

SAINT-MEDARD-EN-JALLES - GALAXIE 4

PROJET D'AMENAGEMENT ECONOMIQUE

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

Dossier de concertation

Notice explicative





Édité le 09-03-2017



0 400 800 1200 1600 m

Échelle 1 / 20 000 (A3) - © La Fab - Projet 2017030010
Sources : IGN - BD ORTHO® 50 cm (juin 2015) - La Fab - Bordeaux Métropole

CONTEXTE

Bordeaux Métropole, compétente en matière de développement et d'aménagement économique en application de l'article L5217-2 I 1° du code général des collectivités territoriales, mène une politique de développement économique visant à atteindre pour l'agglomération millionnaire 450.000 emplois à l'horizon 2030, soit 350.000 emplois à maintenir et environ 100.000 emplois à créer.

L'un des principaux pôles d'activités et d'emplois métropolitains est l'OIM de Bordeaux Aéroport, qui rassemble d'ores et déjà près de 40.000 emplois sur 2.500 ha.

L'industrie aéronautique / spatial / défense (environ 1/3 de l'emploi de la zone) donne à ce territoire une identité économique forte, et les développements récents des grands groupes (Thalès, Dassault, Safran notamment) lui confèrent une visibilité toute particulière.

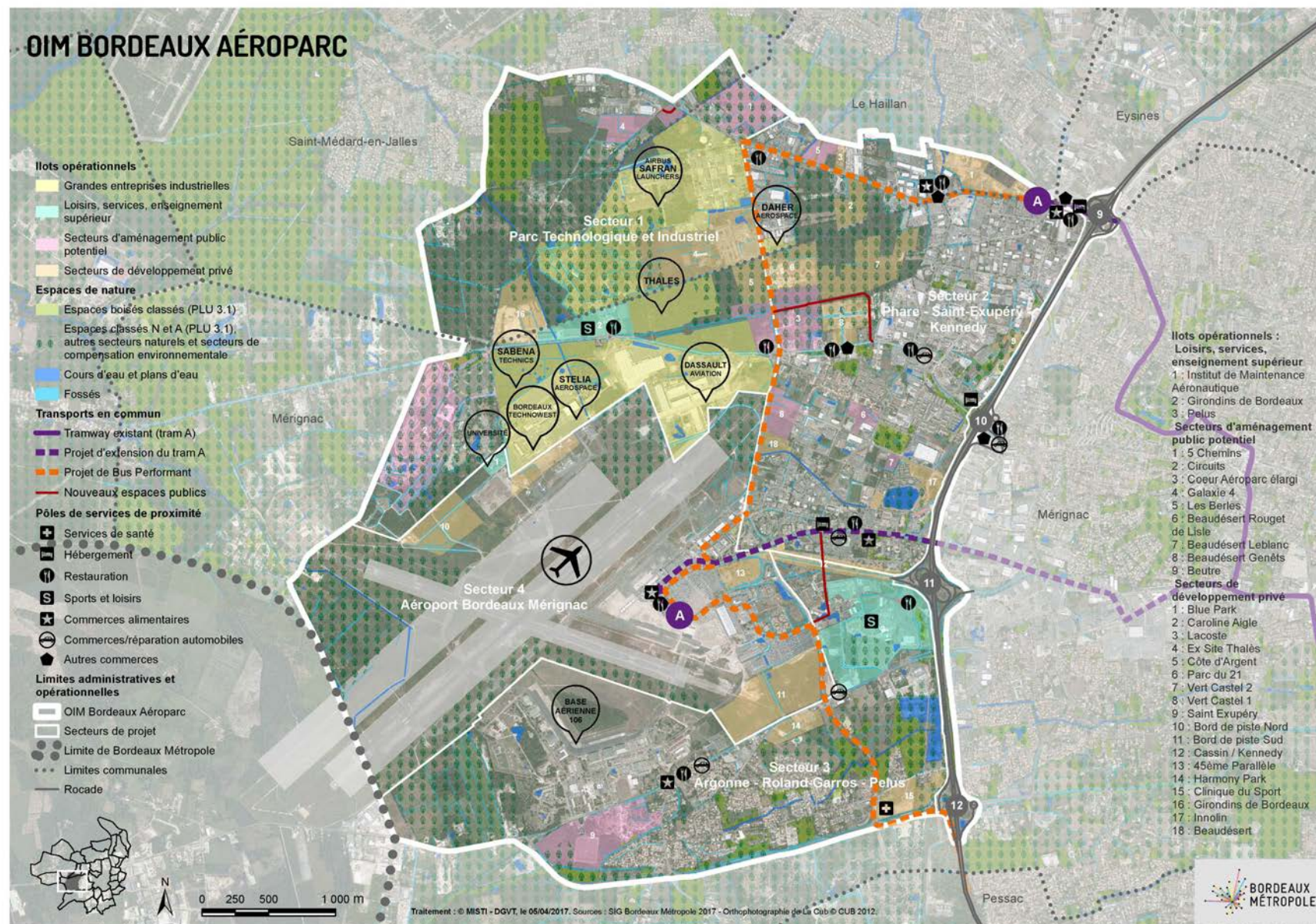
Ces quartiers d'activités et d'emplois aéroportuaires se distinguent également par leur potentiel d'accueil de 10.000 emplois supplémentaires à l'horizon 2030, confirmant ainsi leur dimension stratégique pour la Métropole bordelaise.

Afin de concrétiser sa stratégie de développement de l'activité et de l'emploi dans la métropole et plus particulièrement au sein de l'OIM Bordeaux Aéroport, et pour pallier le manque de foncier aménagé disponible sur ce secteur, Bordeaux Métropole souhaite développer une nouvelle offre foncière et immobilière à destination des entreprises sur ce secteur.

Aussi Bordeaux Métropole a missionné sa société publique locale, la SPL la fabrique de bordeaux métropole sur un certain nombre de secteurs situés dans le périmètre de l'OIM, dont « galaxie 4 », afin de définir et de mettre en place les conditions de mise en œuvre d'opérations ou d'actions d'aménagement.

C'est dans ce cadre que s'inscrit le projet d'aménagement d'une zone d'activités « Galaxie 4 » sur la commune de Saint-Médard-en-Jalles, qui compte parmi les sites d'aménagement prioritaires de l'OIM Bordeaux Aéroport.

OIM BORDEAUX AÉROPARC



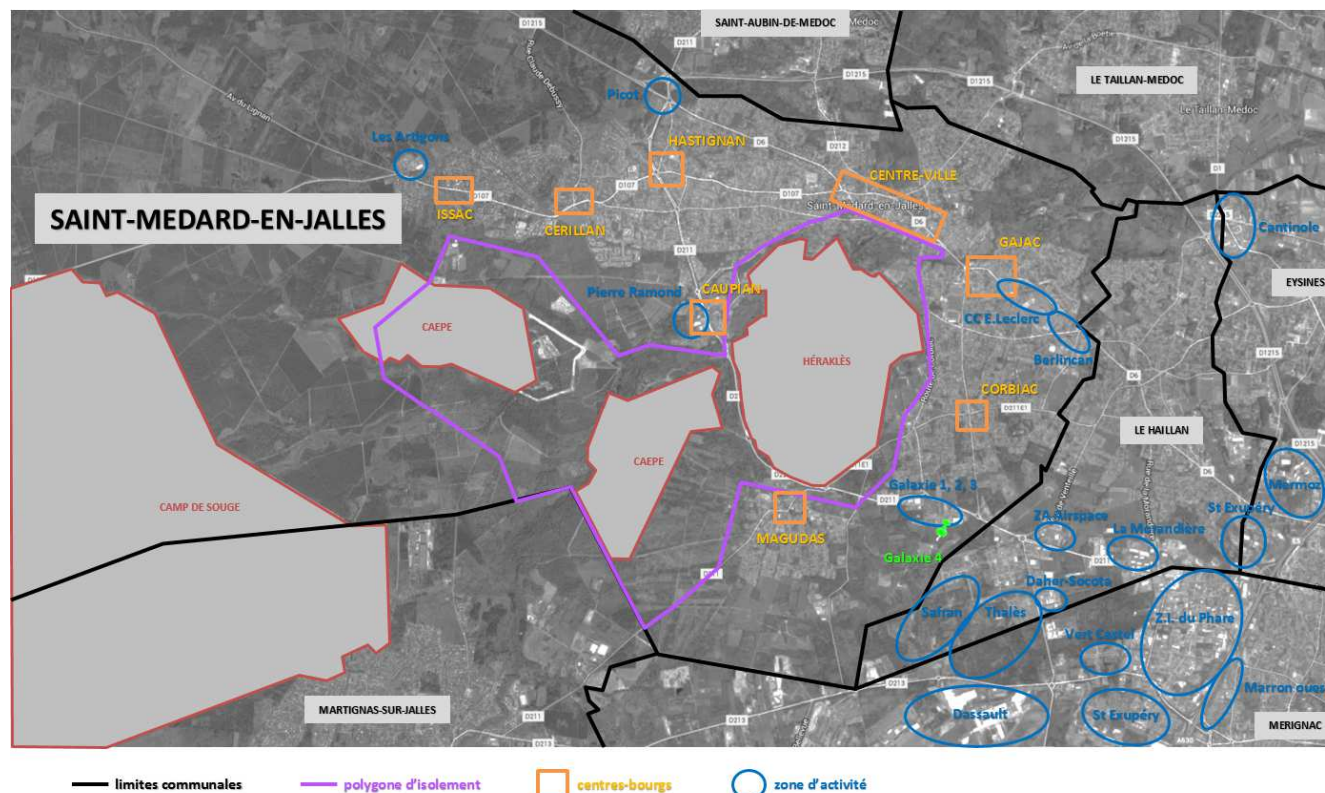
ELEMENTS DE DIAGNOSTIC URBAIN

De 1975 à nos jours, la ville de Saint Médard-en-Jalles a plus que triplé sa population en passant de 9.000 à 30.500 habitants. Cette croissance s'est faite d'une part le long d'un axe traversant est-ouest, et d'autre part en couronne du polygone d'isolement inconstructible, dessiné par les sites industriels défense au centre de la commune. Cet étalement urbain, essentiellement pavillonnaire, a conduit à la formation de polarités secondaires dont les échelles de taille sont comparables au centre-ville.

La commune a également bénéficié d'une très forte croissance des périphéries commerciales, en particulier à l'est de son territoire, autour d'une des plus grandes surfaces commerciales de l'agglomération.

Les secteurs d'activités économiques se sont développés selon les mêmes principes, en accompagnement des quartiers pavillonnaires.

Bordé au nord par l'avenue de Capeyron et desservi sur son flanc ouest par l'avenue de Mazeau, le parc d'activité Galaxie est situé à l'est de la commune. Il est au sein de l'OIM de Bordeaux Aéroport et en lien direct avec les secteurs d'activités du Haillan et de Mérignac.



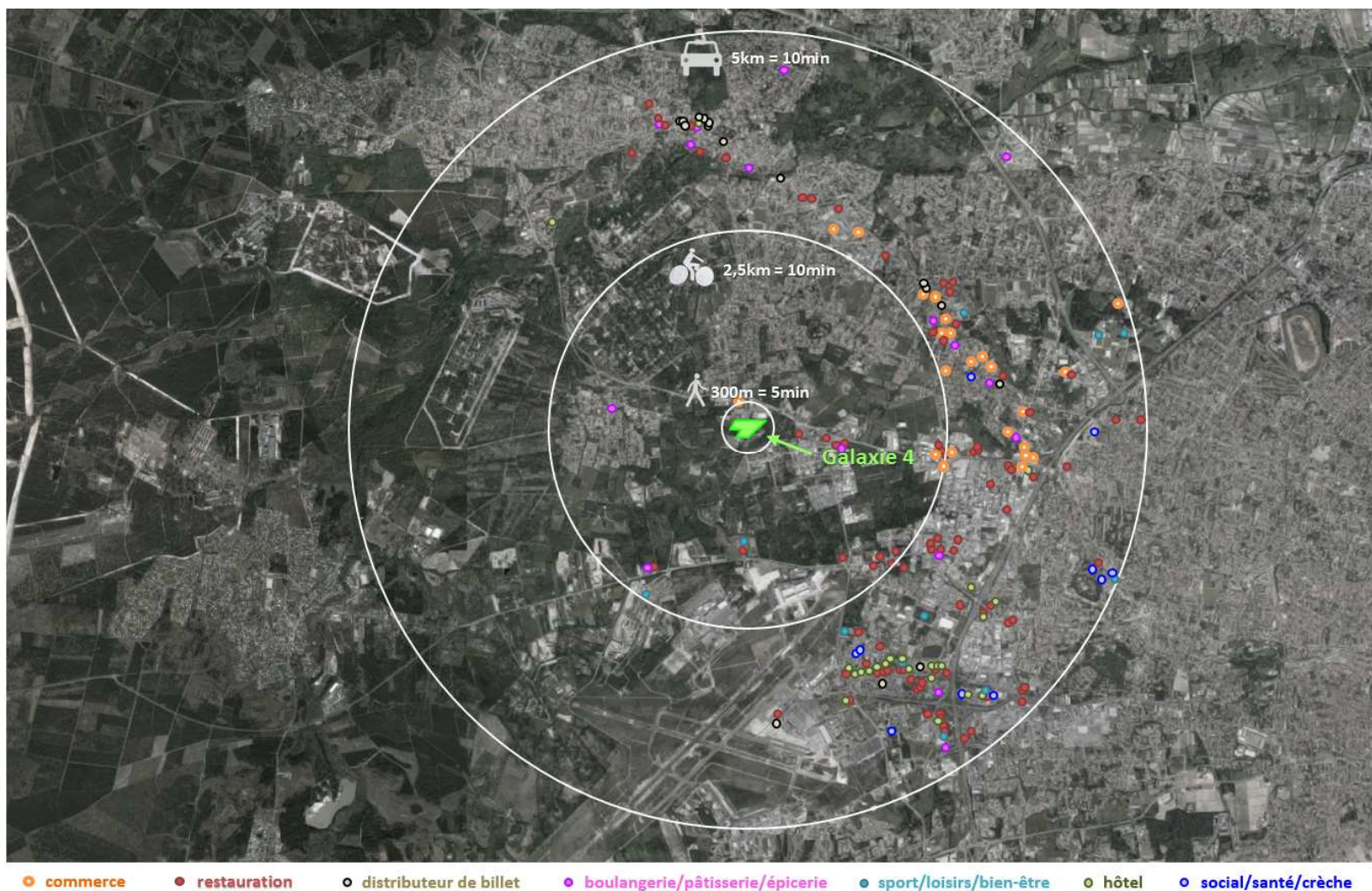
Le site de projet est desservi par la ligne de bus 71 (Mérignac Centre – Lycée Sud Médoc) qui permet de rallier à l'est Mérignac Centre et Mérignac Capeyron et au nord le centre-ville de Saint-Médard-en-Jalles en une vingtaine de minutes en bus.

Complétée ponctuellement par des bandes cyclables, une piste cyclable est déployée le long de l'avenue de Capeyron, rendant le site accessible en vélo depuis Mérignac Capeyron, Mérignac Aéroport et le centre-ville de Saint-Médard-en-Jalles.



Une forte densité de service aux salariés et aux entreprises est observable à une distance inférieure à 5km du site de projet (≈ 10 min en voiture). La majeure partie de l'offre de service est développée à proximité de l'aéroport, des sorties de rocade et le long de l'avenue de Saint-Médard.

Plusieurs établissements de restauration, restauration rapide et commerces se trouvent à une distance inférieure à 2,5km du site de projet (≈ 10 min en vélo).



L'OPERATION « GALAXIE 4 »

Le site de projet couvre une surface d'environ 6 hectares. Les parcelles concernées (section IZ nos 1-2-7) appartiennent à la commune de Saint-Médard-en-Jalles.

Le PLU 3.1 est applicable. Le site est en zone US8-5, permettant l'accueil d'activité de type artisanat et industrie légère.

Objectif du projet

Le projet « Galaxie 4 » a pour objectif l'aménagement de terrains à vocation économique. Il est souhaité que les terrains s'adressent prioritairement, mais non exclusivement, aux entreprises de la filière aéronautique. Les typologies développées devraient être variées afin de répondre aux besoins des entreprises visées.

Dès 2011, la ville de Saint-Médard-en-Jalles a acquis l'ensemble des parcelles formant l'assiette foncière du projet Galaxie 4. Des études ont été ensuite réalisées par la ville de Saint-Médard-en-Jalles pour proposer des terrains à vocation économique.

Les objectifs de l'opération projetée sont:

- Concevoir un aménagement flexible, adapté et adaptable aux besoins des futures entreprises qui s'installeront sur la zone d'activité,
- Répondre aux besoins de création de locaux d'activités, durables et de qualité,
- Maîtriser le coût global de l'aménagement des espaces public (coûts d'investissements, de gestion et d'entretien) comprenant notamment un réseau viaire dont le montant pourrait avoisiner le montant de 1,9 million d'euro,
- Veiller à l'intégration urbaine, architecturale et paysagère du projet en cohérence avec son milieu environnant, et en particulier le parc Galaxie existant,
- Prendre en compte les enjeux environnementaux propres au site de Galaxie 4.

Le projet « Galaxie 4 » est en cours de définition et des études techniques menées par la Fab viennent d'être engagées afin de poursuivre son élaboration.



Édité le 29-03-2017



Échelle 1 / 1 500 (A3) - © La Fab - Projet 2017030010
Sources : IGN - BD ORTHO® 50 cm (juin 2015) - La Fab - Bordeaux Métropole

OBJECTIFS ET MODALITES DE LA CONCERTATION

Conformément à l'article L103-2 du code de l'urbanisme, les projets et opérations d'aménagement ayant pour effet de modifier de façon substantielle le cadre de vie, notamment ceux susceptibles d'affecter l'activité économique, font l'objet d'une concertation.

Objectifs de la concertation

La concertation porte sur le projet d'aménagement d'une zone d'activités « Galaxie 4 » sur la commune de Saint-Médard-en-Jalles.

Elle permet de porter à connaissance des résidents, des usagers du secteur, des associations locales et autres personnes concernées les objectifs du projet et de les associer à son élaboration.

Modalités de la concertation

Cette concertation s'effectue en étroite association avec la commune de Saint-Médard-en-Jalles et s'appuiera sur l'ingénierie de la Fab dans le cadre des missions qui lui sont confiées par Bordeaux Métropole.

Un registre et un dossier sont respectivement déposés :

- L'un à la mairie de Saint Médard-en-Jalles, Place de l'Hôtel de ville, 33160 Saint-Médard-en-Jalles,
- L'autre au pôle territorial Ouest de Bordeaux Métropole, situé Parc Sextant, 6-8 avenue des Satellites, immeuble A, Le Haillan.

Ils peuvent y être consultés par le public aux jours et aux heures d'ouverture des bureaux, en vue de recevoir des observations et suggestions éventuelles.

Le dossier de concertation est également disponible en ligne sur le site Internet de Bordeaux Métropole (<https://participation.bordeaux-metropole.fr/>) afin que les personnes intéressées puissent faire part de leurs remarques et propositions directement via ce site.

Une réunion publique sera organisée au cours de la concertation.

Les résultats de cette concertation seront exploités dans le cadre de l'élaboration des études techniques de définition du projet préalables au dépôt des autorisations administratives.