces nouvelles formes urbaines participeront activement à faire évoluer le site du projet d'un îlot de chaleur vers un îlot de fraîcheur.

Cette nouvelle armature paysagère s'intégrera dans la continuité des espaces verts alentour, en particulier le parc Féau au nord que le projet continue pour partie au sein de l'opération Mérignac Soleil.

.3 Favoriser de nouvelles formes urbaines

Le projet rompt avec la dimension monofonctionnelle de l'existant. En réponse à des formes urbaines particulièrement consommatrices de foncier, il propose de généraliser la mixité fonctionnelle dans les nouveaux programmes (rez-de-chaussée dévolus au commerce ou à l'activité, logements ou tertiaire en étage) et contraint à ramener l'offre de stationnement dans le volume bâti, afin de libérer un maximum de terrain au bénéfice de la pleine terre et de la végétation.

Ces programmes mixtes, dans un environnement requalifié, favoriseront la ville des courtes distances.

L'ensemble du projet s'attache à limiter la consommation d'espace à proximité d'un transport collectif, tout en proposant une densité en cohérence avec l'environnement immédiat.

.4 Une DUP nécessaire pour certains fonciers à maîtriser

Pour réaliser les travaux nécessaires au projet d'aménagement, Bordeaux Métropole, à travers son concessionnaire La Fabrique de Bordeaux Métropole, a souhaité lancer la procédure de Déclaration d'utilité publique, permettant *in fine* d'acquérir les emprises comprises dans le périmètre et nécessaires à la réalisation du projet.

En effet, dans le cadre du projet d'aménagement Mérignac Soleil, le maître d'ouvrage ne dispose pas des terrains nécessaires à la réalisation du projet. La réalisation de cette opération d'intérêt général impose de recourir à une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique. Cette procédure permettra au maître d'ouvrage d'obtenir la maîtrise foncière des parcelles incluses dans le périmètre de l'opération qui n'auront pas fait l'objet d'acquisition amiable. Précision étant faite que les acquisitions amiables seront privilégiées.

La réalisation de l'opération Mérignac Soleil impose une maîtrise des fonciers stratégiques par l'aménageur.

Au regard des caractéristiques du site, de son fonctionnement, la stratégie foncière retenue pour l'opération Mérignac Soleil repose sur une maîtrise foncière publique partielle.

Pour une large part, l'opération accompagne et encadre les mutations foncières à l'initiative des propriétaires fonciers, en cohérence avec les enjeux du projet et par le biais de différents outils réglementaires et opérationnels (le PLU, des protocoles opérationnels, Cahier de prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales (CPAUPE), fiches de lots).

Néanmoins, il est nécessaire de maîtriser certains fonciers indispensables (8 hectares) à la bonne mise en œuvre et à la cohérence du projet urbain.

A ce titre, l'aménageur doit se rendre propriétaire :

- d'emprises foncières nécessaires à la réalisation du programme des équipements publics de l'opération, principalement en marge d'espaces publics déjà existants qu'il est nécessaire d'élargir pour accueillir l'ensemble des fonctions urbaines attendues (transports en commun, modes doux, végétalisation), plus ponctuellement pour créer de nouveaux espaces publics,
- d'emprises foncières appelées à accueillir de futurs programmes de construction, et dont la localisation, ou la complexité foncière, en font des fonciers stratégiques pour engager la transformation du quartier Mérignac Soleil.

La totalité de ces acquisitions foncières ne pouvant être réalisée par voie amiable, il apparaît nécessaire d'envisager une procédure de Déclaration d'utilité publique (DUP) permettant, le cas échéant, l'acquisition par voie d'expropriation. En annexe 2 figure un plan des parcelles concernées par les acquisitions.

5 Le bilan coût / avantages

L'étude d'impact du projet prend en compte de manière complète et objective l'état actuel des connaissances sur l'état initial du site de projet et de son environnement, l'analyse des impacts temporaires, permanents, directs ou indirects du projet et les mesures d'évitement, de réduction et de compensation. Le maître d'ouvrage a prévu la mise en place de mesures Eviter réduire compenser accompagner (ERCA) pour remédier aux incidences du projet, pour la plupart temporaires, et plus généralement aux répercussions sur l'environnement.

Le bilan coûts/avantages développé en détail dans la notice explicative du dossier de DUP est favorable à la réalisation du projet, les effets positifs produits par l'opération étant nettement supérieurs aux impacts négatifs, pour la plupart temporaires liés à la phase chantier.

L'aménageur et les collectivités ne disposant pas d'autres terrains permettant la réalisation de cette opération, et le projet s'inscrivant dans la dynamique de restructuration et de densification urbaine liée au projet d'extension de la ligne A du tramway vers l'aéroport, des acquisitions par voie d'expropriation pourront être rendues nécessaires à la réalisation de l'opération.

De plus, les atteintes mesurées à la propriété privée, le coût financier de l'opération et les inconvénients qu'elle comporte ne sont pas excessifs eu égard à l'intérêt que l'opération présente.

Dans ces conditions, le projet de Mérignac Soleil répond à un objectif d'intérêt général qui justifie l'intervention de l'action publique pour en permettre sa réalisation. Au regard de ces éléments et des bénéfices attendus, le bilan des avantages est supérieur aux inconvénients.

2.3 **Justification de la demande de mise en compatibilité du PLU**

La demande d'une déclaration d'utilité publique auprès de Madame la Préfète permettra par ailleurs de mettre en compatibilité les règles du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) en vigueur afin de permettre la réalisation de l'opération d'aménagement Mérignac Soleil.

La procédure de mise en compatibilité a pour objet de faire évoluer certaines dispositions réglementaires du document d'urbanisme applicable sur le site de projet pour permettre la réalisation de l'opération à déclarer d'utilité publique.

A ce titre, les modifications apportées au document d'urbanisme ont pour objet principal de garantir, en matière de typologies urbaines, de mixité sociale et de part de pleine terre et de végétalisation, la bonne insertion des programmes immobiliers dans l'opération d'ensemble, sur certains secteurs. Par ailleurs, c'est aussi l'opportunité de créer des servitudes de localisation d'intérêt général pour la création d'un parc et d'un groupe scolaire, et de voirie pour la création de cheminements doux, ainsi que des emplacements réservés cohérents avec le programme des équipements publics.

Ces modifications concernent les zonages US8, UPZ7 et UM17-4L35 et portent :

- sur les limites actuelles du zonage US8, du fait de la création d'un nouveau zonage UPXX situé dans la voisinée 1 de l'opération,
- sur le règlement applicable au zonage UPZ7.

Le plan de zonage n° 37 est également modifié pour y intégrer d'une part, la création du nouveau zonage UPXX modifiant les limites de la zone US8*4 et d'autre part, et les modifications apportées aux zones UPZ7-4p, UPZ7-3 et UM17-4L35.

Le détail des modifications ci-dessus présentées figure dans le rapport de présentation du dossier de mise en compatibilité du Plui de Bordeaux Métropole (Pièce K du dossier – annexe 12).

L'évaluation environnementale au titre de la mise en compatibilité du PLUi est intégrée au dossier soumis à enquête publique.

Ainsi en application des articles L.153- 54 à L.153-59 du Code de l'urbanisme, l'enquête publique environnementale porte à la fois sur l'utilité publique de l'opération et sur la mise en compatibilité du PLUi qui en est la conséquence.

2.4 Justification de la demande d'arrêté de cessibilité

La totalité de ces acquisitions foncières ne pouvant être réalisée par voie amiable, il apparaît nécessaire d'envisager une procédure de Déclaration d'utilité publique (DUP) permettant, le cas échéant, l'acquisition par voie d'expropriation. En annexe 2 figure un plan des parcelles concernées par les acquisitions.

Le maître d'ouvrage est en mesure de déterminer les parcelles nécessaires à la réalisation de l'opération, ainsi que leurs propriétaires.

Aussi, indépendamment des acquisitions pouvant être effectuées à l'amiable, il convient de solliciter auprès de Madame la Préfète la prescription de l'enquête parcellaire afin de poursuivre l'acquisition des emprises nécessaires à la réalisation du projet.

Au terme de cette enquête, Madame la Préfète pourra prononcer la cessibilité des parcelles visées.

2.5 Présentation des pièces du dossier d'enquête publique annexées à la présente délibération

Le conseil métropolitain de Bordeaux Métropole peut autoriser son Président à solliciter auprès de Madame la Préfète de la Gironde, l'ouverture d'une enquête publique regroupant l'enquête publique environnementale préalable à la déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement Mérignac Soleil et emportant mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme de Mérignac (Article L. 153-54 du Code de l'urbanisme), conjointe avec l'enquête publique parcellaire relative à la cessibilité des fonciers nécessaires à la réalisation de cette opération, sur la base des dossiers qui lui seront transmis, incluant les pièces ci-après détaillées.

a/ **La note de présentation non technique du projet**, permettant une meilleure compréhension de la procédure d'enquête publique par le grand public, au travers de la présentation du projet ainsi que des différentes pièces composant le dossier.

La note est disponible en annexe 3.

b/ **Le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique** :

-pièce A : les informations juridiques et administratives, permettant de situer l'enquête par rapport aux différentes procédures en amont et en aval de l'enquête. Il s'agit de donner les références des textes qui régissent l'enquête et d'indiquer la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative à l'opération de Mérignac Soleil ; ainsi que la mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet (R.123-8 du Code de l'environnement) ; la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation (annexe 4),

-pièce B : la notice explicative présente les aspects juridiques, matériels, géographiques de l'opération. Elle fait ressortir l'objet de l'opération et

démontre l'utilité publique du projet ; (R.112-4 du Code de l'expropriation) ; elle indique l'objet de l'opération et les raisons pour lesquelles, parmi les partis envisagés, le projet soumis à l'enquête a été retenu, notamment du point de vue de son insertion dans l'environnement (R.112-6 du Code de l'expropriation) (annexe 5),

-pièce C : le plan de situation, permettant de localiser le projet par rapport à l'ensemble de la commune de Mérignac ; R.112-4 du Code de l'expropriation (annexe 6),

-pièce D : le plan général des travaux, établi à une échelle permettant au public d'avoir une idée des travaux envisagés, en faisant apparaître clairement le périmètre des travaux, et montrer la disposition d'ensemble des travaux de réaménagement de voirie, de création de voies nouvelles, de parcs, places et placettes, ainsi que la création d'un groupe scolaire, prévus dans l'opération ; R.112-4 du Code de l'expropriation (annexe 7),

-pièce E : les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants portant à la connaissance du public la description des ouvrages principaux de l'opération, avec notamment des informations plus techniques ; R.112-4 du Code de l'expropriation (annexe 8),

-pièce F : l'appréciation sommaire des dépenses permet aux intéressés de s'assurer que le projet, compte tenu de son coût total réel, tel que défini au moment de l'enquête, a un caractère d'utilité publique. L'appréciation indique notamment le montant des acquisitions nécessaires à la réalisation de l'opération, mais également le coût des études et le montant des travaux à réaliser ; R.112-4 du Code de l'expropriation (annexe 9),

-pièce G : les annexes : avis, délibérations, bilans des concertations, comprenant les délibérations relatives à l'opération, le bilan de la concertation réglementaire portant sur le projet ainsi que les avis émis par les autorités administratives et par la collectivité territoriale sur le projet (annexe 10),

le dossier d'étude d'impact et son résumé non technique

-pièce H : l'évaluation des incidences de l'opération de Mérignac Soleil sur l'environnement, l'avis de l'autorité environnementale ainsi que la réponse écrite du maître d'ouvrage. Cette étude technique permet d'apprécier les conséquences de toutes natures, notamment environnementales d'un projet pour tenter d'en limiter, atténuer ou compenser les impacts négatifs ; R.123-8 1^{er} du Code de l'environnement (annexes 11),

- pièce I : l'étude air et santé (réalisée en 2018) dont le résumé non technique a fait l'objet d'un addendum à l'étude d'impact versée à la 1^{ère} enquête publique portant sur la réalisation du projet d'aménagement Mérignac Soleil – (annexes 12).

Les différentes pièces du dossier d'enquête préalable à la DUP sont disponibles en annexes (4 à 12).

c/ Le dossier de mise en compatibilité des documents d'urbanisme (MECDU) composé de :

-pièces J : le rapport de présentation, présentant le territoire du projet, le projet d'aménagement urbain, les documents du PLUi nécessitant d'évoluer, composés d'une part de la version du règlement écrit après mise en compatibilité, d'autre part de la version du règlement graphique après mise en compatibilité, et le résumé non technique, ainsi que l'évaluation environnementale du projet de mise en compatibilité du PLUi (annexes 13) ;

-pièce K : les annexes, les avis rendus par l'autorité environnementale, les délibérations relatives à la concertation préalable à la MECDU et son bilan de la concertation, le procès-verbal d'examen conjoint (annexe 14).

Les différentes pièces du dossier de MECDU sont disponibles en annexes (13 et 14).

d/ **Le dossier d'enquête parcellaire R.131-3 du Code de l'expropriation**

-pièce L : l'état parcellaire permet l'identification des propriétés et des propriétaires et ayants droit pour chaque parcelle comprise dans l'emprise du projet (annexe 15) ;

-pièce M : le plan parcellaire des acquisitions de la phase 1 permet de localiser les terrains concernés par la mesure d'expropriation (annexe 16).

Les différentes pièces du dossier d'enquête parcellaire sont disponibles en annexes (15 et 16).

En résumé, l'ensemble des autorisations nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement Mérignac Soleil, au sens du Code de l'environnement, sont :

- la déclaration de projet prise par le Conseil métropolitain en date du 26 avril 2019 déclarant que le projet de réalisation de l'opération d'aménagement Mérignac Soleil est d'intérêt général et approuvant la création de l'opération ; néanmoins la délibération métropolitaine n° 2021-12 en date du 29 janvier 2021 a abrogé la délibération n° 2019-322 du 24 mai 2019 sollicitant l'ouverture d'une première enquête publique,
- l'arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique de l'opération de Mérignac Soleil valant mise en compatibilité du PLUi,
- l'arrêté préfectoral de cessibilité à l'issue de la présente enquête publique conjointe.

La déclaration d'utilité publique est sollicitée par Bordeaux Métropole. Elle devra être prise au bénéfice de son concessionnaire la Société publique locale (SPL) La Fabrique de Bordeaux Métropole (La Fab).

Selon les termes du traité de concession, l'aménageur assurera la conduite des procédures administratives visant à l'obtention des arrêtés d'utilité publique et de cessibilité, ainsi que les procédures judiciaires lui permettant de s'assurer la maîtrise foncière.

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 général des collectivités territoriales, notamment ses articles L. 5211-57 et L. 5217-2,

VU le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, et notamment les articles L.110-1 et R.131-2,

VU le code de l'environnement et notamment les articles L.123-1 et suivants,

VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L. 153-54 et suivants,

VU la délibération métropolitaine n°2018-449 en date du 6 juillet 2018 par laquelle Bordeaux Métropole a désigné son concessionnaire et le traité de concession,

VU la délibération métropolitaine n° 2019-240 en date du 26 avril 2019 par laquelle Bordeaux Métropole s'est prononcée par une déclaration de projet sur l'intérêt général de l'opération et a approuvé la création de l'opération d'aménagement,

VU l'estimation sommaire et globale n° 2019-33281V3447 en date du 04/12/2019, ayant fait l'objet d'une prorogation portant la référence 2021 – 33281 – 88200 – DS – 6906999 en date du 16/12/2021, réalisée par la Direction régionale des finances publiques de Nouvelle-Aquitaine et du département de la Gironde,

VU la délibération métropolitaine n° 2021-12 en date du 29 janvier 2021 par laquelle Bordeaux Métropole a abrogé la délibération n° 2019-322 du 24 mai 2019,

VU la délibération métropolitaine n° 2021-434 en date du 23 septembre 2021 par laquelle Bordeaux Métropole a approuvé le bilan de la concertation relative à la mise en compatibilité du PLUi,

VU les dossiers d'enquête préalable à la déclaration publique préalable à la Déclaration d'utilité publique (DUP) emportant mise en compatibilité du PLUi et d'enquête parcellaire tenus à la disposition des conseillers métropolitains qui souhaiteraient les consulter à la Cité municipale pour Bordeaux Métropole, Direction appui administrative et financière (6ème étage – de 9h à 17h),

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT QUE pour permettre la réalisation de l'opération d'aménagement « Mérignac Soleil – Chemin Long », il est nécessaire d'engager une procédure de déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLUi afin de pouvoir procéder aux acquisitions foncières nécessaires à la réalisation de l'opération par voie d'expropriation ; qu'il est également nécessaire de faire déclarer cessibles les parcelles dont l'acquisition est nécessaire à la réalisation du projet,

CONSIDERANT QUE le dossier d'enquête publique ci-annexé présente les éléments de nature à démontrer l'utilité publique du projet,

CONSIDERANT QU'il revient à Bordeaux Métropole de saisir Madame la Préfète,

DECIDE

Article 1 : d'approuver le dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement « Mérignac Soleil – Chemin long » emportant mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme (PLU) et préalable à la cessibilité des fonciers nécessaires à la réalisation de cette opération,

Article 2 : d'autoriser Monsieur le Président à requérir, auprès de Madame la Préfète de la Gironde, l'ouverture de l'enquête publique conjointe préalable d'une part à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme et d'autre part à la cessibilité,

Article 3 : La Fabrique de Bordeaux Métropole étant concessionnaire de Bordeaux Métropole pour la réalisation de l'opération d'aménagement, il est sollicité de Madame la Préfète la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLU pour l'opération d'aménagement d'intérêt métropolitain Mérignac Soleil, et la cessibilité des terrains nécessaires, en vue de la réalisation des travaux envisagés au bénéfice du concessionnaire de Bordeaux Métropole, prévoyant que les procédures d'expropriation seront conduites par le concessionnaire,

Article 4 : d'autoriser Monsieur le Président à accomplir, par le biais de son concessionnaire, toutes les formalités entraînées par cette opération et à signer les actes et tous les autres documents à intervenir.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à l'unanimité des suffrages exprimés.
Abstention : Monsieur POUTOU;

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 28 janvier 2022

REÇU EN PRÉFECTURE LE : 7 FÉVRIER 2022	Pour expédition conforme, le Conseiller délégué,
PUBLIÉ LE : 7 FÉVRIER 2022	Monsieur Stéphane PFEIFFER