

 BORDEAUX MÉTROPOLE	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	<i>Délibération</i>
	Séance publique du 30 janvier 2026	N° 2026-104

Convocation du 23 janvier 2026

Aujourd'hui vendredi 30 janvier 2026 à 09h30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la Salle du Conseil sous la présidence de Madame Christine BOST, Présidente de Bordeaux Métropole.

ETAIENT PRESENTS :

M. Dominique ALCALA, Mme Géraldine AMOUROUX, Mme Stephanie ANFRAY, Mme Amandine BETES, Mme Claudine BICHET, Mme Brigitte BLOCH, M. Patrick BOBET, Mme Christine BONNEFOY, Mme Simone BONORON, Mme Christine BOST, Mme Pascale BOUSQUET-PITT, Mme Fatiha BOZDAG, Mme Myriam BRET, Mme Pascale BRU, M. Eric CABRILLAT, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, M. Alain CAZABONNE, M. Olivier CAZAUX, M. Thomas CAZENAVE, M. Gérard CHAUSSET, Mme Camille CHOPLIN, M. Max COLES, Mme Typhaine CORNACCHIARI, M. Didier CUGY, Mme Laure CURVALE, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, M. Stéphane DELPEYRAT-VINCENT, Mme Eve DEMANGE, M. Gilbert DODOGARAY, M. Christophe DUPRAT, M. Jean-François EGRON, M. Olivier ESCOTS, Mme Anne FAHMY, M. Bruno FARENIAUX, M. Loïc FARNIER, Mme Véronique FERREIRA, M. Jean-Claude FEUGAS, Mme Françoise FREMY, M. Alain GARNIER, M. Guillaume GARRIGUES, Mme Anne-Eugénie GASPARD, Mme Daphné GAUSSENS, M. Nordine GUENDEZ, M. Maxime GHESQUIERE, M. Frédéric GIRO, Mme Fabienne HELBIG, M. Pierre HURMIC, Mme Delphine JAMET, Mme Sylvie JUQUIN, Mme Sylvie JUSTOME, Mme Andréa KISS, M. Michel LABARDIN, M. Patrick LABESSE, Mme Nathalie LACUEY, M. Gwénaél LAMARQUE, Mme Fannie LE BOULANGER, Mme Harmonie LECERF MEUNIER, Mme Anne LEPINE, Mme Zeineb LOUNICI, M. Matthieu MANGIN, M. Jacques MANGON, M. Guillaume MARI, M. Stéphane MARI, M. Baptiste MAURIN, Mme Claude MELLIER, M. Thierry MILLET, M. Fabrice MORETTI, M. Marc MORISSET, M. Pierre De Gaétan N'JIKAM MOULIOM, Mme Marie-Claude NOEL, M. Patrick PAPADATO, Mme Céline PAPIN, Mme Pascale PAVONE, M. Jérôme PEScina, M. Stéphane PFEIFFER, M. Michel POIGNONEC, M. Philippe POUTOU, M. Patrick PUJOL, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, Mme Isabelle RAMI, M. Benoît RAUTUREAU, M. Franck RAYNAL, Mme Marie RECALDE, M. Michael RISTIC, M. Bastien RIVIERES, M. Fabien ROBERT, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, Mme Karine ROUX-LABAT, M. Alexandre RUBIO, Mme Béatrice SABOURET, M. Emmanuel SALLABERRY, Mme Brigitte TERRAZA, M. Jean-Baptiste THONY, M. Serge TOURNERIE, M. Jean TOUZEAU, M. Thierry TRIJOLET, M. Jean-Marie TROUCHE, Mme Josiane ZAMBON.


EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION :

M. Christian BAGATE à M. Fabrice MORETTI
Mme Nathalie DELATTRE à M. Dominique ALCALA
M. Laurent GUILLEMIN à M. Maxime GHESQUIERE
M. Radouane-Cyrille JABER à M. Olivier CAZAUX
M. Nicolas PEREIRA à Mme Béatrice SABOURET
Mme Nadia SAADI à Mme Eve DEMANGE

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

Mme Christine BONNEFOY à partir de 15h15
M. Thomas CAZENAVE à partir de 15h15
Mme Anne FAHMY à partir de 15h15
Mme Daphné GAUSSENS à partir de 15h15
Mme Fabienne HELBIG à partir de 16h40
M. Stéphane MARI à partir de 16h40
M. Patrick PUJOL à partir de 15h15
M. Michel POIGNONEC à partir de 15h15

LA SEANCE EST OUVERTE

	Conseil du 30 janvier 2026	<i>Délibération</i>
	Direction du Foncier	N° 2026-104

MERIGNAC - Porte métropolitaine de l'aéroport - Création d'une zone d'aménagement différé (ZAD) - Décision - Autorisation

Madame Andréa KISS présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

1. Les portes métropolitaines, support d'un nouveau cycle d'aménagement

Bordeaux Métropole achève un cycle d'aménagement de plus de 20 ans. Cette période a profondément marqué l'agglomération bordelaise, lui donnant une attractivité reconnue, y compris sur le plan international, aussi bien en termes de qualité de vie que d'essor économique et démographique. Depuis, l'accélération du changement climatique, la crise du logement devenue systémique, l'évolution réglementaire et les contraintes budgétaires publiques de plus en plus fortes obligent aujourd'hui les décideurs métropolitains à revoir en profondeur les objectifs et les méthodes utilisées jusque-là.

Pour s'engager dans un nouveau cycle d'aménagement qui, tout en restant ambitieux, s'oriente vers un modèle urbain plus sobre, pragmatique, décarboné et respectueux du territoire, Bordeaux Métropole a mobilisé les acteurs locaux de l'aménagement pendant plus d'un an autour de la démarche Métropole à vivre. Dans le même temps, elle s'est dotée d'un incubateur des futures opérations d'aménagement lui permettant de définir la typologie des futurs secteurs de projets, et donc des nouveaux quartiers pour les années à venir.

Dans ce contexte, le travail prospectif opéré par l'incubateur des futures opérations d'aménagement de Bordeaux Métropole a conduit à la mise en place du programme métropolitain des portes métropolitaines en mars 2025. Ce programme vise à accompagner l'évolution des secteurs d'entrée de ville vers la création de nouveaux quartiers mixtes, décarbonés, perméables et favorables à l'émergence d'une architecture sobre et bioclimatique, répondant au besoin de logement pour tous et garantissant la prise en compte des enjeux en termes de santé et de bruit.

2. La porte de l'aéroport, un territoire stratégique en entrée de ville à repenser et investir, dans un contexte réglementaire et climatique qui nécessite de planifier et mobiliser de nouvelles capacités foncières

Située sur la commune de Mérignac, la porte de l'aéroport s'étend sur de près de 1 600 hectares de part et d'autre de la rocade (autoroute A 630). A l'articulation de l'aéroport, du centre-ville de Mérignac et du cœur de l'agglomération de Bordeaux, elle constitue aujourd'hui l'entrée principale du quadrant ouest de la métropole. Principalement occupée par des fonctions économiques et commerciales, elle a vu se rapprocher progressivement de nouvelles fonctions résidentielles et se développer une offre de transport collectif performante avec l'arrivée du tramway desservant l'aéroport.

Ce large territoire présente des tissus urbains contrastés, monofonctionnels et juxtaposés :

- des quartiers résidentiels à l'est, en intra-rocade, dans la continuité du cœur d'agglomération : principalement le centre-ville de Mérignac et les quartiers de Pichey

- et Chemin Long,
- un vaste secteur commercial au cœur de la porte qui s'étend le long des avenues Kennedy et de la Somme, autour du centre commercial Mérignac Soleil et du village du meuble,
- de grandes zones d'activités économiques – artisanales, productives ou tertiaires – à l'ouest, réparties autour de l'aéroport et le long de la rocade (Kennedy, Pelus, Le Phare, Hippodrome, Chemin Long, etc.),
- un quartier d'habitat enclavé au cœur du tissu économique (Beaudésert).

Très largement marquées par des morphologies urbaines horizontales et peu denses disposées au milieu de grands espaces de stationnement, et par la place singulière de la grande distribution, les unités foncières qui composent ce grand territoire constituent d'immenses îlots de chaleur où la nature y est étouffée ou oubliée. La porte se retrouve ainsi au cœur d'un modèle urbain, économique et commercial en perte de vitesse et inadapté face aux défis de sobriété foncière et environnementale auxquels les collectivités doivent répondre. Elle offre aujourd'hui de nouvelles perspectives de développement pour une ville résolument plus mixte.

En lien avec l'extension du tram A, et dans la perspective du développement du réseau de bus express, ce grand territoire a déjà initié sa transformation, sous l'impulsion de deux projets d'aménagement métropolitains de grande envergure :

> A l'ouest, l'opération d'intérêt métropolitain Bordeaux Aéroport (OIM BA) : créée par délibération du conseil métropolitain n° 2015/0495 du 25 septembre 2015, cette vaste opération à dominante économique s'étend sur 3 458 ha, bien au-delà du territoire de la porte. Elle couvre l'ensemble de la partie extra-rocade de la porte et le secteur Château Rouquey en intra-rocade. Son objectif est d'accompagner les entreprises dans leur bon développement tout en préservant les milieux naturels riche en biodiversité. Ce secteur fait l'objet de nombreuses études (diagnostics environnementaux, plan-guide, étude de programmation économique, etc.).

> A l'est, l'opération d'aménagement Mérignac Soleil : cette opération située à proximité du centre-ville de Mérignac, dans la continuité du secteur Marne, est pilotée depuis 2018 par la société publique locale d'aménagement de Bordeaux Métropole (La Fab), désignée en qualité de concessionnaire par délibération n° 2018-449 du 6 juillet 2018. Ce projet consiste à transformer la zone commerciale monofonctionnelle et artificialisée en un quartier mixte et vivant. La programmation prévoit ainsi l'intégration à long terme de nouveaux logements accessibles par les transports, la création et la requalification d'équipements publics et une renaturation massive du site.

Pour réussir la trajectoire de sobriété foncière qui s'impose aujourd'hui à l'ensemble des collectivités et acteurs de l'aménagement, il est nécessaire de se doter d'outils permettant de gérer, planifier, et coordonner les temps du portage et aménagement fonciers avec le temps des études de conception des projets d'aménagement, sans que l'évolution des marchés fonciers et immobiliers, déjà tendus, ne vienne obérer les capacités de financement des collectivités et leurs partenaires, ou renchérir de façon rédhibitoire le coût du poste foncier dans les bilans d'opération.

Par ailleurs, le document d'orientations et d'objectifs du SCoT « bioclimatique », dont le projet a été arrêté par délibération du conseil syndical du Sysdau n° 16/04/25/02 du 16 avril 2025 et approuvé lors du comité syndical du Sysdau le 11 décembre 2025, fixe les orientations suivantes :

- « l'aire métropolitaine bordelaise bioclimatique, un territoire grandeur nature »,
- « l'aire métropolitaine bordelaise économe, un territoire ressource »,
- « l'aire métropolitaine bordelaise active, un territoire en essor »,
- « l'aire métropolitaine bordelaise sobre et équilibrée, un territoire à bien vivre ».

Conformément aux dispositions combinées des articles L.142-1 et R.142-1 du Code de l'urbanisme, la zone d'aménagement différé est compatible avec le document d'orientation et d'objectifs (DOO) du schéma de cohérence territoriale (SCoT) de l'aire métropolitaine bordelaise en vigueur dit « bioclimatique ».

3. Justification d'une zone d'aménagement différé (ZAD) sur la porte de l'aéroport

La ZAD apparaît aujourd'hui comme l'outil indispensable sur ce territoire dans la perspective de constituer des réserves foncières à des coûts maîtrisés, compatibles d'une part avec les équilibres financiers des futures opérations d'aménagement et projets immobiliers, et d'autre part avec les capacités financières des ménages et des acteurs économiques.

La ZAD ouvre en effet, pour une durée de six ans renouvelables, et sur des périmètres fonciers cohérents et homogènes dont la viabilisation doit s'effectuer progressivement à moyen et long terme, un nouveau droit de préemption en faveur de Bordeaux Métropole. Il se substitue au droit de préemption urbain actuel, et la date de publication de l'acte créant la zone d'aménagement différé constitue, pendant cette durée de six ans, la date de référence pour la qualification des biens, c'est-à-dire notamment l'appréciation de leur constructibilité ou de leur usage (leur évaluation étant cependant toujours opérée en fonction de la valeur de marché au jour de l'acquisition ou, le cas échéant, du jugement).

Cet outil permettra ainsi, lorsque la collectivité active le droit de préemption, de tempérer l'impact des investissements publics sur les valeurs foncières en limitant les transactions d'opportunité qui pourraient survenir sur le marché foncier postérieurement à la date de création de la ZAD, en profitant notamment d'une attractivité accrue liée à la réalisation des équipements, des infrastructures et des espaces publics par la Métropole et la commune. Lorsqu'une transaction intervient sur un bien pour lequel la collectivité n'engage pas son droit de préemption au titre de la ZAD celle-ci intervient au prix librement déterminé par les parties.

Conformément aux articles L210-1 et L. 300-1 du Code de l'urbanisme, Bordeaux Métropole et la commune de Mérignac souhaitent accompagner les mutations foncières dans le périmètre du cœur de porte de l'aéroport en vue de la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement ayant notamment pour objets de mettre en œuvre des projets urbains et la politique locale de l'habitat métropolitaine, d'organiser l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement d'équipements publics et de permettre le renouvellement urbain, en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser.

Les intentions d'aménagement sur le secteur ont pour objectif de répondre aux perspectives d'évolutions démographique et économique de la commune de Mérignac. Cela se traduit notamment par la construction de nouveaux logements et équipements publics, ainsi que par l'accueil d'activités de services et d'artisanat tout en s'adaptant aux spécificités des sites tels que les risques naturels et le paysage.

Bordeaux Métropole devra être partie prenante des futures opérations de remembrement et d'aménagement par des maîtrises foncières ciblées, pour atteindre les ambitions de qualité d'insertion urbaine et paysagère et garantir l'équilibre programmatique des projets.

4. Un périmètre de ZAD centré sur le cœur de la porte de l'aéroport

Entre les deux secteurs de projet Aéroparc et Mérignac-Soleil, se situe le cœur de la porte métropolitaine de l'aéroport. Ce cœur de porte, délimité par la rocade à l'ouest, l'avenue Henry Vigneau à l'est, l'avenue des Martyrs de la Libération au nord, et l'axe avenue de la Somme/rue Jean Briaud au sud, fait notamment le trait d'union entre les quartiers mixtes de Mérignac à l'est, et la vaste zone d'emploi de l'Aéroparc à l'ouest. Ce secteur, littéralement encerclé par les grandes dynamiques de projet limitrophes qui s'exercent, doit faire face à une pression foncière et urbaine qui ne cesse de se renforcer.

Or, le cœur de porte n'est aujourd'hui couvert par aucun outil foncier, contrairement à l'Aéroparc déjà couvert par une zone d'aménagement différé multisite (ZAD) permettant de promouvoir une politique d'aménagement plus sobre et respectueuse des enjeux climatiques et environnementaux, et à l'opération de Mérignac Soleil qui fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique (DUP) par arrêté du préfet de la Gironde en date du 28 novembre 2023 afin de réaliser les acquisitions foncières ne pouvant être réalisées par voie amiable.

La somme des valeurs de l'ensemble des transactions foncières du périmètre de cœur de porte a fortement augmenté, passant d'environ 26 millions d'euros en 2018 à près de 50 millions en 2022 (source : DVF). La valeur moyenne des terrains à bâtir observée est passée de 500 € par m² en 2021 à 750 € par m² en 2022 (source : DVF). La forte pression immobilière que connaît la métropole bordelaise et en particulier le secteur de la porte de l'aéroport depuis plusieurs années nécessite dès lors une intervention publique pour répondre aux besoins de la population en logements et en développement économique.

Par ailleurs, la population de Mérignac a augmenté de 17 % entre 2011 et 2022, passant de 65 882 à 77 136 habitants. Or, le territoire communal ne dispose pas de réserve foncière. Son espace urbain est contraint et ne peut plus être étendu en mobilisant, comme par le passé, des terres agricoles, naturelles ou forestières. Par ailleurs, la commune est soumise à des besoins très importants en logements, notamment sociaux. Pour la durée de la ZAD, le programme d'orientations et d'actions habitat du plan local d'urbanisme valant programme local de l'habitat (PLH) en vigueur fixe un objectif de production totale sur la commune de 3 180 logements, dont 1 914 sociaux. Il est donc nécessaire d'envisager une part de la production de ces nouveaux logements, ainsi que des activités et services associés, sur des fonciers artificialisés dont le coefficient d'occupation des sols peut largement être optimisé.

A ce titre, le périmètre du cœur de porte de l'aéroport présenté en annexe, et objet de la présente ZAD, constitue un secteur privilégié de reconquête et d'optimisation foncières. Environ 80 % de la surface du périmètre est déjà artificialisée au sens de l'article L. 101-2-1 du code de l'urbanisme, et près de 60 % de cette surface artificialisée est occupée par des espaces non bâtis, principalement dédiés au stationnement. Cette reconquête foncière, et au-delà, urbaine et environnementale, ainsi que l'optimisation fine, tant des espaces bâtis et non bâtis, que des espaces à recycler en profondeur, ne pourra se faire sans actions de remembrement et de portage fonciers, qu'elle soit l'œuvre des collectivités, de leurs opérateurs ou d'acteurs privés avec lesquels des partenariats seront recherchés. La part du foncier actuellement maîtrisé par les collectivités (Bordeaux Métropole et commune) ou leurs partenaires dans ce périmètre de cœur de porte est aujourd'hui très faible, elle représente moins de 1,5 %, soit environ 15 000 m² de surface (hors voirie). Concomitamment aux actions de remembrement foncier, la modification du plan local d'urbanisme en vigueur constituera un levier complémentaire de transformation urbaine et environnemental du périmètre.

Le déploiement du tramway est venu rompre la dépendance à l'automobile, et permet de connecter directement le périmètre de ZAD avec l'aéroport ou le cœur de métropole. Le périmètre de ZAD vise notamment à maîtriser les évolutions futures sur les emprises économiques et commerciales au nord et au sud de la ligne de tram. Une trentaine d'unités foncières ont une taille supérieure à un hectare (environ le tiers de la surface totale du périmètre) et présentent un réel potentiel de mutation et d'effet levier pour de futures opérations d'aménagement dans un secteur déjà artificialisé.

Le périmètre de ZAD, portant sur une surface d'environ 116 hectares, couvre les secteurs fonciers de la porte de l'aéroport les plus stratégiques à court terme, dans lesquels on observe déjà des mutations au coup par coup, déconnectées des ambitions d'un aménagement global répondant aux objectifs d'intérêt général et parfaitement intégré au contexte urbain et climatique. Il permet d'opérer un contrôle décisif pour compléter à terme l'offre en logements, activités économiques ou équipements publics dans ce quartier amené à devenir de plus en plus structurant.

L'objectif est de mettre en œuvre un nouveau cycle d'aménagement résolument tourné vers la production de quartiers décarbonés, perméables et favorables à l'émergence d'une architecture sobre et bioclimatique, répondant au besoin de logement pour tous et garantissant la prise en compte des enjeux en termes de santé et de bruit.

Ce périmètre de ZAD est ainsi proportionné aux besoins ressortant des perspectives d'évolution démographique sur le secteur et de la pression foncière affectant le territoire.

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

Le Conseil de Bordeaux Métropole

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L5217-2,

VU le Code de l'urbanisme et notamment les articles L212-1, L212-2 et suivants, L. 210-1, L300-1 et R 212-2,

VU le projet de schéma de cohérence territoriale de l'aire métropolitaine bordelaise arrêté par délibération n° 16/04/25/02 du 16 avril 2025 dans le cadre de la procédure de révision et approuvé lors du comité syndical du Sysdau le 11 décembre 2025,

VU le plan local d'urbanisme 3.1 de Bordeaux métropole valant programme local de l'habitat (PLH) approuvé par délibération du conseil de Bordeaux Métropole n° 2016-777 du 16 décembre 2016 et dont la 11ème modification a été approuvée par délibération n° 2024-53 du 2 février 2024, et notamment son programme d'orientations et d'actions habitat,

VU la délibération du Conseil de Bordeaux Métropole n° 2015/0495 du 25 septembre 2015 créant l'opération d'intérêt métropolitain (OIM) Bordeaux Aéroport et lui donnant pour objet le confortement de l'attractivité et le développement de l'activité et de l'emploi par la définition et la mise en œuvre d'un projet d'aménagement et de développement d'ensemble,

VU la délibération du Conseil de Bordeaux Métropole n° 2015-745 du 27 novembre 2015 déclarant d'intérêt métropolitain les opérations d'aménagement s'inscrivant dans le cadre de programmes stratégiques de 50 000 logements,

VU la délibération du Conseil de Bordeaux Métropole n° 2018-251 du 27 avril 2018, créant la zone d'aménagement différé de l'OIM Bordeaux Aéroport (OIM BA) sur un périmètre multi-sites s'étendant sur une partie des territoires des communes de Mérignac, Le Haillan et Saint-Médard-en-Jalles et la délibération du Conseil de Bordeaux Métropole n° 2024-192 du 12 avril 2024 renouvelant la ZAD multi-sites sur l'OIM BA pour une période de six ans,

VU la délibération du Conseil de Bordeaux Métropole n° 2018-449 du 6 juillet 2018 arrêtant le projet d'aménagement de l'opération d'aménagement Mérignac Soleil, confiant la mise en œuvre de l'opération d'aménagement à la SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole et approuvant le traité de concession,

VU la délibération du Conseil de Bordeaux Métropole n° 2023-19 du 27 janvier 2023 définissant les objectifs de la stratégie foncière métropolitaine, dans le cadre des politiques métropolitaines de l'habitat, l'économie, la mobilité, la nature, l'environnement et les grands équipements d'infrastructures et de superstructures, notamment la limitation des risques spéculatifs et la maîtrise des coûts, et identifiant la création de zones d'aménagement différé parmi les outils fonciers permettant d'atteindre ces objectifs,

VU l'avis favorable de la commune de Mérignac rendu par délibération du conseil municipal n° 2025-198 du 15 décembre 2025,

VU le plan de périmètre ci-annexé,

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT que le territoire de la porte de l'aéroport a pour objectif la qualité de vie pour toutes et tous, et présente une forte attractivité résidentielle et économique,

CONSIDERANT que la commune de Mérignac fait face à un fort développement démographique, présente un besoin important de logements, notamment sociaux, et possède un fort potentiel de développement économique, de sorte qu'il convient d'anticiper l'accueil de nouveaux habitants et la création de nouveaux services pour la population,

CONSIDERANT que les projets situés au sein du périmètre prévoient à terme la construction de logements y compris sociaux, d'équipements publics et l'accueil d'activités économiques,

CONSIDERANT la nécessité de constituer des réserves foncières pour permettre l'atteinte des objectifs des politiques publiques métropolitaines en matière d'habitat, de développement économique, et de transition écologique,

CONSIDERANT l'insuffisance de la maîtrise foncière actuelle pour réaliser le développement du cœur de porte de l'aéroport à travers les actions et opérations d'aménagement envisagées,

CONSIDERANT la nécessité de répondre aux enjeux de l'artificialisation des sols et de la réduction des ressources foncières dans la métropole bordelaise en aménageant en priorité autour des axes de transports structurants,

