
SITE DE BERLINCAN

SAINT-MEDARD-EN-JALLES

CONCERTATION REGLEMENTAIRE

Notice explicative



SAINT MÉDARD
EN JALLES



BORDEAUX
MÉTROPOLE



1. Contexte général

Située au Nord-Ouest de Bordeaux, en deuxième couronne de l'agglomération bordelaise, la commune de Saint-Médard-en-Jalles compte un peu plus de 31 000 habitants. Le secteur de Berlincan est situé en entrée de ville à la limite avec la commune du Haillan.



Localisation du site à l'échelle métropolitaine

Site de projet

Le site de projet se situe dans le quartier de Gajac connu pour le "grand commerce" le long de l'avenue Descartes, qui fait depuis longtemps déjà l'identité de ce quartier. Entre les anciens bourgs de Saint Médard et de Sainte Christine, entre le château de Gajac et Le Haillan, l'ancien "chemin de Lacanau à Bordeaux" enjambe le ruisseau du Haillan, affluent sud-nord de la Jalle d'Eysines qui détoure le Médoc jusqu'à la Garonne à l'est.

Le site se compose d'une façade commerciale de part et d'autre de l'avenue Descartes, axe d'entrée principal de l'agglomération bordelaise depuis le Médoc, accueillant notamment un centre commercial et un hypermarché du côté sud de la voie. De l'autre côté sont implantées des surfaces commerciales de plus petite taille et un tissu résidentiel constitué de logements sociaux appartenant au bailleur social Clairsienne, et de pavillons individuels. Au nord du site se trouve la Jalle, espace naturel boisé et le ruisseau du Haillan, affluent de la Jalle.



Localisation du site dans son environnement proche, entre 2 environnements très contrastés qui rayonnent tous les deux à une échelle métropolitaine : le bois des Jalles et le centre commercial Leclerc

Un quartier résidentiel mixte

Les résidences Clairsienne entre la rue Jules Ferry et l'avenue Descartes équilibrent la balance des polarités avec le centre commercial Leclerc, posant ainsi une importance accrue sur cet entre-deux. Le patrimoine de Clairsienne comprend 177 logements sur ce secteur, répartis en 4 résidences. Les plus anciennes sont composées de 7 immeubles collectifs construits dans les années 60 sur le modèle des grands ensembles avec de vastes terrains enherbés et une faible densité bâtie. Le bailleur social est également propriétaire de deux résidences d'habitat individuel groupé plus récentes (années 2010) dont le secteur nommé Poudrière du fait de la présence au cœur des pavillons individuels de l'ancienne poudrière construite en 1850, actuellement inoccupée.

Tout autour, le quartier est caractérisé par des lotissements de maisons individuelles à l'architecture homogène et voiries tranquilles souvent terminées en impasse.

Un centre commercial d'envergure

Quelques chiffres clés illustrent le rayonnement métropolitain du centre commercial Leclerc :

- 36 e CA de France (160 millions de CA)
- 13 000 m²
- 500 salariés
- top 10 des magasins Leclerc

- programme: hypermarché, galerie marchande, arts de la table, multimédia, textile, poissonnerie, cave à vins, espace culturel
- plus de 7000 véhicules/jour sur l'avenue Descartes devant le centre commercial

Au-delà de la galerie marchande qui s'étend au sud de l'avenue Descartes, d'autres structures commerciales sont implantées en face, s'égrènent le long de l'avenue jusqu'au second bloc Brico E.Leclerc à l'ouest, sans espace public fédérateur pour cette polarité commerciale dominée par les déplacements en voiture.

L'arrivée du BHNS

Le site verra l'arrivée d'un futur Bus à Haut Niveau de Service fin 2024, projet porté par Bordeaux Métropole, dont le tracé passera par l'avenue Descartes avec la station «Centre commercial Saint-Médard» prévue au droit du site de Berlincan. La ligne reliera la gare Saint-Jean de Bordeaux à Saint-Aubin de Médoc en passant par les communes de Mérignac, Eysines, Le Haillan et Saint-Médard-en-Jalles.



Tracé du BHNS liaison Bordeaux Gare Saint-Jean – Saint-Aubin de Médoc

Le parc des Jalles

Le secteur est évidemment marqué par la présence toute proche du parc des Jalles, un écrin de verdure qui s'étend sur 9 communes. Il présente un intérêt écologique, paysager et patrimonial de premier plan et regorge d'une biodiversité à protéger. La lisière est marquée par la voie verte Bordeaux Lacanau, mais une langue boisée vient border le site, le long du ruisseau du Haillan, dont l'aspect naturel tranche avec l'ambiance urbaine de la zone commerciale. Un projet d'aménagement à l'échelle métropolitaine est en cours dans le parc.

2. Périmètres



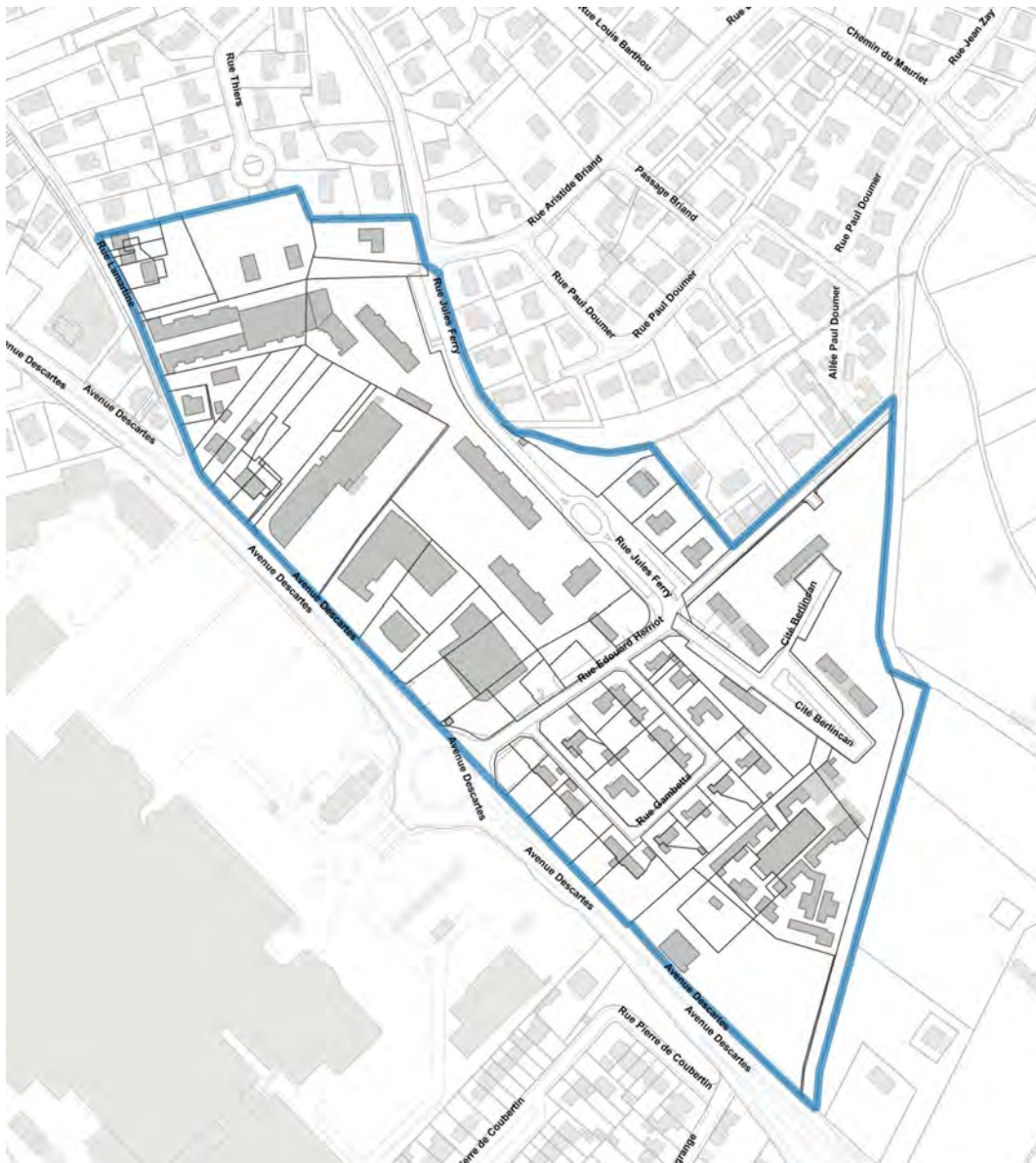
Saint-Médard-en-Jalles Berlincan
Périmètre de concertation (22,7 ha)



Périmètre de concertation de l'opération d'aménagement

L'une des conséquences de la concertation peut être l'évolution du périmètre de l'opération, en fonction des enjeux qui seront relevés.

Au vu des enjeux publics de renouvellement et de développement urbain du secteur, qui nécessitent une maîtrise des projets à venir, Bordeaux Métropole et la commune de Saint-Médard-en-Jalles ont pris la décision de se munir d'outils règlementaires adéquats pour encadrer et négocier les projets immobiliers. C'est pourquoi, après délibération en séance publique le 24 janvier 2020, Bordeaux Métropole a pris la décision d'instaurer un périmètre de prise en considération selon l'article L424-1 du code l'urbanisme. Ce périmètre permet au Maire, pendant 10 ans, de surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation du projet. Concrètement, la décision d'autorisation d'urbanisme (permis de construire, d'aménager...) peut être reportée de 2 ans.



Concertation site de Berlinçan à Saint-Médard-en-Jalles- Notice explicative - Mai 2023

3. Reportage photographique



L'avenue Descartes en travaux en vue de l'arrivée du BHNS, bordée par les commerces et enseignes



Les parkings sont omniprésents, très minéraux et participent à l'effet de chaleur urbain



Les résidences Berlincan sont sujettes à un projet de requalification, ainsi que les espaces publics et voiries du quartier résidentiel



Le site est bordé au Nord par une lisière végétale : les espaces boisés de la Jalle



L'ancienne poudrière, aujourd'hui masquée par une résidence de maisons groupées



Les abords du site sont essentiellement des quartiers de pavillons individuels

4. Enjeux et objectifs poursuivis

Bordeaux Métropole envisage la réalisation d'une opération d'aménagement favorisant la reconstruction de la ville sur elle-même, au travers d'un projet urbain cohérent : il s'agit de renouveler le parc de logement social (réhabilitations, démolitions, reconstructions), de construire de nouveaux logements pour diversifier l'offre, de réorganiser l'offre commerciale, d'envisager l'accueil d'activités économiques et de réaliser des équipements publics. Cette opération devrait être réalisée selon la procédure de la Zone d'Aménagement Concerté.

Les objectifs de l'opération sont les suivants :

- 1) **Requalifier les espaces publics et concevoir un quartier durable :**
 - créer un front urbain habité, généreux en espaces publics qualitatifs,
 - développer des circulations apaisées (cyclables et piétons) et des zones de rencontres à échelle humaine,
 - développer des espaces publics favorables à la végétalisation (désimperméabilisation et renaturation des sols, front végétal) et améliorer les potentialités écologiques,
 - lutter contre les îlots de chaleur urbains,
 - améliorer la lisibilité de l'accès au parc des Jalles et les continuités paysagères et écologiques,
- 2) **Assurer une mixité programmatique du quartier** en densifiant et recomposant le tissu existant (modularité des fonctions commerçantes et habitantes)
- 3) **Maintenir et développer l'offre de logement :**
 - assurer le renouvellement du patrimoine bâti existant notamment le parc de logement social de Clairsienne,
 - construire de nouveaux logements, avec ambitions de qualité, typologies, et prix de sortie conformément aux objectifs du programme Habiter mené par La Fab
- 4) **Maintenir l'offre commerciale** en l'intégrant dans le projet d'aménagement

5. Engagement d'études urbaines

Ces dernières années, plusieurs réflexions ont déjà été réalisées afin d'établir un diagnostic fin de l'état initial du site et de mettre en lumière les enjeux d'aménagement :

- Une étude urbaine a été menée sur ce secteur en 2017 par une équipe composée de GRAU architectes-urbanistes et TETRA bureau de socio-économie, mandatée par La Fabrique de Bordeaux Métropole (La Fab).
- En 2019, le bailleur social Clairsienne a missionné l'équipe d'O+ urbanistes / Dauphins Architecture/ Ingérop pour étudier la restructuration urbaine des secteurs Lamartine, Berlincan et Poudrière
- La Fab a engagé en 2022 une mission d'assistance au montage opérationnel sur le secteur Berlincan afin de préfigurer un processus de conduite du projet, réalisée par Une Fabrique de la Ville.
- Depuis, des diagnostics techniques et environnementaux du secteur, dont une expertise écologique ont été réalisés.
- Une étude de stratégie commerciale est lancée en 2023, assurée par le bureau d'étude AID.

La Fab a désigné début 2023, un groupement de maîtrise d'œuvre pour mener les études urbaines, paysagères et environnementales sur le périmètre du projet. Après consultation, l'équipe constituée des agences 2PMA architectes-urbanistes, Compagnie Architecture urbanisme participatif et montage opérationnel, Charles Dard Paysagiste, Franck Boutté Consultants BET d'ingénierie environnementale, DESURB programmation urbaine, Fred Bonnet VRD, ENVOLIS hydrogéologue, a été choisie.

La première mission confiée à ce groupement, est d’actualiser les diagnostics et les enjeux, notamment environnementaux à prendre en compte, pour aboutir à un plan guide d’aménagement du quartier. C’est dans ce cadre que la concertation prend place pour associer le public (habitants et usagers) dans la définition du projet urbain et alimenter ce dernier.

6. Engagement de la concertation

La concertation réglementaire a été ouverte par délibération métropolitaine n°2023-9 en date du 27 janvier 2023. Elle a pour but de permettre aux habitants, associations locales et toute autre personne concernée par ce projet :

- d’accéder aux informations relatives au projet d’aménagement,
- de donner un avis à un stade précoce sur les enjeux liés au projet, son opportunité, les objectifs poursuivis et les caractéristiques principales,
- et le cas échéant de formuler ses observations ou propositions sur ce projet.

La concertation lancée par Bordeaux Métropole s’effectue en étroite association avec la commune de Saint-Médard-en-Jalles. La concertation se déroulera pendant toute la durée des études nécessaires à l’élaboration du projet.

Une permanence urbaine organisée pendant 1 mois, au plus près des usagers

Pour assurer la réussite de ce projet urbain ambitieux, le choix est fait d’impliquer dès la phase de réflexion les habitants, usagers et acteurs locaux dans l’élaboration du programme, à travers une enquête auprès de la population dans le cadre de la concertation réglementaire, qui prendra la forme d’une permanence urbaine animée d’ateliers de travail et d’entretiens.

Cette permanence urbaine est mise en place aux pieds des grands immeubles de Clairssienne (angle des rues Jules Ferry et Bernard Herriot) et dans la galerie commerciale Leclerc pendant 1 mois, du 6 juin jusqu’au 18 juillet, où ceux qui le souhaitent pourront découvrir la maquette du site, partager leur avis, participer aux divers ateliers et workshops qui seront organisés lors de ce temps de co-construction active. Par le biais de rencontres et d’interviews de ceux qui pratiquent le site, les usages du quartier et les visions projetées de son devenir à terme pourront émerger. Ces éléments enrichiront les thèmes à prendre en compte dans la conception du projet.

Plusieurs réunions publiques, moments de partage festifs et conviviaux, vont ponctuer les phases de l’étude et permettront à chacun de prendre connaissance de l’avancée des réflexions et de poser des questions.

	<i>mardi</i>	<i>mercredi</i>	<i>jeudi</i>	<i>vendredi</i>
<i>chaque semaine DU 13 JUIN AU 13 JUILLET</i>	Retrouvez-nous au local à l’angle des rues Ferry et Herriot	Ateliers	Retrouvez-nous à l’entrée du Leclerc	Nous venons à votre rencontre

Modalités de concertation

Durant toute la durée de la concertation, un dossier de concertation sera mis à la disposition du public :

- sur le site internet participatif de Bordeaux Métropole à l'adresse suivante <http://participation.bordeaux-metropole.fr>,
- aux jours et heures habituels d'ouverture :
 - à l'accueil de la mairie, à l'Hôtel de Ville, Place de l'Hôtel de Ville, 33160 Saint-Médard-en-Jalles,
 - dans les locaux de Bordeaux Métropole – A l'accueil du Pôle Territorial Ouest, Parc Sextan, 6-8 rue des Satellites, Immeuble A, 33185 Le Haillan,
 - dans les locaux de Bordeaux Métropole – A l'accueil de l'immeuble Laure Gatet, 39-41 Cours du Maréchal Juin, 33 000 Bordeaux.

Le dossier de concertation comprend une notice explicative présentant les enjeux liés au projet et les objectifs poursuivis, un plan de situation et le périmètre d'étude. Il sera mis à jour suivant l'avancement de l'étude du projet d'aménagement. Le public sera tenu informé du versement des compléments au dossier de concertation via une information sur le site internet de la participation et un affichage en mairie de Saint-Médard-en-Jalles et au siège de Bordeaux Métropole.

Toute personne intéressée pourra communiquer ses observations et propositions :

- sur le registre dématérialisé ouvert sur le site internet : <http://participation.bordeauxmetropole.fr>,
- sur le registre papier tenu à la disposition du public à la mairie de la commune de Saint-Médard-en-Jalles, à l'accueil du Pôle Territorial Ouest, à l'accueil de Bordeaux Métropole.

La communication des réunions publiques et des ateliers sera assurée par publication sur le site internet dédié à la participation de Bordeaux Métropole, ainsi que par affichage à la mairie de la commune de Saint-Médard-en-Jalles et au siège de Bordeaux Métropole.

Clôture de la concertation

La publicité de la clôture de cette concertation sera annoncée par voie de presse avant délibération du Conseil de Bordeaux Métropole visant à en approuver le bilan.

A l'issue de la concertation un bilan sera rendu public et présentera les réponses et engagements de la ville et de la métropole pour tenir compte des questions et contributions des habitants.