

Programme 50 000 logements Saint-Médard-en-Jalles - Secteur centre-ville le Bourdieu

-
Ouverture de la concertation préalable
en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement d'intérêt métropolitain

Dossier de concertation



Saint-Médard-en-Jalles - Plan de situation

Le Bourdieu - Centre Ville



Contexte historique

De 1975 à 2015, la ville de Saint Médard-en-Jalles a plus que triplé sa population en passant de 9.000 à 30.000 habitants.

Cette croissance s'est faite en grande partie sur le mode de l'étalement, essentiellement pavillonnaire et d'une très forte croissance des périphéries commerciales, en particulier à l'Est de la commune autour d'une des plus grandes surfaces commerciales de l'agglomération.

Cette dynamique commerciale périphérique couplée à un développement des bourgs et hameaux secondaires de la commune a généré et accéléré un mouvement centrifuge de dévitalisation importante du centre-ville.

Peu à peu, le centre a perdu en intensité avec un vieillissement de l'espace public et un rétrécissement marqué de l'offre commerciale et de services au profit des espaces périphériques.

Pendant longtemps, la ville a pu permettre un mode de vie replié sur son espace de proximité, trouvant en périphérie la satisfaction de ses besoins essentiels (commerces, éducation, loisirs, services), sans ressentir l'envie ou la nécessité de venir dans un centre-ville qui dépérissait et ne retrouvait son attractivité qu'au moment du marché du samedi matin.

L'accroissement parallèle de la place et de la prégnance de l'automobile a aussi progressivement maximisé l'impression de tuyau automobile Bordeaux-Lacanau du centre-ville et la dimension autoroutière de certains de ses lieux publics, en particulier la place de la République.

Au début des années 2000, la municipalité a engagé une opération de construction au centre-ville sous la forme d'une ZAC « Cœur de Jalles ».

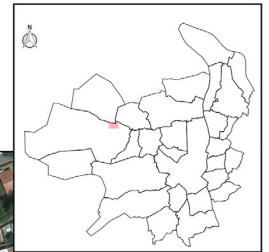
Même si cette opération conclue en 2012 a permis le retraitement d'une partie de la zone centrale, en accroissant en particulier le nombre de logements proposés, elle n'a toutefois ni permis d'inverser le rapport centre-périphérie ni de donner une véritable attractivité ni une véritable qualité à l'urbanisation encore très disparate du centre.

Aujourd'hui encore, le centre souffre clairement d'un manque d'identité, d'attractivité et de cohérence architecturale et urbaine.

Au premier trimestre 2015, après une phase de diagnostic et d'élaboration en 2014, la mise en place de la charte architecturale, environnementale et paysagère a permis de redonner au centre-ville de Saint-Médard-en-Jalles, l'objectif de devenir l'une des polarités principales de la métropole, intensifiée et attractive, à l'échelle d'une ville de 30.000 habitants.

Saint-Médard-en-Jalles - Périmètre de réflexion

Le Bourdieu - Centre Ville



Les enjeux communaux

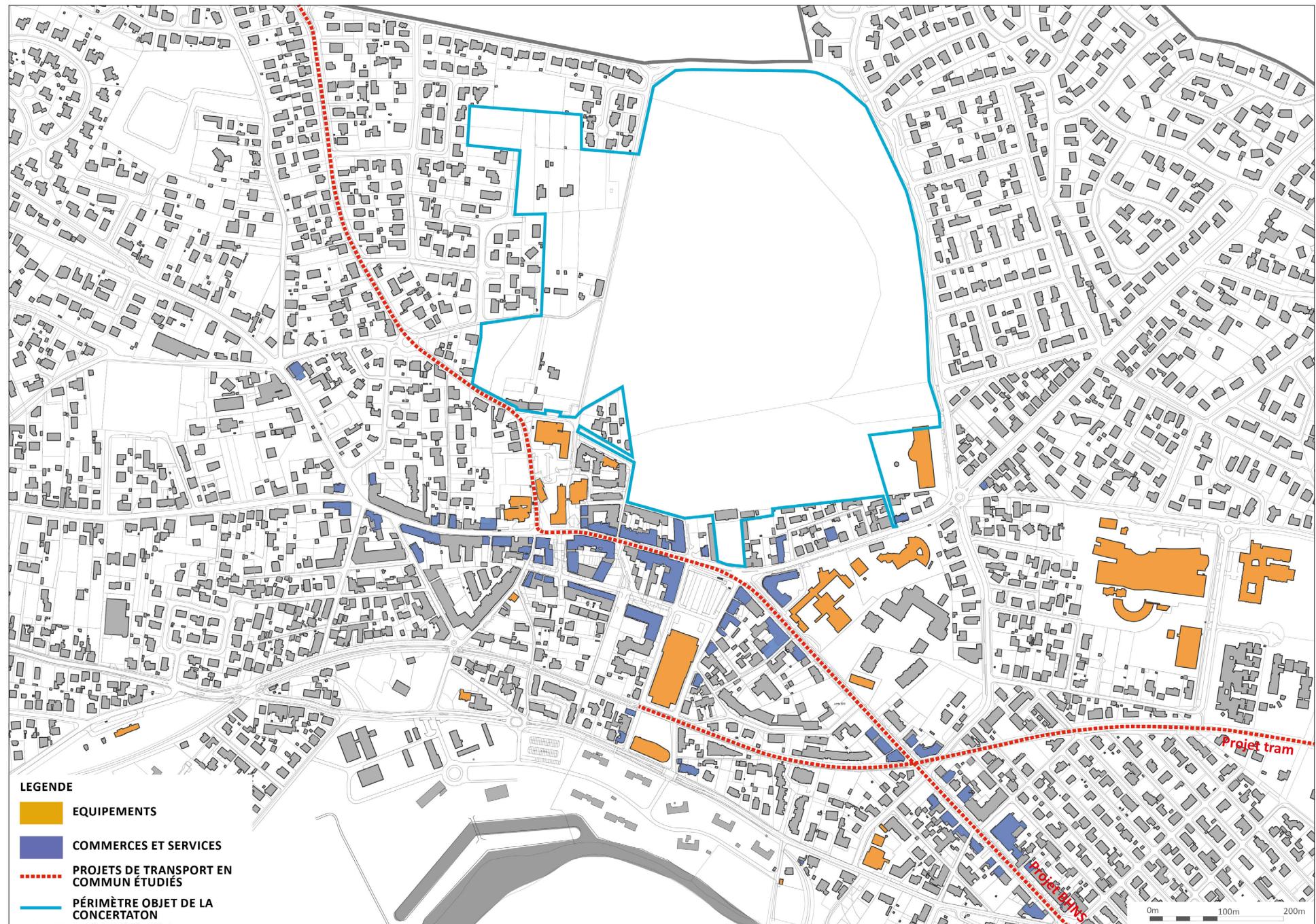
C'est pourquoi la Ville s'est engagée dans une démarche de projet « RENAISSANCE », démarche transversale ambitieuse de moyen-long terme de reconquête du centre-ville pour amener à la création d'un centre-ville intensifié, revivifié et attractif à l'échelle des besoins de la 6^e ville de Gironde.

La démarche « RENAISSANCE » porte cette ambition et assure sa déclinaison autour de plusieurs orientations fondamentales :

- le renforcement de l'offre de logements en centre-ville à proximité des axes de transport en commun
- la mise en œuvre d'une offre de transports en commun efficace pour desservir le centre-ville : poursuite de la ligne D du tram jusqu'au centre-ville de Saint-Médard telle qu'à l'étude au schéma directeur opérationnel des déplacements métropolitains (SDODM) de Bordeaux Métropole. Cette offre nouvelle qui modifiera en profondeur le rapport de la ville au reste de l'agglomération sera complétée par une remise à plat du plan de circulation et par le développement de cheminements doux.
- le réaménagement de la place de la République et de ses abords, espace public majeur de la ville aujourd'hui marqué par une ambiance quasi autoroutière en décalage évident avec son statut dans la ville. L'aménagement futur devra, dans une optique générale de qualité de l'espace public et de paysagement, favoriser le développement du lien social, de la convivialité et de la mixité fonctionnelle.
- l'élargissement du centre-ville vers le sud en direction des bords de jalle qui doivent redevenir accessibles aux habitants
- la mise en œuvre d'un mode d'urbanisation du centre-ville, cohérent avec les spécificités naturelles et environnementales de Saint-Médard en Jalles, qui instaure un lien particulier entre nature et aménagement, depuis le parc du Bourdieu jusqu'aux rives de la jalle.
- la dynamisation sociale et culturelle, dans une perspective d'ampleur métropolitaine, du centre de Saint- Médard, plus grande ville du quadrant nord-ouest de l'agglomération, autour du Carré des Jalles, 3^e scène d'arts vivants d'Aquitaine.
- la création en centre-ville d'un lieu « hybride », spécifiquement dédié et pensé autour de l'accueil et de l'incubation des entreprises innovantes et des formes nouvelles, notamment sociales et solidaires, de l'entrepreneuriat.

Ces nouvelles opérations seront l'occasion de mettre en œuvre une politique ambitieuse organisée sur le thème de la nature et de la dynamisation du centre-ville.

Commerces et équipements



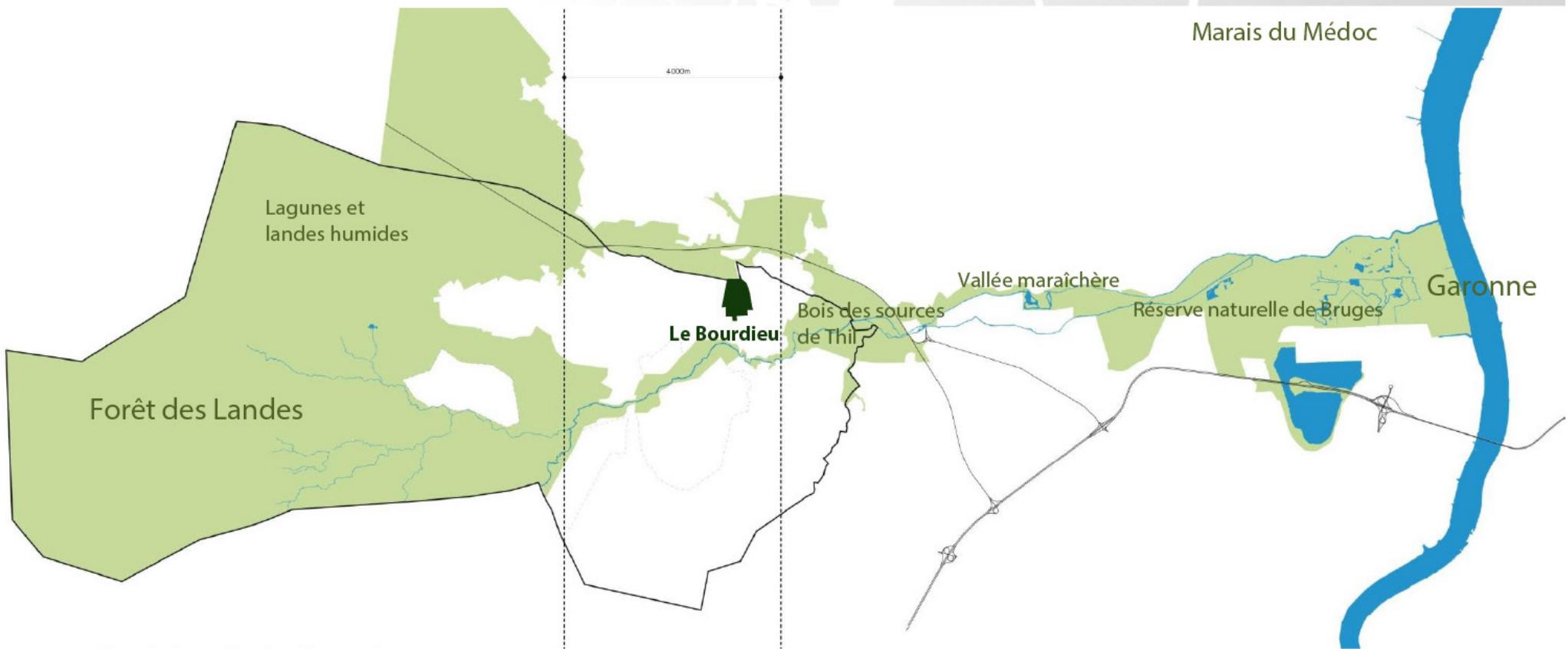
En particulier la maîtrise publique des 28ha du Domaine du Bourdieu, véritable poumon vert, ayant vocation à devenir un grand parc public à l'échelle de la métropole, représente un enjeu fondamental pour l'amélioration du cadre de vie des habitants.

Le site à l'ouest du chemin de Cassy Vigney, à l'extérieur des 28 ha, permettra d'élargir l'offre de logements au plus près de structures adaptées à l'accueil des populations nouvelles.

D'une manière plus générale, le renforcement du centre-ville renvoie à la question des dynamiques urbaines organisées autour des éléments naturels constitués par les espaces verts et la Jalle, à la transformation des structures anciennes par des usages actuels, à la question du choix du parti architectural, à la dynamique commerciale et à la fluidité des déplacements.



Les grands éléments structurants du paysage



- 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



1941



1961

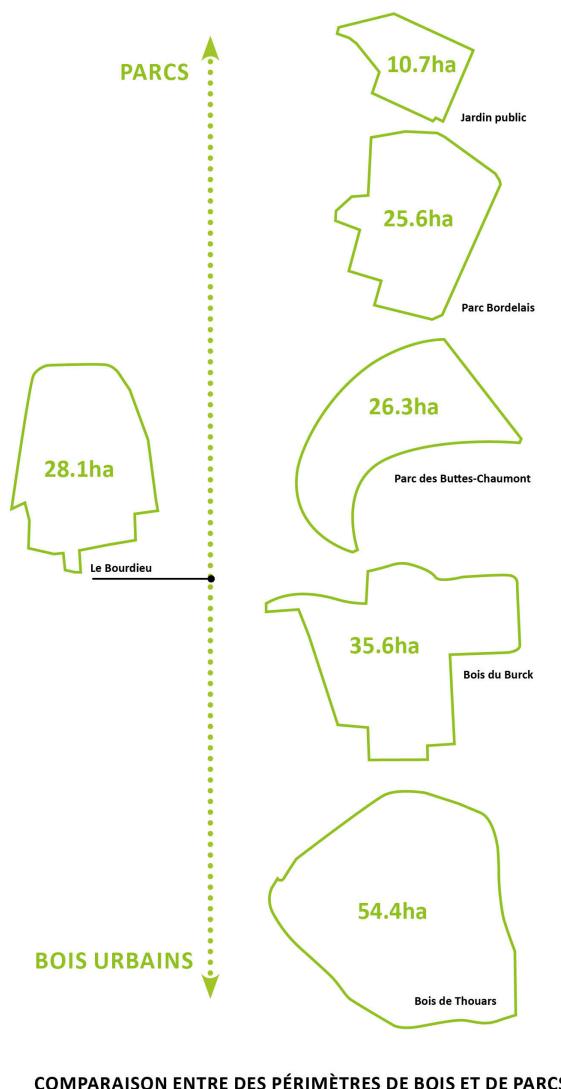


1981



2008

À l'échelle métropolitaine



Du fait de ses caractéristiques propres et de son implantation aux différentes échelles, le site est porteur de grands enjeux métropolitains tels qu'ils sont développés dans les documents de planification et qui croisent les enjeux communaux :

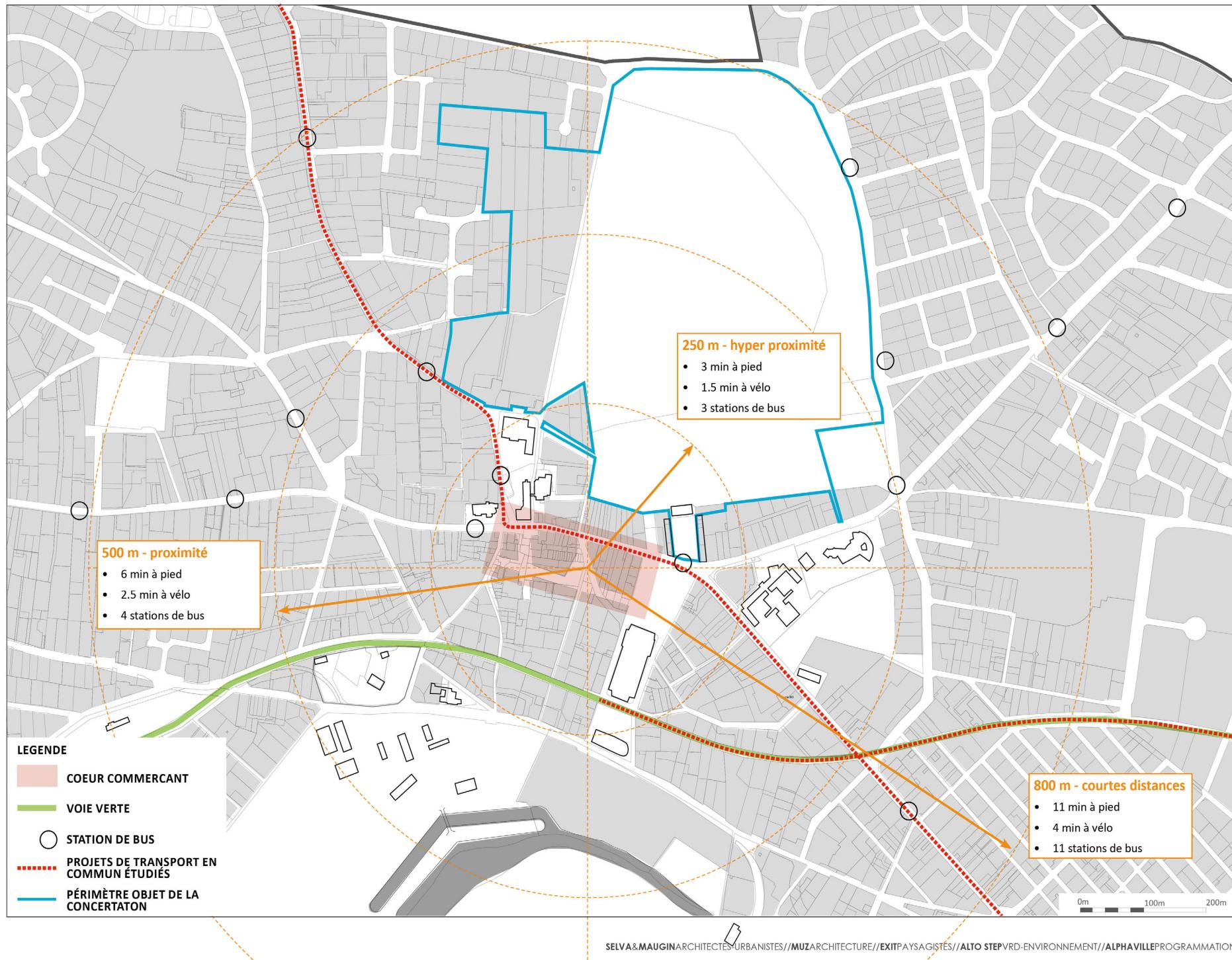
- l'amélioration du cadre de vie par la présence d'une nature de proximité et l'accessibilité aux grands espaces de nature périurbains,
- la préservation et la mise en valeur des grands espaces de nature de dimension métropolitaine, tel que le Parc du Bourdieu, conforté dans sa vocation d'espace naturel, en centre-ville, jouant le rôle de poumon vert,
- le développement d'une offre de logement accessible via la mobilisation des fonciers à proximité des transports en commun et à partir des centralités existantes, regroupant services et équipements,
- la promotion de la qualité urbaine en préservant les équilibres qui ont guidé le développement de l'agglomération : équilibre entre espaces naturels, espaces de nature urbains et urbanisations, entre formes urbaines de centralité et les hameaux périphériques.

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 ».

Parmi les opérations d'aménagement d'intérêt métropolitain, se trouvent notamment celles qui s'inscrivent dans le cadre de programmes stratégiques tels que les « 50 000 logements » (délibération métropolitaine n°2015-745 du 27 novembre 2015). Tel est le cas de l'opération référencée sous l'intitulé « Saint-Médard – Le Bourdieu centre-ville », qui fait partie des opérations du programme « 50 000 logements » dont la mise en œuvre opérationnelle a été confiée à la société publique locale la Fabrique de Bordeaux Métropole (délibération métropolitaine n°2015-781 du 18 décembre 2015).

Les études de projet précédemment conduites et les projets qu'elles développaient ont été abandonnés.

Centralité



Procédure

Dans un premier temps, Bordeaux Métropole souhaite engager des réflexions en vue d'un projet d'opération d'aménagement sur le périmètre du secteur Le Bourdieu centre-ville, afin à la fois de développer l'offre de logement et de conforter la qualité du cadre de vie des habitants de la métropole par l'aménagement d'espaces de nature accessibles au public.

Cette volonté se traduit par des évolutions réglementaires dans le document d'urbanisme modifié (8ème modification) ou en cours de révision (révision 3.1) prenant en compte l'objectif de développement de l'urbanisation tout en préservant le site naturel du Bourdieu.

Compte tenu de l'ampleur du projet, la Métropole Bordelaise souhaite initier, avant toute démarche opérationnelle, une première concertation au sens de l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme afin de porter à la connaissance du public les orientations générales du projet d'opération d'aménagement qu'elle porte et les acquisitions foncières qui en résulteront. Elle doit aussi permettre au public d'exprimer ses attentes ou préoccupations et de présenter des observations ou propositions.

La présente concertation s'effectuera en lien avec la ville de Saint-Médard-en-Jalles et s'appuiera sur l'ingénierie de La Fabrique de Bordeaux Métropole, dans le cadre des missions qui lui sont confiées par Bordeaux Métropole.

Objectifs du projet objet de la concertation

Les objectifs du projet d'opération d'aménagement porté par Bordeaux Métropole ci-dessus exposé sont :

- Le développement d'une offre nouvelle de logements, répondant aux besoins identifiés dans le diagnostic du PLU 3.1 arrêté le 10 juillet 2015 et correspondant aux objectifs de production exprimés dans le programme d'orientation et actions du même document.
- Le développement du centre-ville de Saint-Médard-en-Jalles par l'extension du centre existant au-delà de ses limites actuelles, à l'ouest du chemin Cassy-Vigney, à l'extérieur du parc du Bourdieu, confortant la commune dans son rôle de centralité à l'échelle du quadrant nord-ouest de la métropole.
- Le développement d'un espace de nature ouvert au public, préservant et valorisant le parc du Bourdieu.



Intentions et synthèse des enjeux d'évolution du secteur



Modalités de la concertation préalable

La procédure de concertation se déroulera selon les modalités minimales suivantes, mises en œuvre par la Métropole avec l'appui de la Commune de Saint-Médard-en-Jalles (locaux, mise en place du registre en mairie) et de la Fabrique de Bordeaux Métropole :

L'insertion d'une annonce dans le journal municipal et dans un journal local au minimum 15 jours avant le lancement effectif de la concertation l'informant de la date de lancement et des modalités de la concertation ; La clôture sera annoncée selon la même procédure au minimum 7 jours avant la date de clôture. Le dépôt d'un dossier consultable et d'un registre permettant de consigner les observations du public en mairie de Saint-Médard-en-Jalles et au siège de la Métropole.

L'insertion du dossier sur le site internet de la participation de Bordeaux Métropole (<http://participation.bordeaux-metropole.fr/>) et la mise en place de pages dédiées permettant également de recueillir les avis et observations du public directement via ce site.

L'insertion du dossier sur le site de la ville de Saint-Médard-en-Jalles.

Un atelier Bourdieu Cassy Vigney, ouvert au public se déroulera le 28 avril à Saint-Médard-en-Jalles, à partir de 19h, à la salle Pierre Mendès France. Il sera précédé et suivi de rencontres avec le collectif « Ici c'est ailleurs » de 14h à 17h, le mercredi 27 avril sur le parvis de l'Hôtel de Ville, le jeudi 28 avril et le vendredi 29 avril sur l'avenue Montesquieu et enfin le samedi 30 avril sur le marché place de la république de 9h à 12h puis à l'angle Montesquieu/Poulenc de 14h à 17h.

Le dossier consultable comprendra, notamment la présente délibération, un plan de périmètre, un document de synthèse des enjeux d'évolution du secteur. Si ce dossier devait être complété en cours de concertation, le public en sera informé par voie de presse (journal municipal et presse locale) et sur le site internet de la participation de Bordeaux Métropole et sur celui de la ville de Saint-Médard-en-Jalles dans les 7 jours qui suivent cette modification.

De même, le cas échéant, le public sera informé par voie de presse et sur le site internet de la participation de Bordeaux métropole et sur celui de la ville de Saint-Médard-en-Jalles de la mise en œuvre éventuelle de modalités complémentaires de participation.

La date de clôture de la concertation sera communiquée par voie de presse (journal municipal et presse locale) et sur le site internet de la participation de Bordeaux Métropole et sur celui de la ville de Saint-Médard-en-Jalles.

Le bilan de cette concertation sera arrêté à l'issue de cette procédure, conformément aux exigences de l'article L.103-6 du Code de l'urbanisme.

