



Un centre ville redéployé entre parcs du Bourdieu et de la Jalle Saint-Médard-en-Jalles

Rapport d'étude définitif – décembre 2014

Équipe projet

Laurence Auréjac
Arthur Duhamel
Cristina Mata

Direction scientifique

Camille Uri

Objet de l'étude

Accolé au centre-ville de Saint-Médard-en-Jalles, le site du Bourdieu est un ancien domaine viticole représentant aujourd'hui un espace boisé privé de 28 hectares. Stratégique pour le développement du centre ville, le site était identifié par la CUB comme un des secteurs où construire ses « 50 000 logements ». Le changement de vision opéré par la nouvelle équipe municipale qui s'est engagée à préserver cet espace naturel en le rendant accessible au public rend nécessaire une nouvelle réflexion sur le devenir du domaine et du centre-ville, aujourd'hui limité à un espace très contraint, malgré la ZAC récente.

L'objet de l'étude est de conseiller la ville sur la stratégie urbaine à adopter sur ce secteur élargi via un projet d'intérêt général de qualité qui permette d'offrir aux habitants de Saint Médard un parc du Bourdieu public et un centre ville à l'échelle de cette 6^è commune de Gironde, avec une animation intensifiée. Plusieurs éléments d'actualité mais avec des temporalités différentes permettent d'envisager un épaississement du centre-ville : la révision du zonage du PLU, l'arrivée potentielle de la ligne D du tramway à l'horizon 2022 et le transfert plus au sud des activités de l'entreprise Herakles permettant de rendre constructible un secteur situé au sud du centre ville, en bord de la Jalle, aux qualités exceptionnelles (paysage, patrimoine, accès à l'eau).

SOMMAIRE

1.	Commande et méthodologie retenue	p.1
2.	Les études antérieures	p.5
3.	Le site et la métropole	p.10
4.	Diagnostic thématique	p.14
5.	Bases du projet	p.32
6.	Scénario et temporalités de projet	p.37
7.	Pré-bilan financier du projet et montage	p.49
8.	Intérêt général du projet pour la DUP réserve foncière	p.56
9.	Suites à donner	p.59

1. COMMANDE ET METHODOLOGIE RETENUE

- Domaine du Bourdieu :
- espace boisé d'environ 28 ha
 - idéalement situé (contact direct avec le centre-ville de Saint-Médard-en-Jalles)
- Stratégie antérieure :
- site identifié par la CUB comme un des secteurs où construire ses « 50 000 logements » (périmètre confié à La Fab par La Cub)

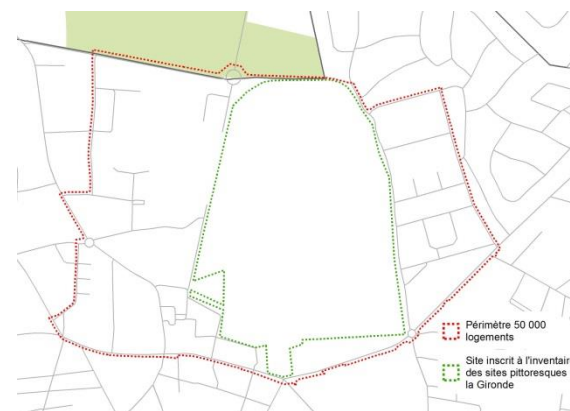
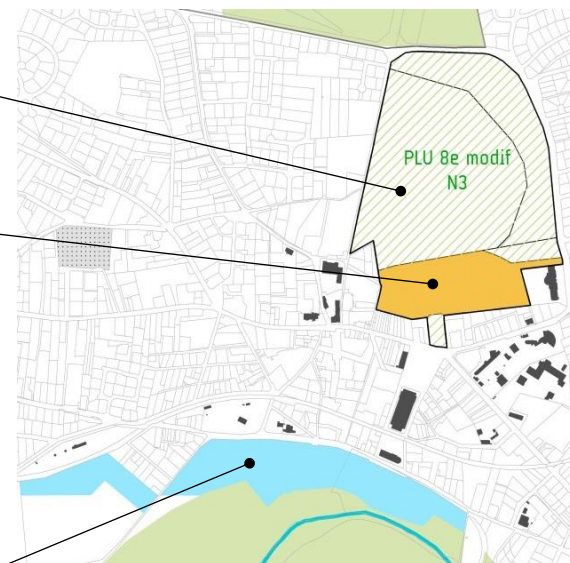
Demande politique de la nouvelle équipe municipale :

- Préservation du parc du Bourdieu en tant qu'espace naturel
- Dans des délais raisonnables, ouverture au public en y intégrant une vocation écologique et une dimension pédagogique, pour répondre à la forte demande de parc public par les Saint-Médardais notamment, en créant un lieu de rencontre et de socialisation, de jogging, de pique nique, de promenade pour les amoureux de nature
- Démontrer l'intérêt général du projet pour monter une procédure de déclaration d'utilité publique (DUP) permettant de s'assurer de l'acquisition du site à terme
- Réfléchir au devenir du domaine et son intégration au centre-ville afin d'en faire un atout pour ce dernier en permettant des conditions favorables d'accueil d'une nouvelle population autour d'un « centre-jardin ».

Objectif de l'étude : définir une opération d'aménagement équilibrable permettant de conserver le parc du Bourdieu en le rendant public et de minimiser l'investissement de la ville (acquisition et aménagement du parc et des quartiers nouveaux).



- Zonage du Bourdieu dans le PLU actuel : 2AU (8^e modification du PLU – échéance juin 2015 : classement en N3 intégrée)
- Le foncier du parc est aujourd'hui privé Acquisition de 5 ha par la CUB par préemption à l'été 2012, et jugement favorable du tribunal administratif fin 2013 : vente parfaite mais le propriétaire n'est pas venu signer l'acte et le jugement a été attaqué en mars 2014.
- La commune, dotée de la compétence espaces verts, ne peut porter le foncier pour des raisons financières (13 M€ de coût d'acquisition estimé en zonage AU) – toutefois, elle pourrait consacrer 10 à 12 M€ à l'opération.
- Négociation en cours Herakles / Ville avec libération des servitudes technologiques sur 7 ha urbanisables.
- Relance du SDODM : mise en place d'un BHNS Quinconces-Saint Médard (études opérationnelles) + extension Tram D (études pré-opérationnelles).



Population de Saint Médard :

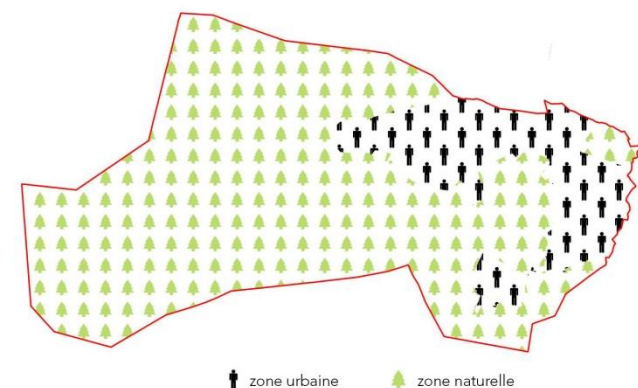
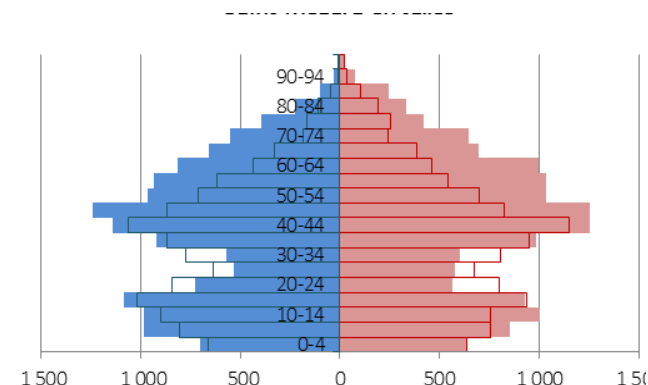
- 28 348 habitants en 2011 (+ 2800 hab. en 12 ans ; + 6 000 hab. en 30 ans)
=> 6^e commune de la CUB
- Pyramide des âges: une croissance de type « taille de guêpe » : géronto-croissance et accueil des familles, déficit d'étudiants et de très jeunes ménages

Parc de logements de Saint Médard :

- 22 146 logements en 2011
- Logements sociaux loi SRU : 15,4 % (déficitaire)
- Objectifs OAP habitat : PLU 3.1 v1 : 200 logts/an dont 137 locatifs sociaux

Emplois à Saint Médard :

- 9 395 emplois (RP2010) : croissance moins forte que dans la CUB
- Surreprésentation des filières : fabrication d'équipements électriques, électroniques, de matériels de transport, aux commerces et à la réparation de véhicules
- SAFRAN – HERAKLES (ex SNPE) : plus de 1 000 emplois

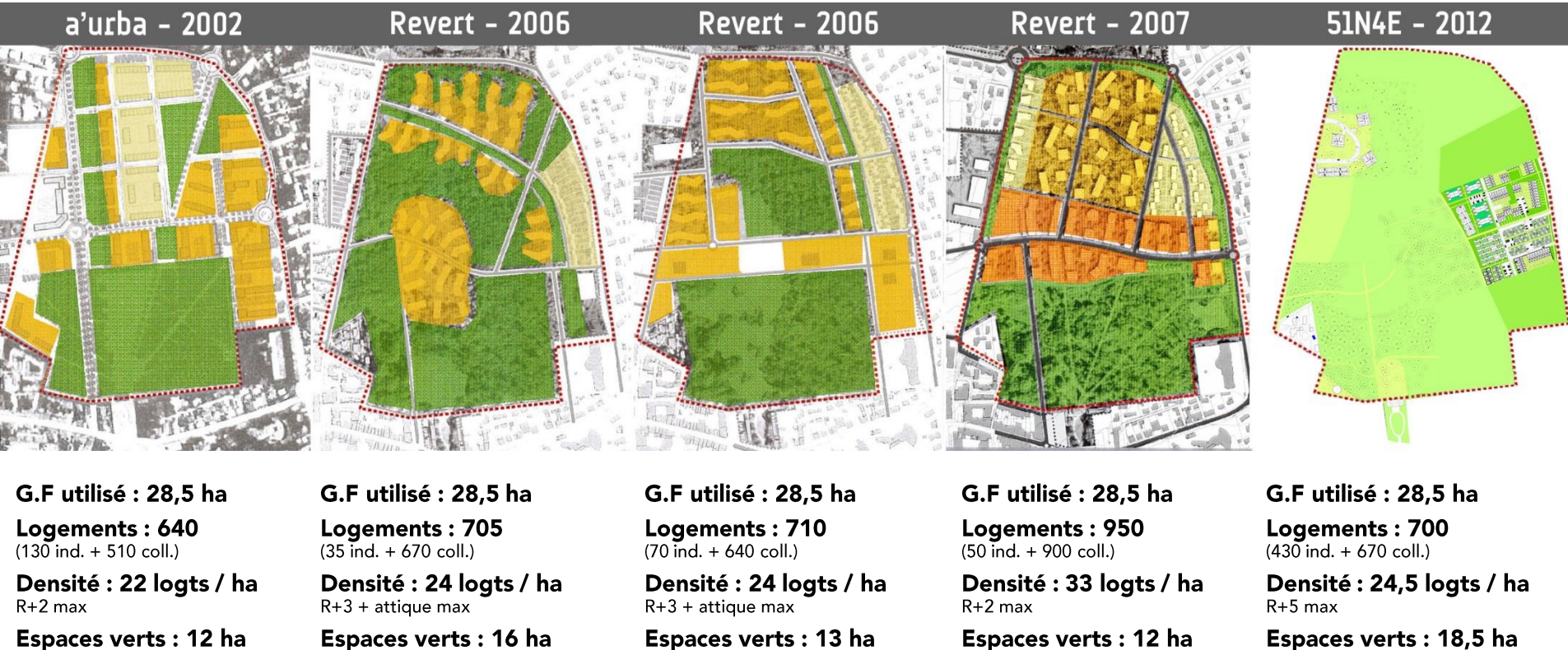


2. LES ÉTUDES ANTÉRIEURES

Le site du Bourdieu a fait l'objet de nombreuses études urbaines qui visaient à l'urbaniser. Les objectifs communs qui en ressortent sont les suivants :

- Épaissir le centre-ville
- Assurer des continuités nord-sud
 - écologique (Jalle, espaces naturels)
 - des équipements
- Créer des connexions est-ouest de part et d'autre du Bourdieu
- Assurer l'accessibilité au parc
- Ouvrir le domaine du Bourdieu sur l'espace public





L'intérêt de l'étude 51N4E est de permettre une production significative de logements (700) tout en conservant un parc de près de 20 ha

a'urba - 2002



Revert - 2006



Revert - 2006



Revert - 2007



51N4E - 2012



G.F utilisé : 2 ha (+ 0,2)
Logements : 165
(165 coll. + habitat pavillonnaire)
Densité : 75 logts / ha
R+2 max
Stationnement : 100 pl.

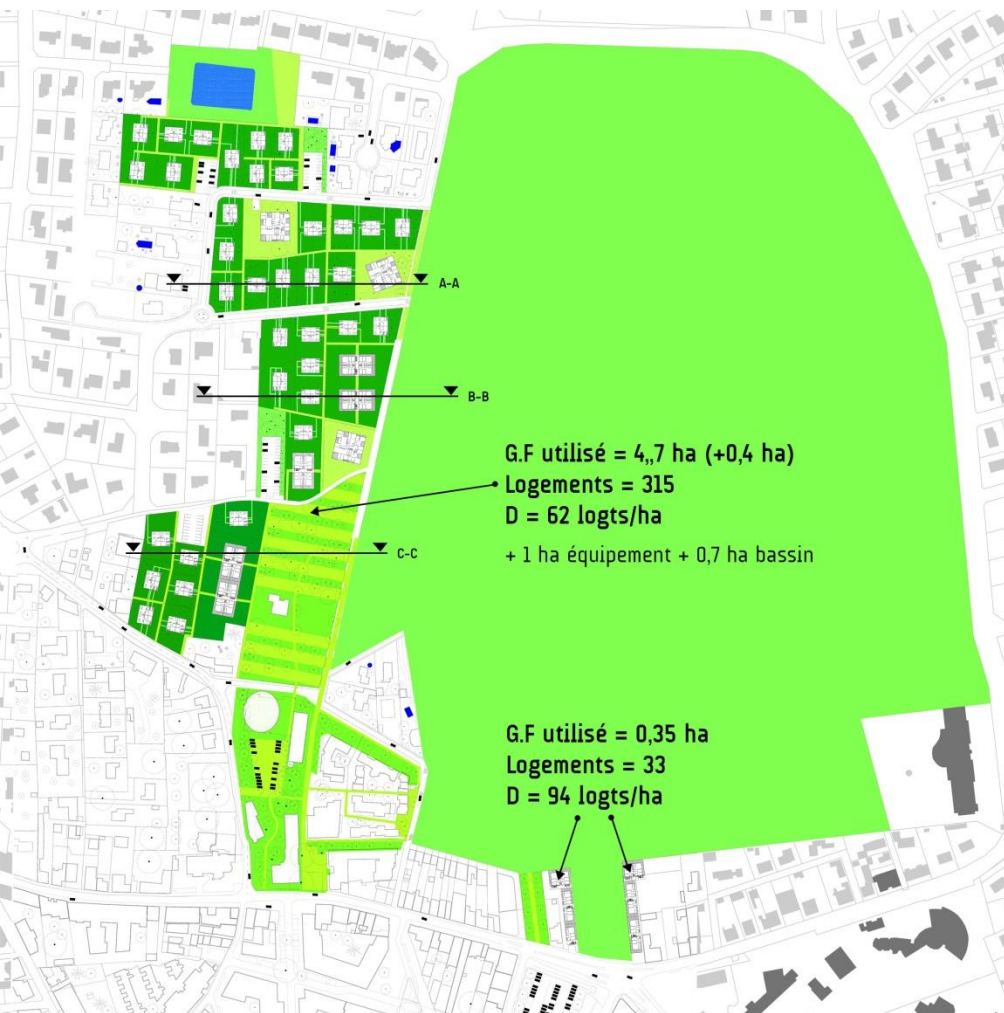
G.F utilisé : 3,6 ha (+ 0,2)
Logements : 110
(55 patio + 55 bande)
Densité : 29 logts / ha
R+1 max

G.F utilisé : 3 ha (+ 0,2)
Logements : 156
(120 coll. + 36 bande/ind.)
Densité : 48 logts / ha
R+3 max
Groupe scolaire : 0,65 ha

G.F utilisé : 2 ha (+ 0,2)
Logements : 135
(120 coll. + 15 bande)
Densité : 61 logts / ha
R+3 max
Groupe scolaire : 1,6 ha
10 classes

G.F utilisé : 5 ha (+ 0,4)
Logements : 348
(218 coll. + 130 group.)
Densité : 64 logts / ha
R+4 max
Équipement 1 ha + bassin
0,7 ha

- Zoom sur le scénario de l'étude de 51N4E



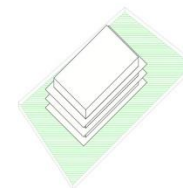
espace privé



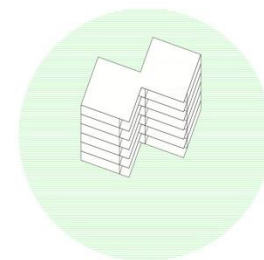
pavillonnaire - espace individuel



maisons groupées - espace individuel



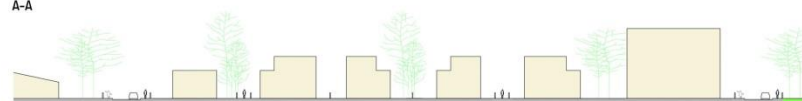
logement collectif medium - espace collectif



logement collectif large - espace public

relation espace privé - espace public

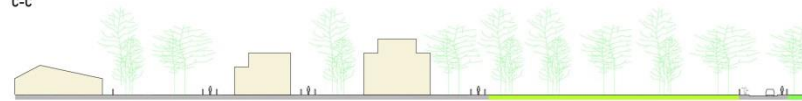
A-A



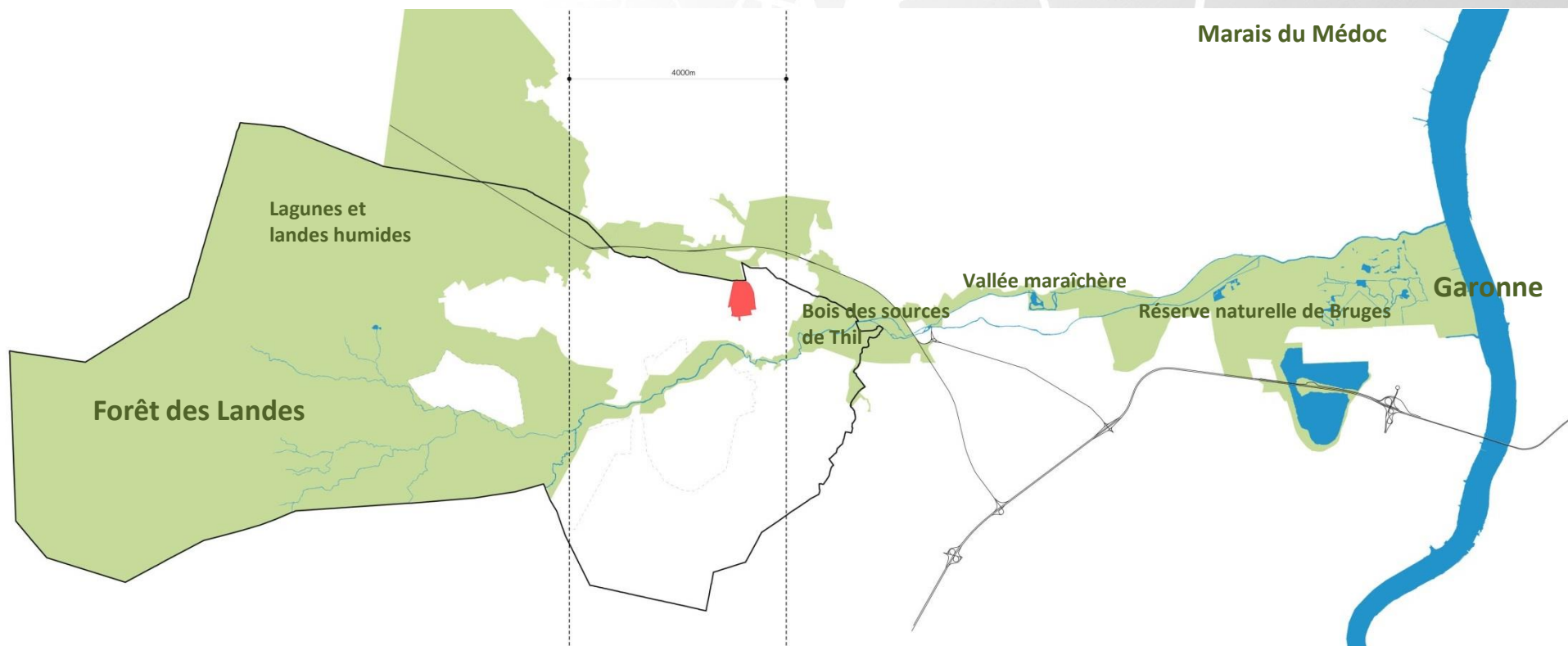
B-B



C-C



3. LE SITE ET LA MÉTROPOLE



- La vallée de la Jalle de Blanquefort met en relation un chapelet d'espaces de nature
- Le Bourdieu: une entité rattachée à une continuité écologique naturelle
- Un boisement récent (enfrichement)
- Un isolement progressif par le développement urbain



1941



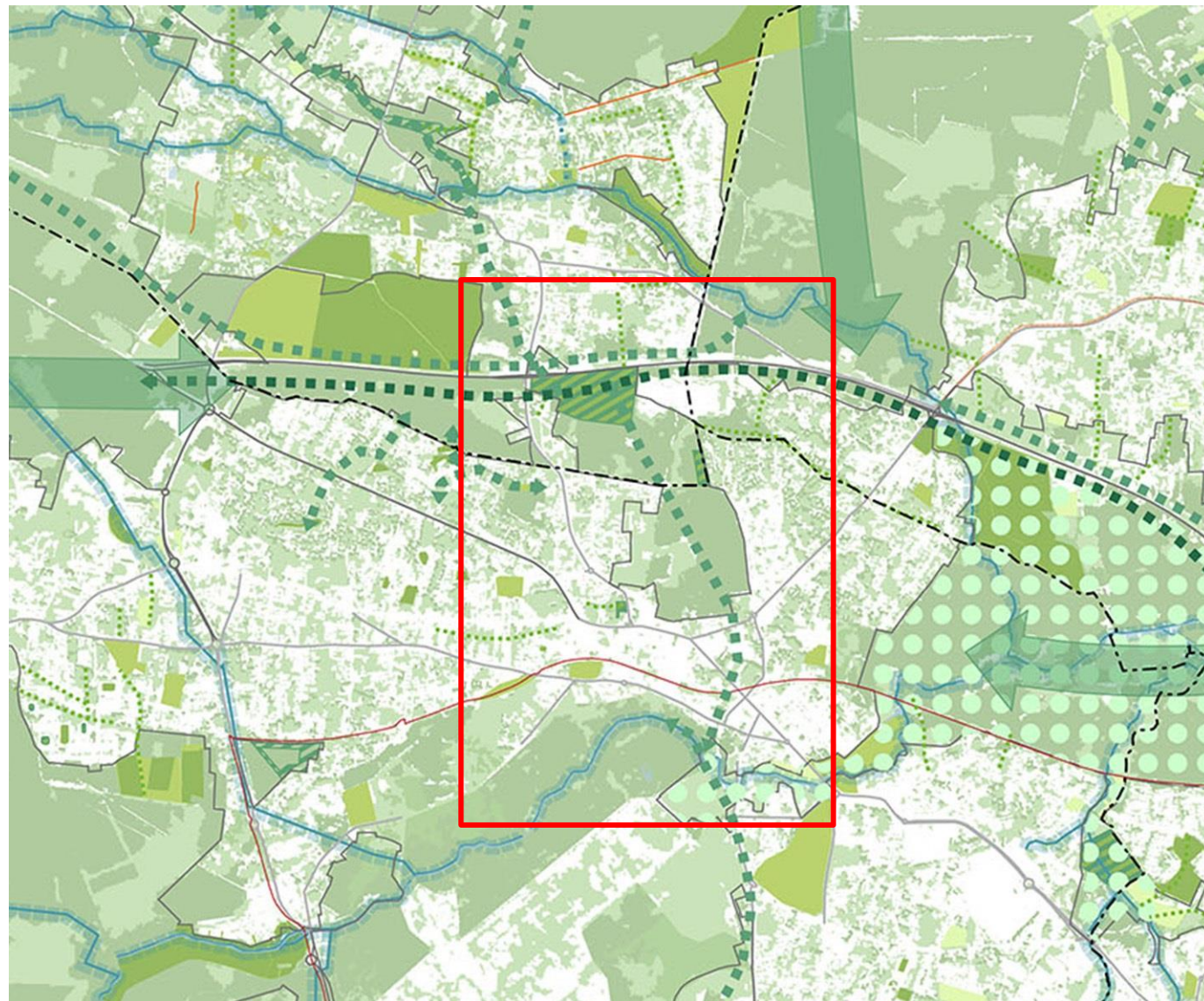
1961



1981

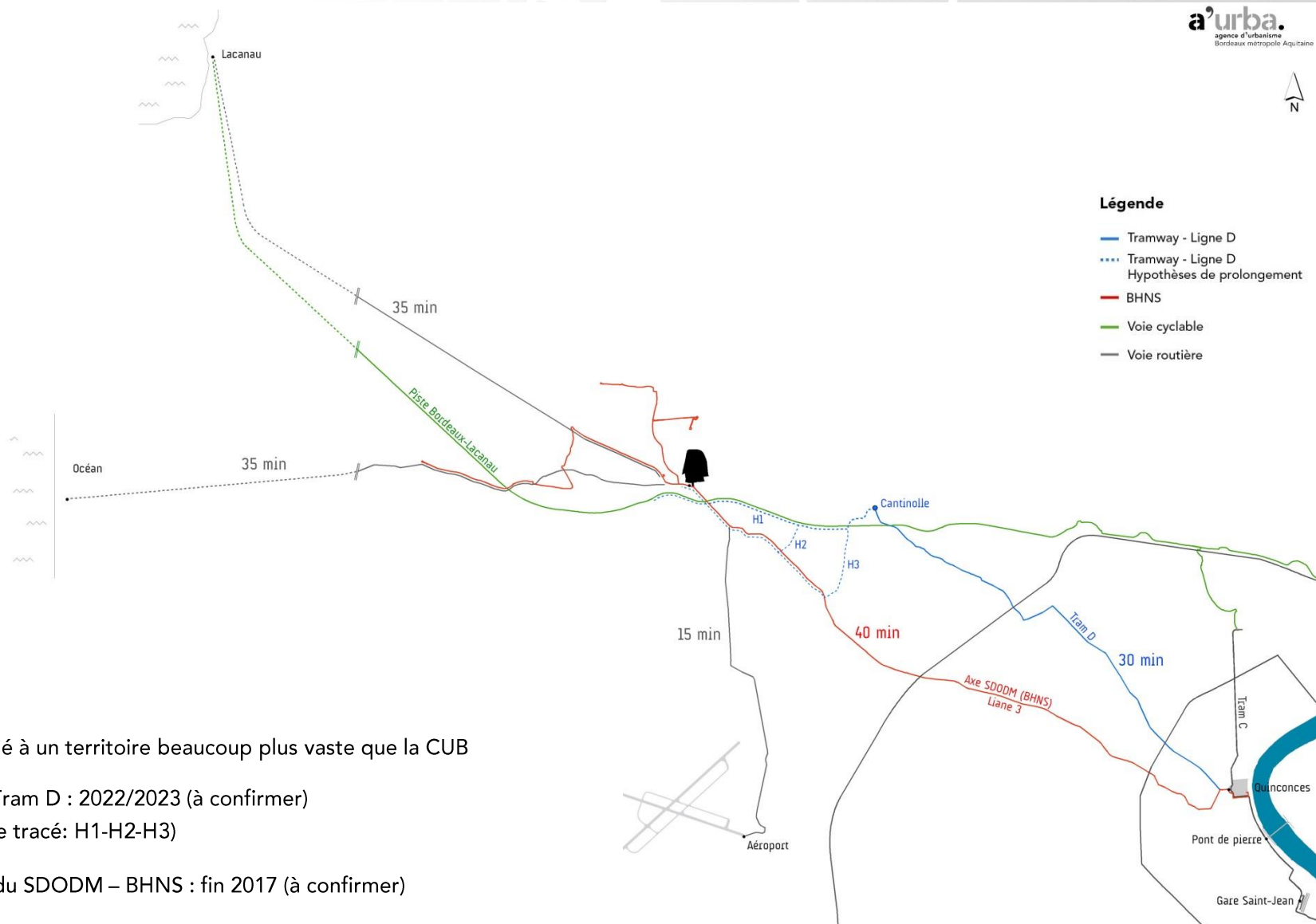


2008



Relation du Bourdieu avec la trame verte et bleue :

- Au nord, une grande continuité structurante entre espaces fragmentés
- Au sud, le site de la poudrerie traversé par la Jalle noire
- Un axe nord-sud à renforcer, via le parc du Bourdieu, pour favoriser la biodiversité urbaine
- Le Bourdieu, une étape dans le tissu urbain du centre-ville



- Un centre-ville lié à un territoire beaucoup plus vaste que la CUB
- Prolongement Tram D : 2022/2023 (à confirmer)
(3 hypothèses de tracé: H1-H2-H3)
- Axe prioritaire du SDODM – BHNS : fin 2017 (à confirmer)

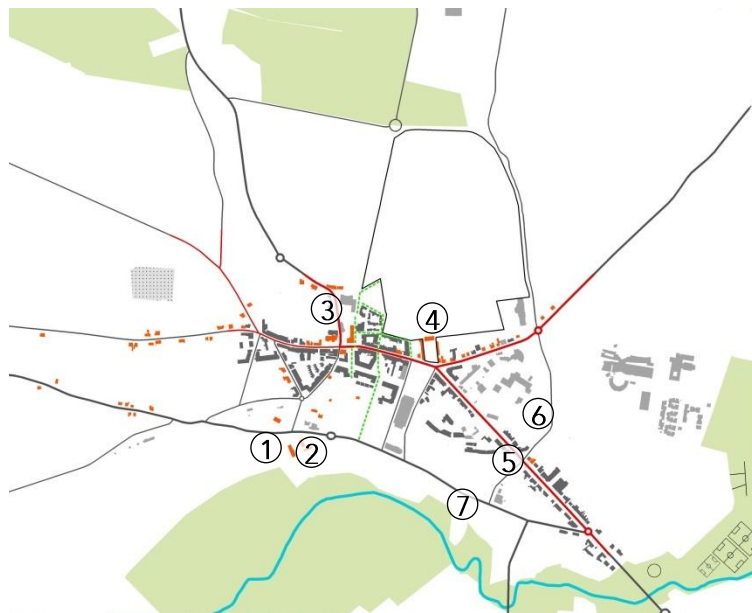
4. DIAGNOSTIC THÉMATIQUE

- De grands axes routiers est-ouest traversent le centre-ville, engendrant des problèmes de congestion
- Des liaisons nord-sud contraintes par la discontinuité de la trame viaire
- Le Bourdieu: une rupture entre les quartiers situés sur les abords est et ouest du site
- Une multitude d'emplacements réservés de voirie dans le PLU, destinés à améliorer la porosité de la trame viaire



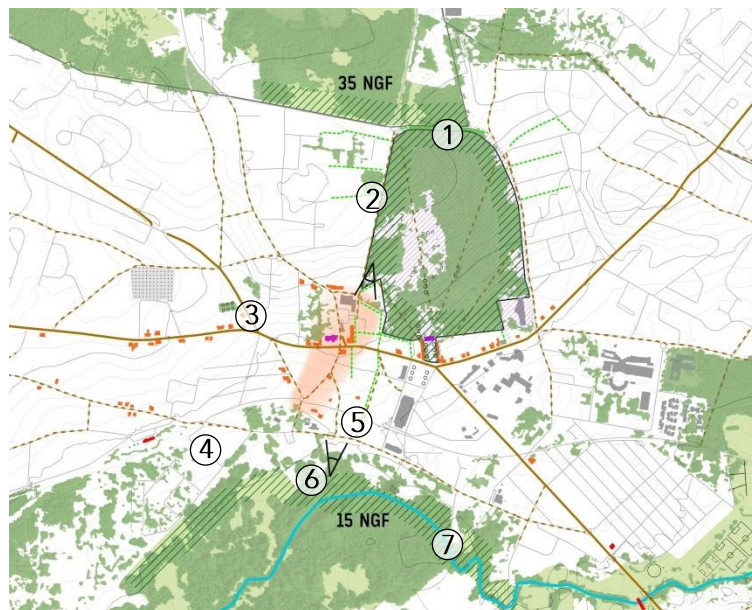
- Une logique d'urbanisation est-ouest le long des axes historiques
- Un centre-ville condensé dans un couloir étroit
- Un patrimoine bâti effrité car en partie démoli au profit de constructions plus récentes et denses
- Un maillage fin non abouti (venelles, impasses) mais qui apporte de grandes qualités d'ambiances au centre-ville



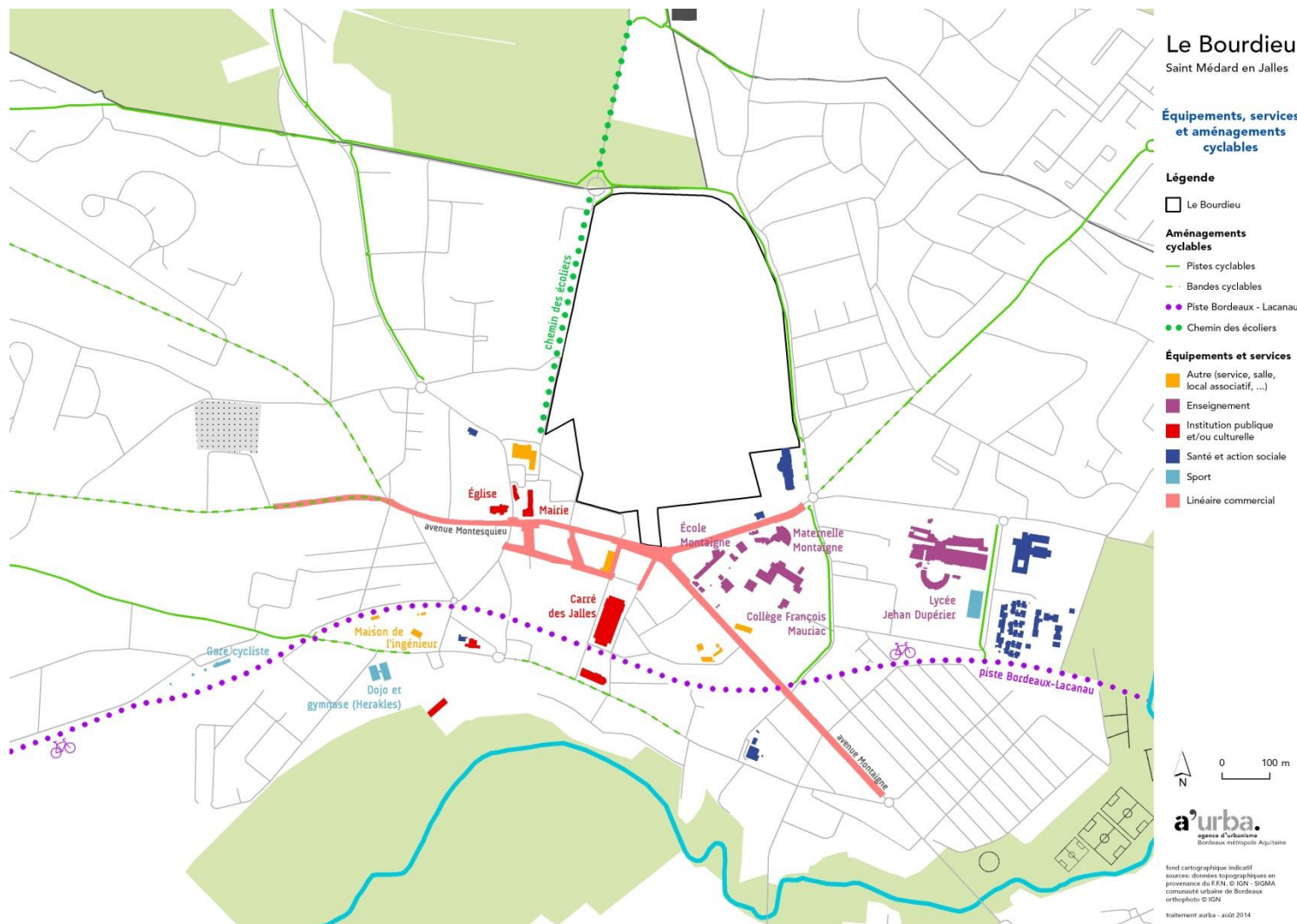


- Un relief sensible (20 m de dénivelé entre nord et sud), mais discret
- Un ensemble de grand intérêt environnemental autour de la Jalle
- Des perceptions lointaines d'intérêt : le clocher de l'église, les lisières des entités boisées, des arbres remarquables
- Des traces historiques à préserver et/ ou à révéler
- Le Bourdieu: une grande couverture végétale, visuellement opaque, peu perméable, depuis l'espace public
- Le Bourdieu: 28 ha (soit relativement équivalent au parc Bordelais ou au parc de la mairie d'Artigues)



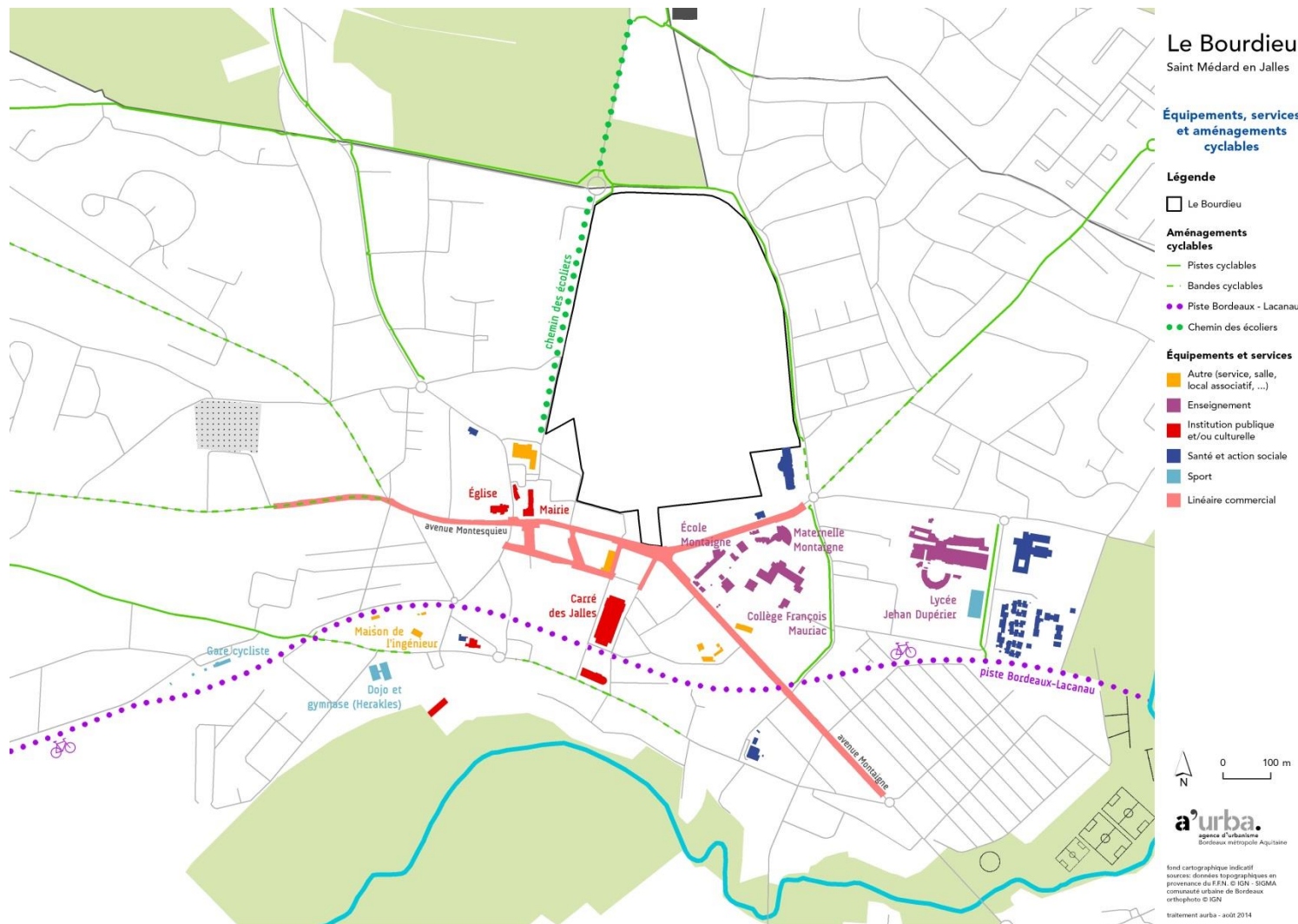


- Des équipements concentrés dans le rectangle du centre-ville : certains à forte valeur de repère (Carré des Jalles), d'autres peu visibles ou sous-exploités
- Deux grands axes structurants de mobilités douces (chemin des écoliers et piste Bordeaux-Lacanau), destinés à se renforcer avec l'arrivée d'un transport en commun
- Un vaste réseau cyclable (dont la piste Bordeaux-Lacanau) qui relie différents équipements
- Un linéaire commercial important et diversifié (avenue Montesquieu)



Pas de diagnostic fin à ce jour.
D'après les services de la ville
et les constats de terrain:

- Des équipements scolaires déjà saturés
- Un manque d'équipements pour les jeunes, arrivés en nombre ces dernières années
- Un manque d'espaces verts ouverts au public en centre ville
- Des équipements privés mais sous conventions d'utilisation par les Saint-Médardais signées avec la ville (dojo et gymnase sur le secteur Herakles)
- Un projet à imaginer sur la parcelle de la Maison de l'ingénieur





parcs à vocation pédagogique / parcs boisés / parcs d'équipements

- Au sein de la métropole, le domaine du Bourdieu constituerait, en terme de superficie, un parc équivalent à celui du parc Bordelais à Bordeaux ou du parc de la mairie d'Artigues.
- En vue de son aménagement futur en tant que parc boisé à vocation écologique intégrant une dimension pédagogique, le parc du Bourdieu complètera l'offre existante (Jardin public à Bordeaux, parc de Bourran à Mérignac) dans le quadrant nord-ouest de l'agglomération. Cet aménagement sera l'occasion d'offrir des espaces d'usages répondant à la forte demande de parc public par les Saint-Médardais en créant un lieu de rencontre et de socialisation, de jogging, de pique nique, de promenade pour les amoureux de nature.
- En outre, la superficie importante de ce futur parc représentera une occasion d'offrir aux Saint-Médardais et aux nouveaux arrivants des équipements intégrés dans un espace naturel de qualité.

> Domaine du Bourdieu

< Places, domaines et parcs de la CUB

1:10000



a'urba.
agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

sources : communauté urbaine de bordeaux
traitement : a'urba © - août 2014

Domaine du Bourdieu Saint-Médard-en-Jalles



28 ha

Les Quinconces Bordeaux



Usages : événements (foires, concerts), transports, stationnement

12 ha

Jardin public Bordeaux



Usages : un jardin paysager, des jeux et attractions pour enfants, un arboretum, une bibliothèque, un Muséum d'Histoire naturelle

11 ha

Parc de Fongravey Blanquefort



Usages : événements, un street parc, des parcours santé, une aire de jeux, un château style Louis XVI

14 ha

Parc de Majolan Blanquefort



Usages : promenade et détente, un plan d'eau, une aire de jeux

18 ha

parcs à vocation pédagogique / parcs boisés / parcs d'équipements

Parc de Bourran Mérignac



Usages : promenade, un plan d'eau, le château Bourran, aire de jeux, lieux pédagogiques (potager, rucher, verger), un observatoire

20 ha

Domaine Séguinaud Bassens



Usages : siège du service "sport et vie associative", des équipements sportifs, deux châteaux (Séguinaud et Griffons)

22 ha

Parc Bordelais Bordeaux



Usages : promenade, un plan d'eau, des jeux et attractions pour enfants, une buvette, un parc animalier

28 ha

Parc de la mairie Artigues-près-Bordeaux



Usages : deux circuits balisés, un étang, des équipements sportifs

30 ha

Bois du Burck Mérignac



Usages : un sentier découverte, deux parcours santé, des aires de pique-nique, des jeux pour enfants

38 ha

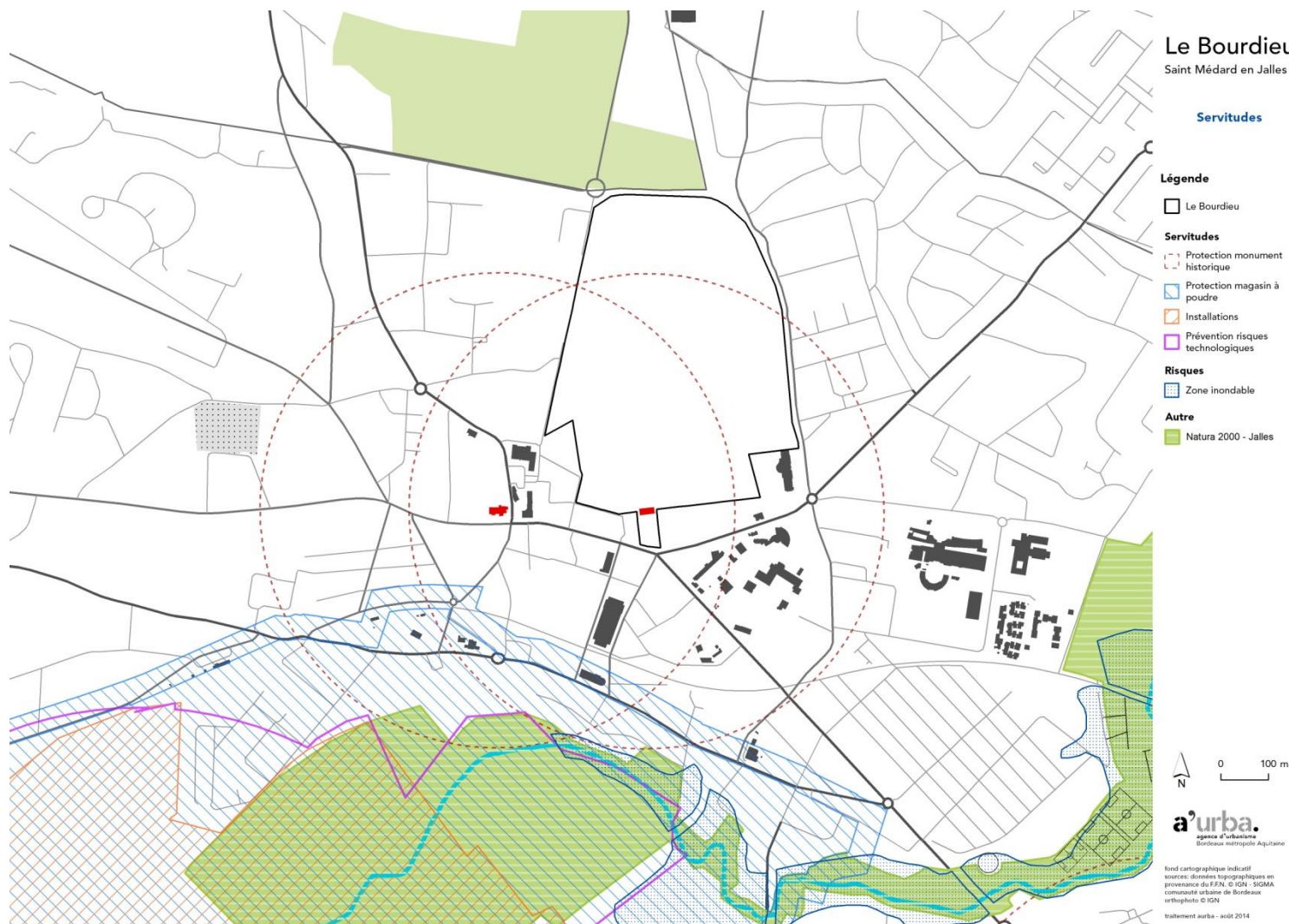
Domaine du Pinsan Eysines



Usages : des sentiers pédestres, un parcours d'orientation, des aires de jeux, des équipements sportifs, un centre de loisirs, un théâtre de verdure

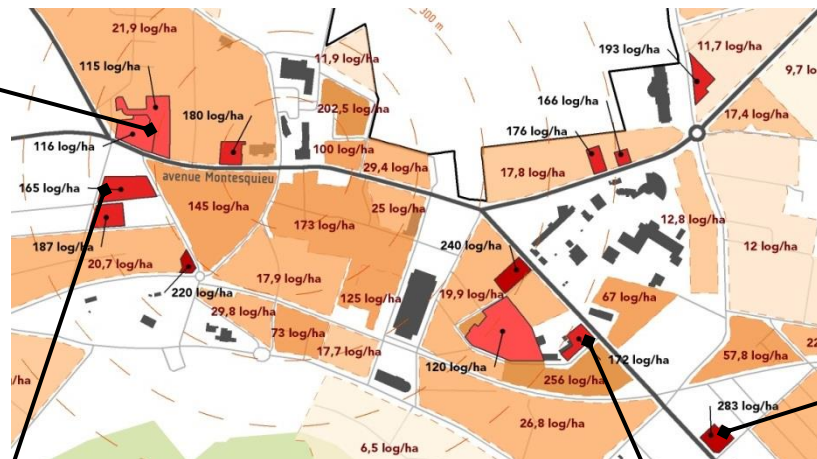
44 ha

- Deux zones de protection des monuments historiques à prendre en compte
- Une zone Natura 2000 le long de la Jalle
- Plusieurs secteurs inondables le long de la Jalle
- Une zone de protection liée aux risques technologiques : modification à venir, suite au déplacement plus au sud des activités d'Herakles ; le périmètre fin du PPRT est un enjeu majeur pour la ville puisqu'il conditionne l'accès à la Jalle pour ses habitants.



- Une densité récemment accrue au cœur du centre-ville dans le cadre de la ZAC Cœur de Jalles
- Des projets récents augmentant la densité le long de l'avenue Montaigne
- Une intensité résidentielle, commerciale et administrative existante sur les avenues Montaigne et surtout Montesquieu
- Plusieurs poches de foncier peu denses ou non bâties adossées à des espaces naturels ou à des voies importantes





Résidence « L'orée du Médoc »
(105 logts – 39 log/ha, Gironde Habitat)



Résidence Le Verdelet, Saint-Aubin
(50 logts – 33 log/ha, Aquitanis)



4 périmètres ont été analysés, concentrant du gisement foncier important :

Périmètre 1 :

37 ha
2 720 logts
(PLU 3.1)

Périmètre 2 :

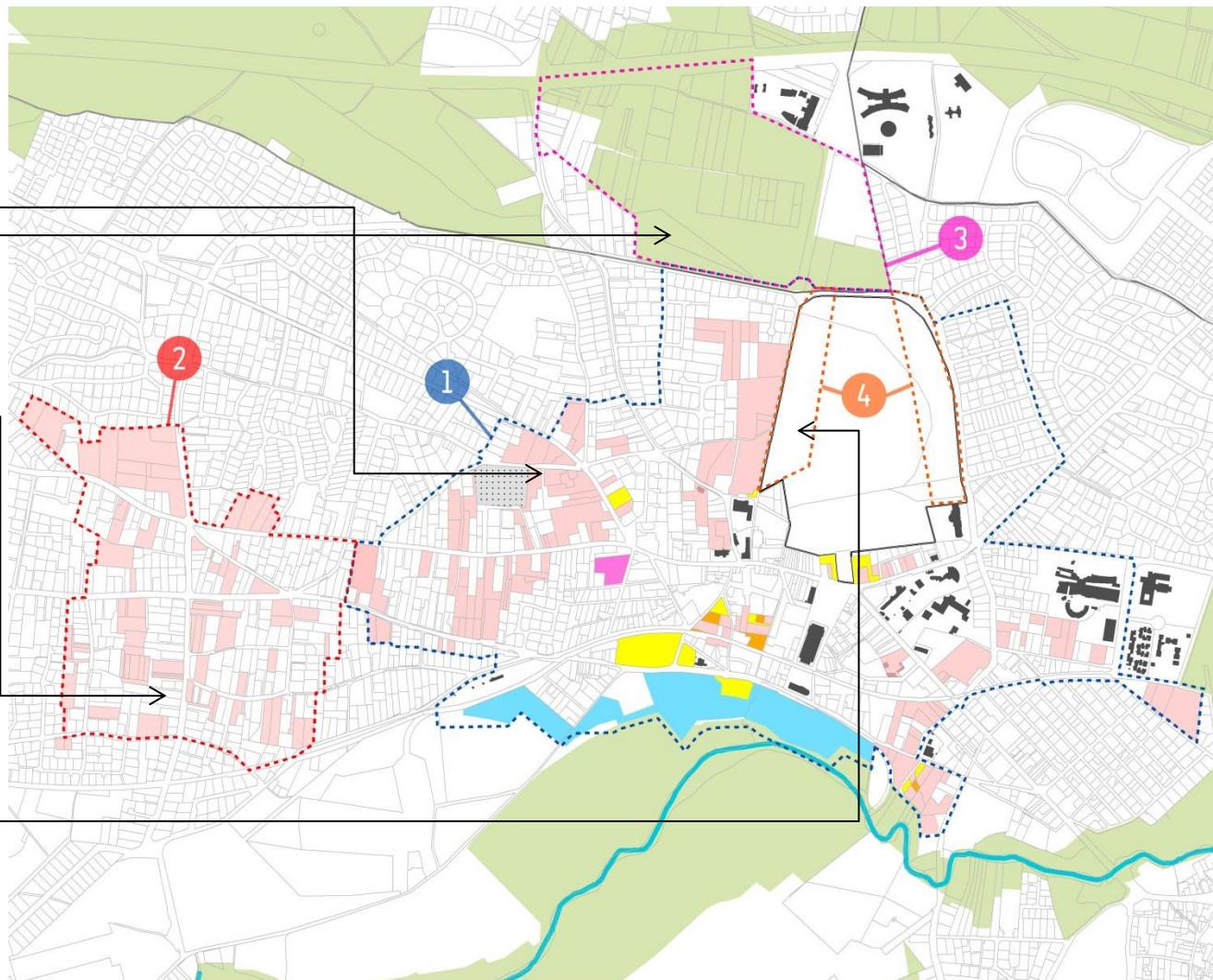
16,1 ha
460 logts
(PLU 3.1)

Périmètre 3 :

30 ha
200 logts
(Revert, 2007)

Périmètre 4 :

10 ha
700 logts
(50 000 logts 51N4E, 2011)



Le Bourdieu
Saint Médard en Jalles

Foncier potentiellement mutable

Légende

- Le Bourdieu
- Gisement foncier aout 2014
- Propriété publique
 - CUB
 - Commune
 - Département
 - État

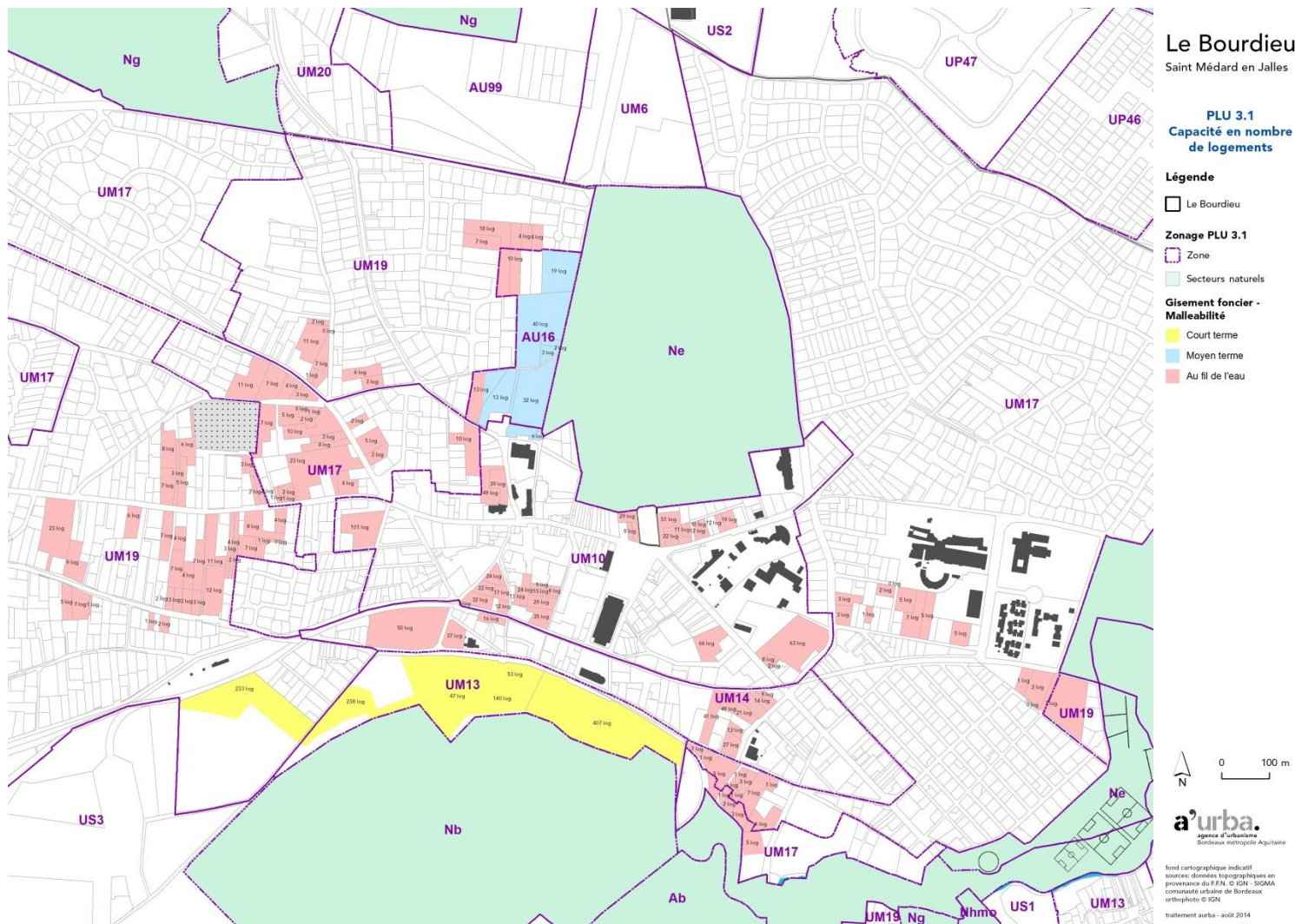
0 130 m

a'urba.
agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

fond cartographique indicatif
sources : données topographiques en
provenance du F.F.N. © IGN - SIGMA
consulteur urbain de Bordeaux
orthophoto © IGN

traitement a'urba - août 2014

- Capacité « brute » du gisement foncier au regard du zonage du PLU 3.1 : à moduler selon le contexte
- Court terme :
1650 logts
- Moyen terme :
116 logts
- Au fil de l'eau :
1470 logts



Étapes :

La méthode retenue par l'agence pour définir le foncier à mobiliser a consisté à :

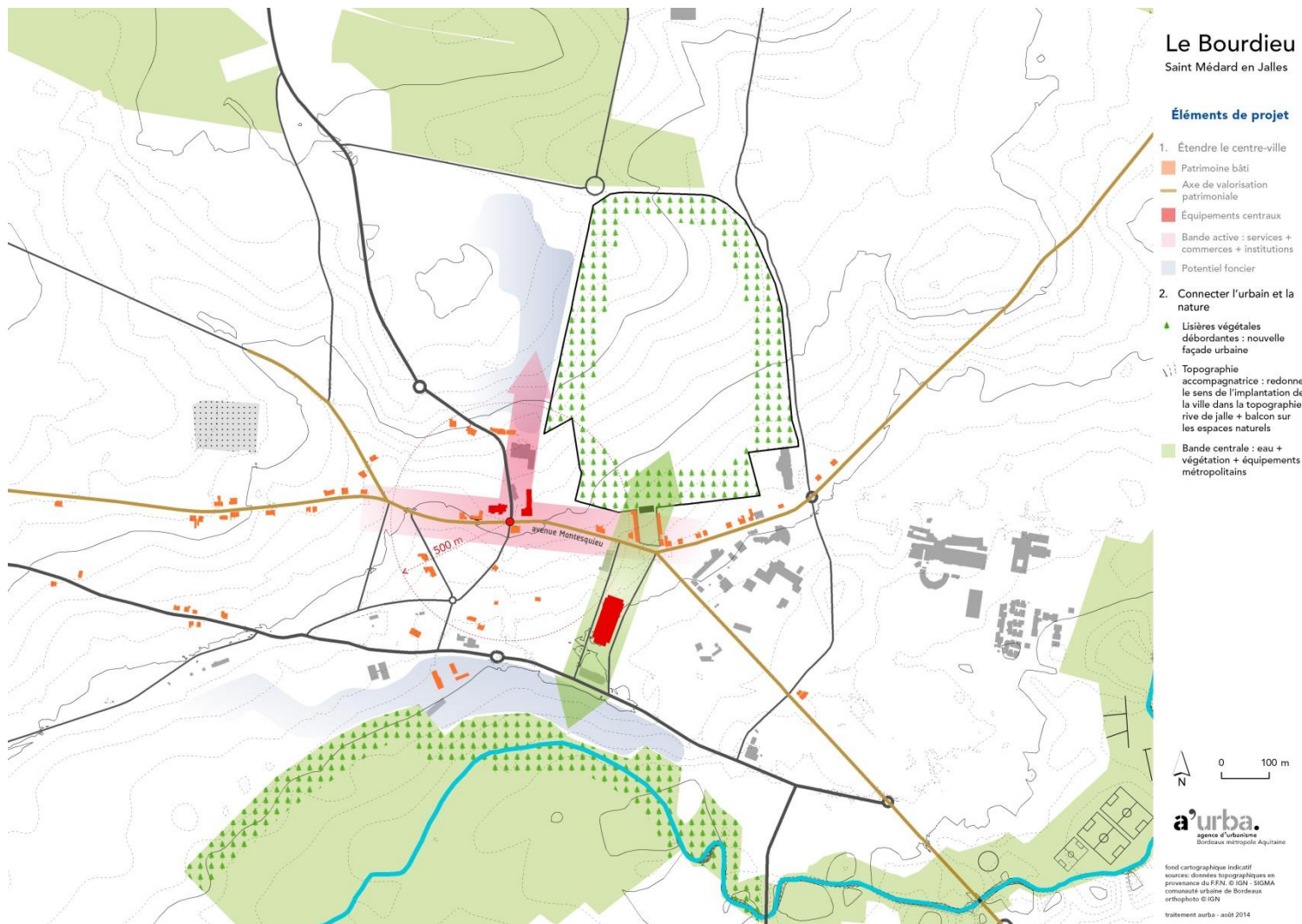
1. Tout d'abord, une recherche large de foncier disponible pour construire autour du parc du Bourdieu (périmètres 1 à 4 carte page précédente). Cependant, l'acquisition du foncier est coûteuse dans des secteurs déjà urbanisés (périmètres 1 et 2), où seule une faible densité semble appropriée, ce qui génère des charges foncières limitées et rend l'opération d'aménagement très déséquilibrée. A ce stade, le souhait de l'équipe municipale est de ne pas urbaniser le site du Bourdieu, même sur ses franges.
2. Dans un deuxième temps, par conséquent, une recherche d'un foncier rentable : au sein du périmètre 1 (voir carte page précédente), définition d'une opération resserrée qui correspond davantage à une stratégie urbaine de préservation de futurs potentiels fonciers, de développement d'une offre raisonnable de logements pour que le centre ville puisse absorber tranquillement la nouvelle population, et d'élargissement du centre ville dans un axe nord-sud concentrant les équipements, services et les espaces verts nécessaires. Pour des raisons également juridico-foncières, ce périmètre resserré s'avère aussi plus pertinent.

5. BASES DU PROJET

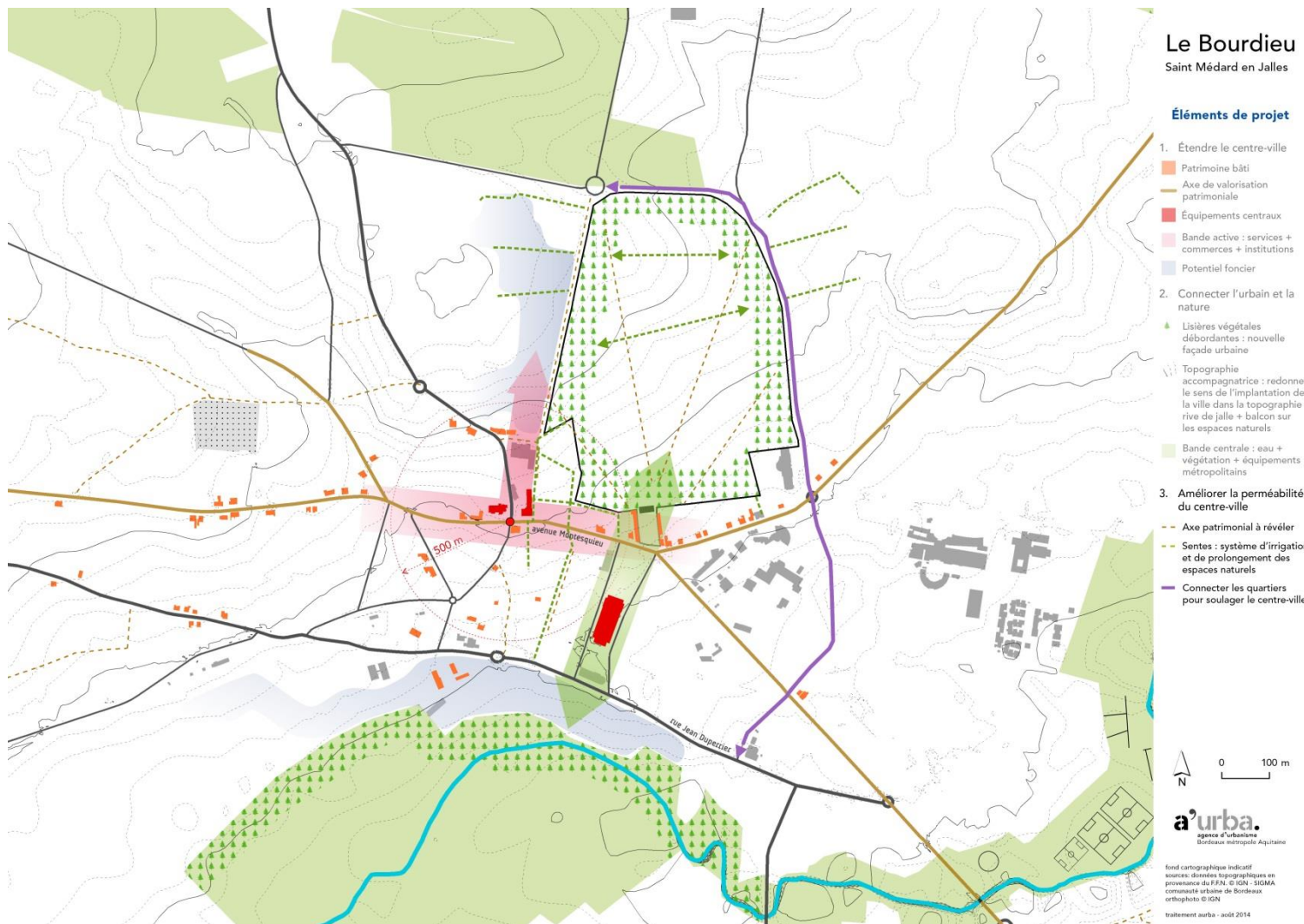
- Renforcer une dilatation franche vers le sud en amenant des services
- S'appuyer sur l'intensité de l'avenue Montesquieu pour développer des programmes en dehors de celle-ci, dans une continuité nord-sud
- Valoriser le patrimoine historique existant et l'utiliser comme un socle de projet
- Deux nouveaux quartiers en bord d'espaces de nature de grande qualité :
 - Franges ouest du Bourdieu
 - Bords de Jalle



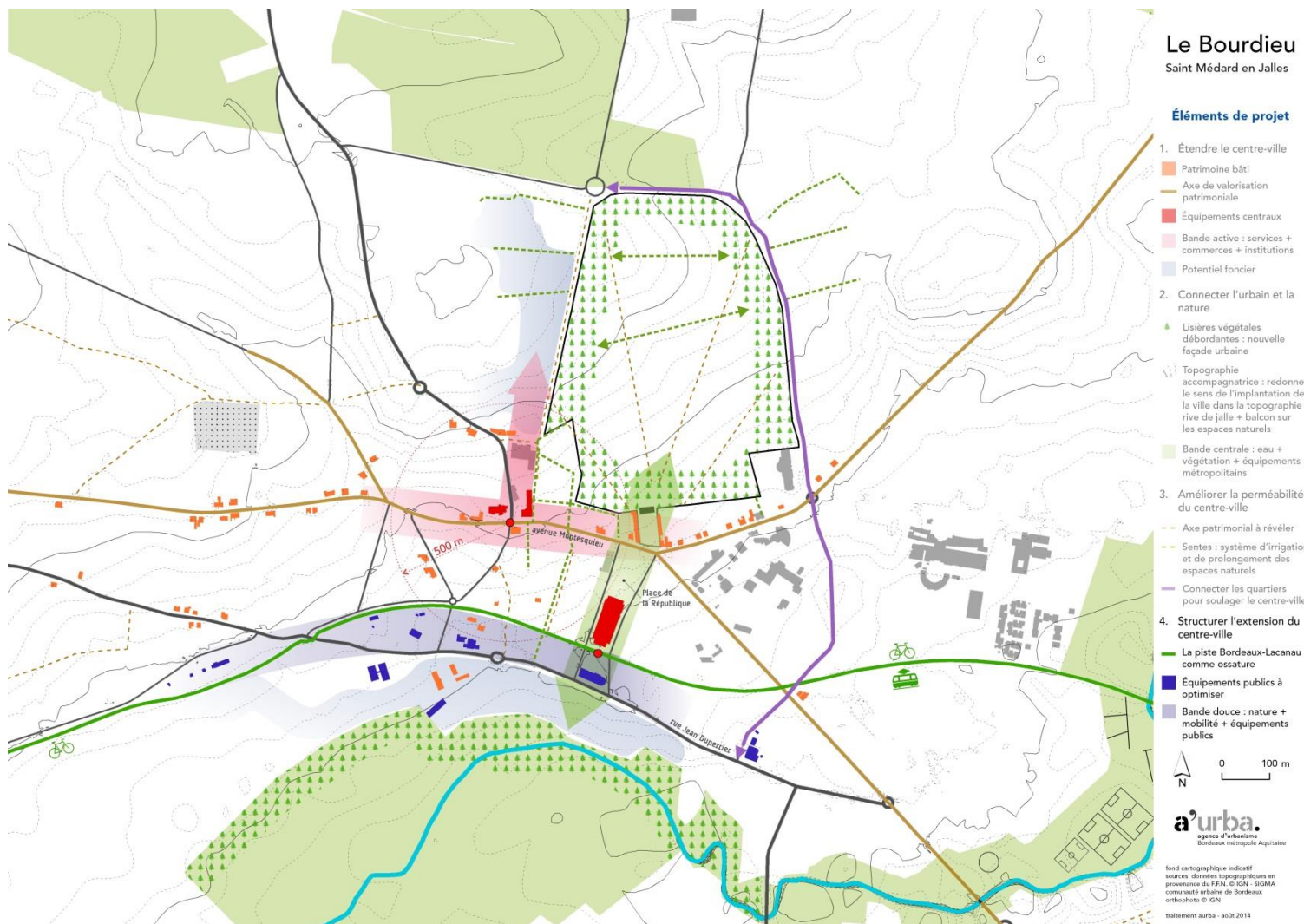
- Rendre un accès à l'eau en bord de Jalle
- Ouvrir le domaine du Bourdieu sur le centre-ville et créer un continuum végétal nord-sud
- Reconnecter le Bourdieu avec la Jalle, en créant un espace public de qualité et structurant
- Profiter de la pente et d'un effet balcon sur les espaces de nature pour y inscrire des densités plus fortes en rapport avec les hauteurs des arbres existants et ainsi créer des vues bénéficiant à un maximum d'habitants



- Connecter les quartiers par une liaison au nord du Bourdieu pour soulager l'avenue Montesquieu
- Renforcer la rue Jean Duperrier, en lien avec le développement d'un nouveau quartier et l'arrivée du transport en commun
- Rendre le Bourdieu traversable en nord-sud et est-ouest pour reconnecter les quartiers
- S'appuyer sur les sentes existantes pour structurer des perméabilités nord-sud plus intimes



- Conforter deux secteurs commerciaux :
 - avenue Montesquieu
 - autour de la place de la République jusqu'à la maison de l'emploi
- Renforcer la bande d'équipement sud comme interface entre le centre-ville et le nouveau quartier sud
- Profiter de l'arrivée du tramway desservant deux équipements d'agglomération (le Carré des Jalles - le Bourdieu)
- Prévoir un parking relais de 200 à 400 places à proximité de l'arrêt du tramway
- Affirmer le rôle du centre ville dans une commune qui s'organise essentiellement autour de ses quartiers



6. SCÉNARIO ET TEMPORALITÉ DE PROJET

▪ Élaboration de scénarios

- Dans un premier temps, plusieurs scénarios de stratégie urbaine ont été élaborés pour tester différentes hypothèses avec l'équipe municipale, et évaluer la faisabilité d'une opération d'aménagement.
- Des invariants communs aux différents scénarios fondent la stratégie du redéveloppement du centre-ville :
 - acquisition du site du Bourdieu, aménagement d'un parc au Bourdieu mais aussi en bord de Jalle, et ainsi renforcement des continuités écologiques
 - épaississement du centre ville vers le nord (franges ouest du Bourdieu) et au sud (quartier résidentiel en bord de Jalle), tout en soulageant l'axe principal est-ouest de la commune (avenues Montesquieu et Montaigne)
 - réaménagement de la place de la République renforcée par un linéaire commercial qui se retourne et reliant le nouveau quartier de bord de Jalle au cœur de Saint-Médard et au Bourdieu
 - une nouvelle configuration des déplacements en centre-ville destinée à soulager les avenues Montesquieu et Montaigne
- Suite au comité de pilotage du 10 octobre 2014, un scénario phasé a été retenu.

▪ Phasage

Face à la complexité inhérente à la maîtrise foncière et au montage opérationnel sur les différents secteurs, le scénario retenu a été phasé dans le temps et intègre :

- des opérations d'aménagement avec des montages variés sur les différents secteurs
- des constructions au fil de l'eau
- l'aménagement du parc du Bourdieu en plusieurs étapes

Un cœur de ville étendu et valorisé par le parc de la Jalle

- Construction de nouveaux logements en conservant un maximum de masses boisées pour servir de décor aux habitations et constituer une lisière habitée
 - Aménagement d'un sentier en bord de Jalle pour une promenade exceptionnelle ouverte au plus grand nombre
 - Des continuités piétonnes nord-sud facilitant l'accès au parc de bord de Jalle
 - La place Garraud mise en valeur comme entrée du parc de la Jalle et comme ensemble patrimonial pour la commune
-
- 731 logements (88 lgts/ha)
 - Procédure : un ou plusieurs permis d'aménager





Ilot Langevin – Mérignac

238 logts – 84 log/ha

R+1 à R+4

Architecte : Philippe Gazeau



La Canopée – Bayonne

50 logts – 79 log/ha

R+2 à R+3

Architecte : Patrick Arotcharen



- 12 maisons individuelles duplex
- 3 petits collectifs (3 à 4 logts)
- 2 collectifs (12 et 16 logts)



ZAC Bords de Seine, Juvisy-sur-Orge

63 logts - 88 log/ha

R+2 à R+4

Architecte : SOA



Ilot Boréal, Nantes

39 logts – 110 log/ha

R+4

Architecte : Tetrarc



Un cœur de ville redéployé entre le parc du Bourdieu et le nouveau quartier de la Jalle

- De nouvelles formes urbaines composant une nouvelle façade poreuse, ouverte sur le parc du Bourdieu
 - De nouvelles perméabilités permettant d'étendre les espaces naturels publics ouverts jusqu'à la route de Saint-Aubin
 - Une première phase d'aménagement du parc, qui s'ouvre ainsi vers le centre-ville et en renforce l'urbanité et la centralité
 - Un parc qui accueille des équipements et reconnecte plusieurs quartiers
-
- 312 logements (80 lgts/ha)
 - Procédure : DUP réserve foncière puis permis d'aménager





Références d'opérations à développer franges ouest du Bourdieu

Rue des Suisses, Paris

15 logements collectifs – 75 log/ha

R+2

Architecte : Herzog et de Meuron



Kessel – LO, Belgique

91 logements sociaux – 52 log/ha

R+1

Architecte : L.U.S.T. Architects



Un tissu intime en cœur de ville révélé et valorisé

- La place de la République réaménagée
- Une façade urbaine valorisée à l'entrée du domaine du Bourdieu: privilégier plusieurs opérations afin de respecter l'esprit des lieux (parcelles en lanières fines)
- Des nouvelles constructions soucieuses du patrimoine
- Un maillage fin complétant l'existant
- Un projet à définir pour la maison de l'ingénieur
- Le parc du Bourdieu aménagé progressivement
- 250 logements (100 lgts/ha)
- Procédure : au fil de l'eau, avec un plan guide ou dans une opération d'ensemble pilotée par la ville (PUP/TAM à étudier)





L'îlot Arc de Triomphe – Saintes

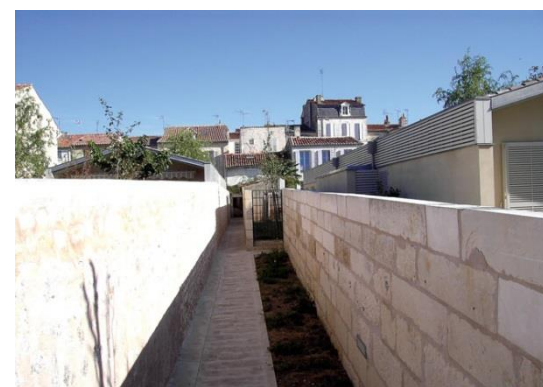
64 logts – 106,5 log/ ha

29 réhabilitations, 35 neufs

Architecte : Babled, Nouvet, Reynaud



- 38 locatifs sociaux
- 26 en accession (21 collectifs, 5 individuels)



Résidence le clos de la Bourdaine – Lanton

74 logts sociaux – 31 log/ ha
Gironde Habitat



Le Laurey – La Teste de Buch

22 logts sociaux – 30 log/ ha
Le Foyer de la Gironde

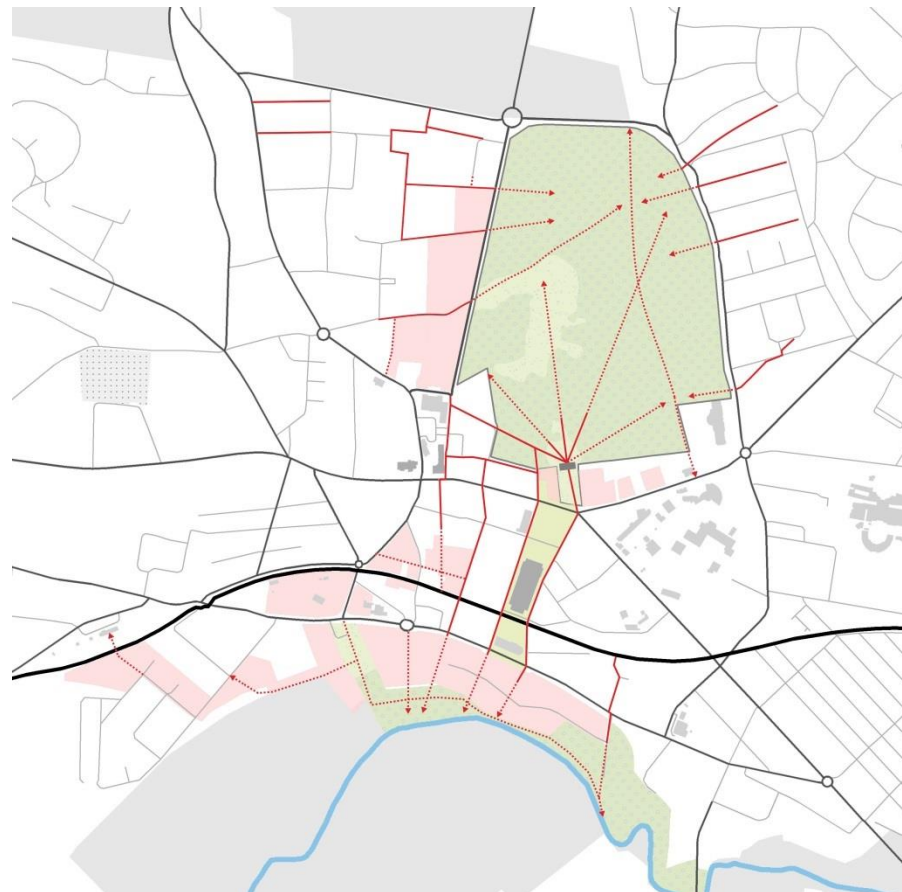


Les voies structurantes de connexion urbain / nature



- des voies qui contournent les avenues Montesquieu et Montaigne
- des voies qui desservent les nouvelles habitations, les équipements et les espaces naturels

Le maillage de la ville perméable et intime



- des cheminements qui percolent vers la Jalle
- des liaisons nord-sud offrent une intensité naturelle au centre-ville et révèlent les continuités naturelles entre la Jalle et les milieux forestiers
- des voies et des sentes qui désenclavent les quartiers pavillonnaires et les ouvrent sur le Bourdieu

Dans l'optique de l'arrivée de la ligne D du tramway au centre-ville de Saint-Médard, l'implantation d'un parc-relais devra être envisagée afin de permettre aux automobilistes, cyclistes et cyclomotoristes de rejoindre facilement le réseau de tramway.

Afin de garantir son succès, le parc-relais devra se trouver à proximité d'un arrêt. Pour ne pas grever la faisabilité du projet sur le secteur Herakles, il semblerait opportun, à ce stade d'avancement de l'étude, de ne pas construire le parc-relais sur ce foncier.

En supposant que le terminus de la ligne D se situe à l'arrière du Carré des Jalles, l'emplacement aujourd'hui occupé par un stationnement de surface d'environ 65 places constitue une localisation intéressante. Un rapide calcul permet d'estimer que sur cette parcelle, un ouvrage de 3 niveaux sera au minimum nécessaire pour garantir une offre de stationnement acceptable. Une mutation globale de l'îlot intégrant le bâtiment existant permettrait également d'offrir un bâtiment multifonctionnel, intégrant services et commerces.

Saint-Médard-en-Jalles

Secteur Herakles



Superficie nette : 2 420 m²
85 pl. environ - 28 m² / pl.

Pôle emploi - Carré des Jalles



Superficie nette : 1 650 m²
65 pl. environ - 25 m² / pl.

Stationnement en surface

Bordeaux - Stalingrad



Superficie nette : 6 600 m²
250 pl. - 26 m² m² / pl.

Bordeaux - Carle Vernet



Superficie nette : 5 800 m²
200 pl. - 29 m² / pl.

Stationnement en ouvrage

Mérignac - Quatre chemins



Superficie parcelle : 5 000 m²
Emprise bâtie : 2 550 m²
398 pl. - R+4 (total 12 500 m²)
env. 80 pl. / niv - env. 30 m² / pl.
Coût : 4,5 M€

Le Bouscat - Ravezies



Superficie parcelle : 3 300 m²
Emprise bâtie : 2 100 m²
377 pl. - R+3
env. 95 pl. / niv - env. 28 m² / pl.
Coût : 4,8 M€

7. PRÉ-BILAN FINANCIER DU PROJET ET MONTAGE

Méthode :

La méthode suivie par l'agence a consisté à établir des scénarios d'aménagement en parallèle de premiers bilans fonciers afin de s'assurer de la crédibilité économique des propositions faites. Ce travail a été nourri d'échanges avec la Direction du foncier de La Cub et La Fabrique Métropolitaine de la Cub.

Premier constat :

L'acquisition et l'aménagement du parc du Bourdieu ne peuvent a priori pas, pour des raisons financières et juridiques, être portés intégralement par une opération d'aménagement d'ensemble. En effet, le coût serait trop lourd et une opération d'aménagement ne peut financer que les équipements rendus nécessaires par son développement. Or, le parc du Bourdieu a une vocation très large : communale, voire intercommunale.

L'hypothèse retenue est donc d'acquérir le Bourdieu puis de l'aménager en plusieurs phases, à définir. Une participation financière de la Ville sera nécessaire, et a été actée par le maire.

Hypothèses de travail retenues et premières pistes de montage:

À ce stade de l'étude, les coûts d'aménagement et d'équipement ne sont ni stabilisés, ni connus. Ainsi, l'étude a rassemblé les éléments estimables à ce stade, en se concentrant sur les aspects fonciers.

Dans tous les cas de figure, sans présager du montage opérationnel qui sera choisi pour chaque opération (franges du Bourdieu, centre-ville, Herakles), si l'on souhaite minimiser l'investissement public pour l'acquisition et l'aménagement du parc du Bourdieu, il faut tenter de trouver des solutions juridico-financières qui permettent que les franges du Bourdieu (ouest et sud au minimum) participent financièrement à l'opération du parc (TAM, PUP, ... : à expertiser).

Dépenses :

- Études de montage : 700 000 €
- Acquisitions foncières : le détail des surfaces acquises est indiqué dans le tableau de la page suivante
- Participations : pour mémoire
- Frais de communication/concertation (2%) : 700 000 € environ
- Rémunération de l'aménageur (10% coût travaux et études, 5% coûts acquisitions) : 1 M€ environ
- Frais financiers et divers : 800 000 € environ

Recettes :

- Charges foncières : le détail est indiqué dans le tableau de la page suivante
- Logements de 75m² moyen de surface de plancher
- Subventions ville et autres : à définir

Acquisitions foncières et frais de gestion		Coût au m ² (€)	Surface (m ²)	Coût (€)
1	Terrains Egan		67 376	673 760
	en zonage N3	10		
2	Terrains Dejoux (espaces boisés)		153 424	1 534 240
	en zonage N3	10		
3	Terrains Egan bâti (château) acquis par La Cub		55 200	3 400 000
	en zonage AU à l'époque de l'acquisition	62		
4	Terrains Herakles	90	79 430	7 148 700
	Bâti (hypothèse de négociation)			
5	Acquisitions gisement foncier franges ouest Bourdieu	45	38 631	1 738 395
	en zonage 2AU			
6	Acquisitions gisement foncier centre-ville	220	12 360	2 719 200
	en zonage U			
	frais d'acquisition et de gestion foncière (4%)		688 572	
	Total		406 421	17 902 867

	Terrains cessibles	Logements	Surface de plancher (m²)	Charge foncière (€)	Total (€)
1	Terrains Herakles				14 256 052
	<i>densité : 88 lgts/ha</i>				
	LLS 33%	241	18 094	200	3 618 844
	accession sociale et abordable 17%	124	9 321	200	1 864 253
	accession libre 50%	366	27 415	320	8 772 955
	total logements	731	54 831		14 256 052
	surfaces commerciales ou de services			200	0
2	Gisement foncier franges ouest Bourdieu				6 076 200
	<i>densité : 80 lgts/ha</i>				
	LLS 33%	103	7 712	200	1 542 420
	accession sociale et abordable 17%	53	3 973	200	794 580
	accession libre 50%	156	11 685	320	3 739 200
	Total logements	312	23 370		6 076 200
	surfaces commerciales ou de services			200	0
3	Gisement foncier centre ville				4 881 669
	<i>densité : 100 lgts/ha</i>				
	LLS 33%	83	6 196	200	1239 193
	accession sociale et abordable 17%	43	3 192	200	638 372
	accession libre 50%	125	9 388	320	3 004 104
	Total logements	250	18 776		4 881 669
	surfaces commerciales ou de services			200	0
	Total	1 293	96 977		25 213 921

Le scénario retenu permet donc de dégager un solde positif d'environ 7 M€ pour financer :

- l'aménagement des espaces publics nécessaire au projet afin de livrer aux promoteurs et bailleurs sociaux des parcelles viabilisées : requalification de rues existantes, créations de nouvelles voies et sentes, renforcement et création de réseaux ;
 - l'aménagement des parcs du Bourdieu, de la Jalle, de la Maison de l'ingénieur : la transformation de ces espaces privés en lieux publics nécessite des aménagements, même réduits au strict nécessaire (accessibilité PMR, risque incendie, élagage, aménagement de sentiers en bord de Jalle...)
 - la construction de nouveaux équipements publics : les écoles existantes étant, d'après les services communaux, saturés, l'apport d'un gros millier de logements à terme dans le centre ville de Saint-Médard devrait rendre nécessaire la création d'une école. À titre d'estimation, un ratio d'une classe pour 200 logements peut être pris. Cela impliquerait dans le cas de Saint-Médard la création de 6 classes (participation estimée par classe : 500 000 €, soit 3 M€ de dépenses) et des impacts seront à prévoir sur les collèges et lycées du secteur.
- Toutefois, la construction de logements associée au contexte de vieillissement et à l'arrivée récente de jeunes dans la commune nécessite qu'un diagnostic fin soit mené sur les autres équipements manquants en centre-ville. Il importe de noter que ceux-ci ne pourront pas être tous portés par l'opération d'aménagement. Des discussions avec les promoteurs ou la mise en place d'outils de financement des aménagements sont à prévoir (PUP, Taxe d'aménagement majorée, ...).

À titre d'exemples, l'aménagement d'un sentier le long d'un affluent de l'eau bourde à Gradignan a coûté environ 50 000 € pour 600 mètres linéaires en 2011-2012; l'élagage des parcs forestiers de cette même commune coûte 20 000 € tous les 5 ans. Les coûts d'entretien des parcs du Bourdieu et de la Jalle devront être intégrés par la ville dans ses arbitrages financiers.

Au total, la somme de 7 M€ ne semble pas suffisante, à ce stade, mais méritera d'être précisée par les études ultérieures. Pour absorber l'ensemble des coûts, des subventions publiques devront compenser le déficit de l'opération.



Ce projet d'ensemble devant probablement s'organiser sous la forme de plusieurs opérations d'aménagement, le bilan global a été détaillé par secteur :

- **Secteur Herakles**

=> ce secteur est celui qui dégage le plus de marge de manœuvre :

en admettant que la négociation permette d'aboutir à une acquisition à 7,5 M€, on peut estimer les recettes de charges foncières à environ 14 M€, soit, en intégrant les coûts fonciers, d'étude, et les frais divers d'opération, une marge de manœuvre de 4,7 M€ pour l'aménagement des espaces publics et les participations aux équipements rendus nécessaires par l'opération.

- **Secteur franges ouest du Bourdieu**

=> ce secteur sera plus délicat financièrement :

en partant d'une hypothèse d'acquisition en zonage AU à 45 €/m² de terrain et d'une participation financière de cette opération à une partie de l'acquisition du Bourdieu (terrains nord, coût total de l'acquisition : 2,2 M€ - hypothèse : 10 €/m²) et à l'aménagement du parc, on atteint une marge de manœuvre assez limitée pour l'aménagement des espaces publics et les participations aux équipements rendus nécessaires par l'opération, en intégrant les coûts fonciers, d'étude, et frais divers d'opération.

- **Secteur centre-ville**

=> ce secteur sera également plus délicat financièrement :

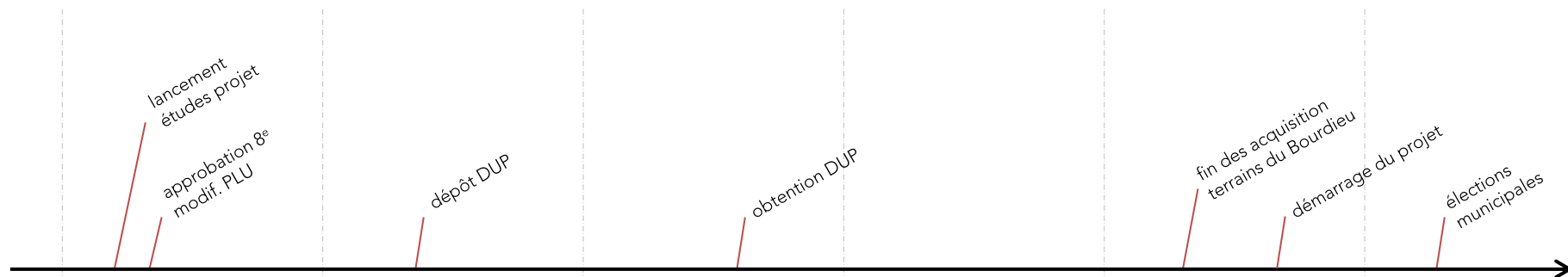
en partant d'une hypothèse d'une participation de cette opération d'aménagement à l'acquisition du Bourdieu (parcelle déjà acquise par la CUB à 3,4 M€) et à son aménagement, et en acquérant le foncier urbanisé à 220 €/m², l'opération est difficilement équilibrable. Cela dit, les espaces publics existants doivent pouvoir en partie permettre le développement de ces opérations.

Programmation	Logements	Surface de plancher (m²)	Charge foncière (€)	Total (€)
site A avec 1/3 LLS, 1/3 accession abordable, 1/3 accession libre				
LLS 33%	333	25 000	200	5 000 000
accession sociale et abordable 33%	333	25 000	240	6 000 000
accession libre 33%	333	25 000	350	8 750 000
Total logements	1 000	75 000		19 750 000
site A avec 40% LLS, 20% accession abordable, 40% accession libre				
LLS 40%	400	30 000	200	6 000 000
accession sociale et abordable 20%	200	15 000	240	3 600 000
accession libre 40%	400	30 000	350	10 500 000
Total logements	1 000	75 000		20 100 000
site A avec 33% LLS, 20% accession abordable, 47% accession libre				
LLS 33%	330	24 750	200	4 950 000
accession sociale et abordable 20%	200	15 000	240	3 600 000
accession libre 47%	470	35 250	350	12 337 500
Total logements	1 000	75 000		20 887 500
site A avec 40% LLS, 40% accession abordable, 20% accession libre				
LLS 40%	400	30 000	200	6 000 000
accession sociale et abordable 40%	400	30 000	240	7 200 000
accession libre 20%	200	15 000	350	5 250 000
Total logements	1 000	75 000		18 450 000

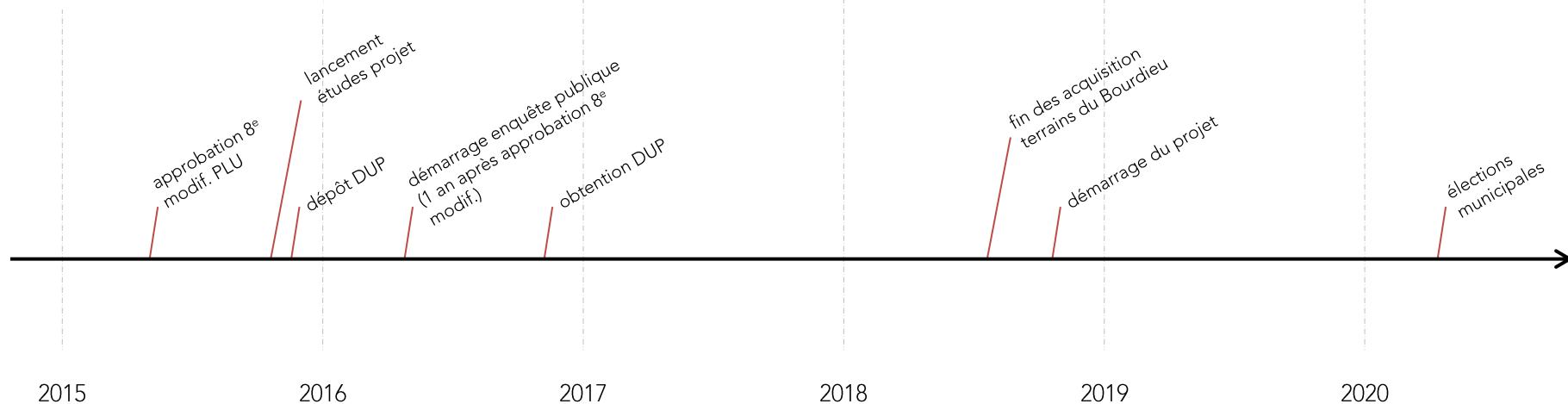
8. INTÉRÊT GÉNÉRAL DU PROJET POUR LA DUP RÉSERVE FONCIÈRE

Une comparaison DUP travaux / DUP réserve foncière, faite par La Fab, montre que la DUP réserve foncière permet d'engager le processus d'acquisitions et le projet bien avant la fin du mandat municipal.

DUP travaux



DUP réserve foncière



Plusieurs arguments doivent pouvoir être mobilisés pour justifier l'intérêt général du projet dans le cadre du dossier de DUP réserve foncière :

- un site repéré par le ministère de l'Écologie : avis favorable de la Direction générale à son classement ;
- un site privé transformé en un parc public métropolitain avec le projet de le dédier à la biodiversité, avec ses équipements connexes ;
- un parc situé en limite de plusieurs communes, donc d'ampleur intercommunale ;
- une contribution à la trame verte et bleue de l'agglomération, inscrite dans le SCOT et le PLU : un jalon fort sur un axe nord-sud et est-ouest ;
- la conservation d'un ilot de fraîcheur dans le contexte de la densification bâtie du centre-ville ainsi que d'un lieu fort de biodiversité ;
- un élargissement du centre-ville au sein de l'enveloppe urbaine par densification et en accroche avec un futur TCSP pour maîtriser l'étalement urbain et préserver un maximum d'espaces de nature ;
- un projet visant la préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti et paysager ;
- de nouveaux équipements pour les Saint-Médardais et notamment les jeunes, à proximité mais aussi plus globalement pour les habitants du quadrant nord-ouest de l'agglomération ;
- la production significative de logements sociaux dans une commune déficitaire ;
- la production d'une offre de logements diversifiée (logements locatifs sociaux et privés, accession abordable, ...) ;
- la production de logements pour les jeunes et les actifs avec le développement des secteurs d'emploi dans le quadrant nord-ouest de l'agglomération ;
- le renforcement d'une polarité dans le quadrant nord-ouest de l'agglomération.

9. SUITES A DONNER

▪ **À court terme :**

- Établir une faisabilité architecturale et paysagère sur le secteur Herakles pour estimer le montant d'acquisition supportable par l'opération d'aménagement envisagée
- Négocier avec Herakles l'acquisition des berges au nord de la Jalle ainsi que la pose d'une clôture au sud de la Jalle, afin de permettre l'aménagement d'un parc en bord de Jalle sur le secteur Natura 2000 inconstructible, rendant cette dernière accessible visuellement et physiquement. Cet acquis permettra à terme de poursuivre le cheminement existant plus à l'est au sud du Camp des lanciers, en créant un cheminement à peu de frais avec une qualité paysagère remarquable et bénéficiant aux habitants du nouveau secteur, aux Saint-Médardais en général mais aussi aux habitants de l'ensemble de l'agglomération.



- PPRT
- Clôture sécurisée
- Clôture existante
- Clôture envisagée
- Clôture à privilégier pour rendre accès à la Jalle
- Parc aménagé en bord de Jalle

- Adapter le zonage dans le cadre de la révision du PLU :
 - sur les franges ouest du Bourdieu, un zonage de type AU16 (V.2) avec une Taille minimale d'opération à 20 000 m² a été choisi. Il conviendra de choisir en temps utile un zonage plus adapté à la densité et à l'implantation du bâti recherchés
 - sur le secteur Herakles, le zonage UM21 (V.1) a été modifié en UM13 (V.2) afin d'augmenter significativement la constructibilité. Toutefois, sur la portion ouest du foncier faisant objet de la vente, 16 640 m² restent en zonage UM19.

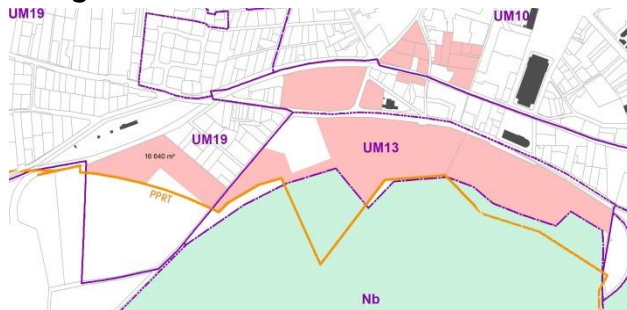
Pour rappel :

UM13 : principe d'îlots semi-ouverts: transparences visuelles imposées
une densité pouvant aller jusqu'à 140 logts/ha, des hauteurs maximales à HT = 18m (R+5)

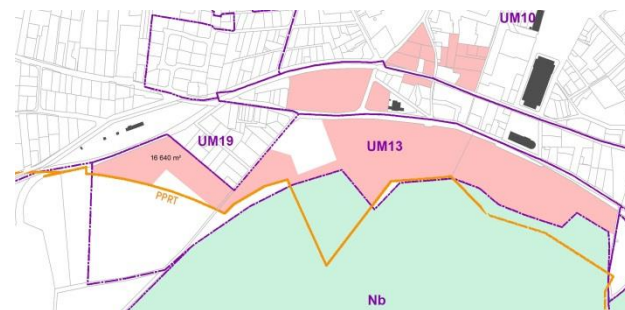
UM19 : tissu à dominante de maisons individuelles pouvant évoluer de façon mesurée
une densité pouvant aller jusqu'à 30 logts/ha, des hauteurs maximales à R+1 maximum

- Pour les raisons suivantes, une intégration de cette portion dans la zone UM13 devra être étudiée :
 - un contexte urbain favorable : une seule frange en contact avec du pavillonnaire ; le PPRT qui bloque toute évolution sur le reste de la zone
 - la nécessité de densifier autour des équipements et à proximité des transports en commun
 - la faisabilité économique du projet sur le secteur Herakles

Zonage V.2



Zonage à étudier



- Constituer un dossier de DUP réserve foncière sur un périmètre comprenant le Bourdieu et ses franges ouest.
- Le périmètre du dossier de DUP réserve foncière, à ce stade, semble devoir être le suivant. Bien entendu, des études ultérieures devront préciser son périmètre final.



Périmètre DUP – à préciser

▪ **À long terme :**

- Se constituer des réserves foncières :
 - une opération d'aménagement pourrait être envisagée à long terme sur le secteur Bebian / Verdelet (Saint-Aubin) (cf. Périmètre 3 carte p.29)
 - sur la portion est du centre-ville, des densifications seront à envisager au cas par cas en lien avec l'arrivée de transports en commun en site propre
 - sur la portion ouest du centre-ville, les processus de densification dans les dents creuses et les cœurs d'îlots devront être maîtrisés afin d'assurer une évolution cohérente du tissu urbain
- Se ménager des évolutions futures :
 - à long terme, il pourrait s'avérer pertinent de construire les franges du Bourdieu : dès lors, il semblerait pertinent d'intégrer cette possibilité dans le futur projet d'aménagement du parc et il semble important de vérifier que si le parc devait être classé, cela ne rendrait pas ce projet impossible : il importera donc de travailler très finement sur le périmètre du classement.

▪ **Gouvernance**

- La DUP réserve foncière est liée à la compétence aménagement : elle relève de la Cub.
- La compétence Espaces verts à ce jour relève de la commune. Dans le cadre du passage à la métropole, des évolutions peuvent avoir lieu : le Bourdieu peut-il être considéré comme une entrée forestière dans l'agglomération et constituer à ce titre un « parc urbain » relevant de la métropole demain ?
- La répartition des rôles entre maîtres d'ouvrage est donc à clarifier.

▪ **Études**

- à lancer à court terme :
 - établir un plan guide sur le centre-ville ainsi que sur les secteurs à l'est et à l'ouest du centre ville, afin de doter la ville d'une cartographie des invariants paysagers et patrimoniaux à conserver, des pistes de réhabilitations-extensions de l'existant et de constructions neuves s'intégrant dans le tissu existant et le valorisant
 - lancer un diagnostic des équipements publics de la ville et, en fonction des perspectives démographiques et des objectifs politiques, établir une stratégie de programmation d'équipements publics afin de phaser le développement des équipements publics en fonction du futur projet Bourdieu / Herakles et des projets dans le diffus
- à lancer à moyen terme :
 - Etablir un projet pour les franges ouest du Bourdieu
 - Construire un projet de parc d'agglomération avec un aménagement le plus léger possible afin de minimiser l'investissement public