

	<b>EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE</b>	<i>Délibération</i>
	<b>Séance publique du 6 décembre 2024</b>	<b>N° 2024-650</b>

Convocation du 29 novembre 2024

Aujourd'hui vendredi 6 décembre 2024 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, M. Christian BAGATE, Mme Amandine BETES, Mme Claudine BICHET, Mme Brigitte BLOCH, M. Patrick BOBET, 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, M. Gilbert DODOGARAY, M. Christophe DUPRAT, M. Jean-François EGRON, M. Olivier ESCOTS, Mme Anne FAHMY, M. Bruno FARENIAUX, Mme Véronique FERREIRA, M. Jean-Claude FEUGAS, M. Nicolas FLORIAN, 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, M. Laurent GUILLEMIN, 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. Jacques MANGON, M. Guillaume MARI, M. Stéphane MARI, M. Baptiste MAURIN, Mme Claude MELLIER, M. Thierry MILLET, M. Fabrice MORETTI, M. Marc MORISSET, Mme Marie-Claude NOEL, M. Patrick PAPADATO, Mme Pascale PAVONE, M. Jérôme PESCIANA, 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 Nadia SAADI, 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. Alain ANZIANI à Mme Véronique FERREIRA  
Mme Christine BONNEFOY à M. Patrick PUJOL  
Mme Nathalie DELATTRE à M. Patrick BOBET  
Mme Eve DEMANGE à Mme Camille CHOPLIN  
M. Stéphane GOMOT à M. Maxime GHESQUIERE  
M. Radouane-Cyrille JABER à M. Olivier CAZAUX  
M. Pierre De Gaétan N'JIKAM MOULIOM à Mme Géraldine AMOUROUX  
Mme Céline PAPIN à Mme Brigitte BLOCH

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

**LA SEANCE EST OUVERTE**

 <b>BORDEAUX MÉTROPOLÉ</b>	<b>Conseil du 6 décembre 2024</b>	<b><i>Délibération</i></b>
	Direction de l'Urbanisme  <b>Service Projet Urbain</b>	<b><i>N° 2024-650</i></b>

---

**Programme Habiter, s'épanouir - MERIGNAC - Secteur Soleil - Chemin long -  
Dispositif d'obligations réelles environnementales (ORE) - Contractualisation avec  
l'indivision Mérignac Soleil - Décision - Autorisation**

---

Monsieur Patrick PAPADATO présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

**Rappel du contexte de l'opération d'aménagement**

Le projet urbain Mérignac Soleil – Chemin long, d'une surface d'environ 69 ha, fait partie des opérations d'aménagement d'intérêt métropolitain définies dans la délibération métropolitaine n°2015-745 du 27 novembre 2015 et des opérations du programme « Habiter, s'épanouir, 50 000 logements accessibles par nature ». La réalisation de cette opération a été confiée à la société publique locale La Fabrique de Bordeaux Métropole (La Fab) par délibération métropolitaine n°2018-449 du 6 juillet 2018.

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 son 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 quasi inexistantes au sein d'un paysage urbain largement dominé par les espaces imperméabilisés et majoritairement artificialisés qui en font l'un des principaux îlots de chaleur de la Métropole. Dans cet environnement urbain fortement dégradé en cœur de Métropole, le site doit ainsi être requalifié pour favoriser son attractivité et son habitabilité.

L'opération de requalification du secteur de Mérignac Soleil prévoit ainsi la réalisation d'un programme mixte de logements, commerces, services, bureaux et équipements publics, incluant :

- la renaturation des sols, par la reconquête des espaces imperméabilisés et la réaffirmation d'une dimension paysagère et boisée,
- le renforcement de l'attractivité du territoire, par la modification de la perception du site, avec l'arrivée du tramway en 2023 et l'évolution des mobilités induites, et la réalisation d'espaces publics offrant la possibilité de renouveler les usages,
- la création des conditions favorables pour habiter « Mérignac Soleil - Chemin Long », par la réalisation de programmes résidentiels mixtes, constitués de logements qualitatifs et économiquement accessibles, et par la diversification des activités, en termes de commerces et de services accueillis.

**Projet de création d'une obligation réelle environnementale (ORE)**

Afin de préserver les espaces verts existants, de mettre en œuvre les objectifs environnementaux du projet Mérignac Soleil et de lutter contre les îlots de chaleur, le programme des équipements publics approuvé par le Conseil métropolitain prévoit de :

- requalifier le maillage viaire existant sur le périmètre du projet par l'aménagement des axes structurants et la reprise de l'ensemble des profils des voiries existantes pour permettre la réalisation de cheminements doux et d'espaces paysagers,
- créer de nouveaux espaces paysagers en cœur de projet, en accompagnement de voies nouvelles ou de parcs, parvis et places.

Au terme du projet, il est ainsi prévu de planter 2 200 arbres sur les futurs espaces publics, dont 12 % traités en tant qu'espaces verts (hors projets de parc).

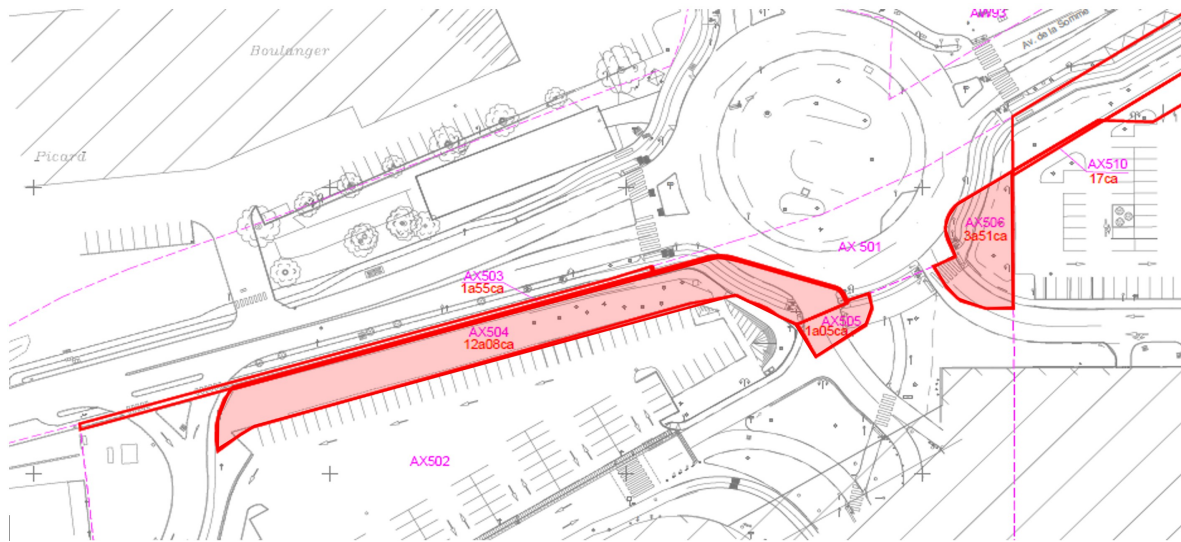
Le parti paysager est une ambition forte du projet d'ensemble qui passe aussi par l'introduction d'une trame verte significative au sein des futurs îlots privés. Dans la logique d'assurer des continuités écologiques et de rompre avec la perception des limites entre espaces publics et privés, le projet prévoit de gérer, par le paysage, les interfaces avec les espaces publics, mais aussi entre les parcelles déjà constituées, en intégrant la gestion de certains espaces verts par les propriétaires au travers des Cahiers des Prescriptions Architecturales Urbaines Paysagères et Environnementales (CPAUPE), des fiches de lots mises en œuvre et le cas échéant des ORE.

Introduites par la loi pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages (août 2016) et codifiées à l'article L. 132-3 du Code de l'environnement, les Obligations réelles environnementales (ORE) sont inscrites dans un contrat au terme duquel le propriétaire d'un bien immobilier met en place une protection environnementale attachée à son bien, pour une durée pouvant atteindre 99 ans. La finalité du contrat doit être le maintien, la conservation, la gestion ou la restauration d'éléments de la biodiversité ou de services écosystémiques.

C'est ainsi qu'il a été convenu avec l'indivision Mérignac Soleil (composée de la SCPI Accès Valeur Pierre, de la société Cardimmo et de la société Genepierre, propriétaires Indivis), représentée par Klépierre, d'assurer l'aménagement et la gestion de l'espace paysager inscrit au plan guide sur l'avenue de la Somme lui appartenant, longeant une partie du centre commercial, par une ORE liant le propriétaire privé et la puissance publique autour des objectifs de création, restauration, conservation et gestion d'éléments de la biodiversité et de fonctions écologiques.

Dans ce cadre, l'espace vert situé sur les parcelles AX 504 pour 1 208 m<sup>2</sup>, AX505 pp pour 105 m<sup>2</sup>, dont 60 m<sup>2</sup> d'espace vert et AX506 pour 351 m<sup>2</sup>, soit un total de 1 664 m<sup>2</sup>, appartenant à l'indivision Mérignac Soleil, fait l'objet d'une convention d'obligations réelles environnementales conclue en application de l'article L. 132-3 du Code de l'environnement (cf. Convention jointe en annexe de la présente délibération).





Cette convention d'ORE est un acte juridique faisant naître des obligations pour chacune des parties sur une période de 30 ans.

Dans ce cadre, les obligations définies respectivement sont les suivantes :

- Pour le propriétaire – Indivision Mérignac Soleil :
  - Conserver la propriété de son bien avec la fonctionnalité unique d'espace vert,
  - Poursuivre l'entretien et la gestion des espaces verts à l'issue de la période de reprise et de confortement des plantations assurée pendant 5 ans par La Fab, soit pendant 25 ans.
- Pour Bordeaux Métropole :
  - Partager l'effort de renaturation et d'installation d'une continuité écologique avec un propriétaire privé,
  - Renforcer l'aménagement paysager du site dans le cadre du programme d'aménagement des espaces publics de Mérignac Soleil, porté par son concessionnaire La Fab,
  - En assurer la garantie de reprise et le confortement sur une durée de 5 ans par l'intermédiaire de son concessionnaire La Fab.

Cette convention d'ORE accompagne également les accords trouvés entre le propriétaire et La Fab pour la cession des surfaces privées directement nécessaires à l'aménagement des espaces publics sur l'avenue de la Somme (trottoirs, voies cyclables et voies de circulation) sur les parcelles AX 501 et 503 d'une surface totale de 1 050 m<sup>2</sup>.

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

#### **Le Conseil de Bordeaux Métropole**

**VU** les dispositions du Code général des collectivités territoriales et notamment l'article L. 5217-2,

**VU** le Code de l'environnement et notamment l'article L. 132-3 permettant l'établissement d'un contrat entre un propriétaire de biens immobiliers et une collectivité publique pour la mise en place d'obligations réelles environnementales,

**ENTENDU** le rapport de présentation

**CONSIDERANT** la nécessité de requalifier le site pour favoriser son attractivité et son habitabilité,

#### **DECIDE**

**Article 1** : d'approuver les objectifs poursuivis par la mise en place d'obligations réelles environnementales sur le périmètre de l'opération Mérignac Soleil,

**Article 2** : d'approuver les termes du projet de convention d'obligations réelles environnementales annexée à la présente délibération,

**Article 3** : d'autoriser Madame la Présidente à signer le contrat « Obligations Réelles Environnementales » entre Bordeaux Métropole et l'indivision Mérignac Soleil pour les parcelles AX 504, AX 505 et AX 506 pp à Mérignac,

**Article 4** : d'autoriser Madame la Présidente à effectuer les formalités nécessaires et à signer tout document nécessaire à la mise en œuvre de cette décision.

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

Abstention : Monsieur MILLET, Monsieur POUTOU;

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 6 décembre 2024

<p><b>REÇU EN PRÉFECTURE LE :</b> <b>17 DÉCEMBRE 2024</b></p> <p><b>DATE DE MISE EN LIGNE :</b> <b>17 DÉCEMBRE 2024</b></p>	<p>Pour expédition conforme, par délégation, le Vice-président,</p> <p>Monsieur Patrick PAPADATO</p>
---	--