

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	Délibération
	Séance publique du 27 octobre 2017	N° 2017-664

Convocation du 20 octobre 2017
Aujourd'hui vendredi 27 octobre 2017 à 09h30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la Salle du Conseil sous la présidence de Monsieur Alain JUPPE, Président de Bordeaux Métropole.

ETAIENT PRESENTS :

M. Alain JUPPE, M. Alain ANZIANI, M. Christophe DUPRAT, Mme Virginie CALMELS, Mme Christine BOST, M. Michel LABARDIN, M. Patrick BOBET, M. Jean-François EGRON, M. Franck RAYNAL, M. Jacques MANGON, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, Mme Anne-Lise JACQUET, Mme Claude MELLIER, Mme Agnès VERSEPUY, M. Michel DUCHENE, Mme Brigitte TERRAZA, M. Jean TOUZEAU, Mme Anne WALRYCK, M. Dominique ALCALA, M. Michel HERITIE, M. Michel VERNEJOL, Mme Dominique IRIART, M. Max COLES, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, M. Alain TURBY, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Josiane ZAMBON, Mme Andréa KISS, M. Jean-Pierre TURON, M. Kévin SUBRENAT, Mme Véronique FERREIRA, Mme Emmanuelle AJON, M. Erick AOUIZERATE, Mme Cécile BARRIERE, Mme Léna BEAULIEU, Mme Maribel BERNARD, Mme Odile BLEIN, M. Jean-Jacques BONNIN, Mme Isabelle BOUDINEAU, M. Jacques BOUTEYRE, Mme Marie-Christine BOUTHEAU, M. Nicolas BRUGERE, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, M. Alain CAZABONNE, M. Didier CAZABONNE, M. Gérard CHAUSSET, Mme Brigitte COLLET, M. Jacques COLOMBIER, Mme Emmanuelle CUNY, M. Jean-Louis DAVID, M. Yohan DAVID, Mme Michèle DELAUNAY, M. Arnaud DELLU, Mme Laurence DESSERTINE, M. Gérard DUBOS, M. Vincent FELTESSE, M. Marik FETOUH, M. Nicolas FLORIAN, Mme Florence FORZY-RAFFARD, M. Philippe FRAILE MARTIN, M. Guillaume GARRIGUES, M. Max GUICHARD, M. Jacques GUICHOUX, M. Jean-Pierre GUYOMARCH, M. Daniel HICKEL, M. Pierre HURMIC, Mme Martine JARDINE, M. Franck JOANDET, M. Bernard JUNCA, M. Bernard LE ROUX, Mme Anne-Marie LEMAIRE, Mme Zeineb LOUNICI, Mme Emilie MACERON-CAZENAVE, M. Eric MARTIN, M. Thierry MILLET, M. Jacques PADIE, Mme Christine PEYRE, Mme Arielle PIAZZA, Mme Dominique POUSTYNNIKOFF, M. Benoît RAUTUREAU, Mme Marie RECALDE, Mme Karine ROUX-LABAT, M. Alain SILVESTRE, Mme Gladys THIEBAULT, Mme Anne-Marie TOURNEPICHE, M. Serge TOURNERIE, Mme Elisabeth TOUTON, M. Thierry TRIJOULET.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:

M. Patrick PUJOL à Mme Anne-Marie LEMAIRE
M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE à Mme Brigitte TERRAZA
Mme Anne BREZILLON à Mme Emmanuelle CUNY
Mme Anne-Marie CAZALET à Mme Maribel BERNARD
Mme Chantal CHABBAT à M. Jean-Jacques BONNIN
Mme Solène CHAZAL à Mme Elisabeth TOUTON
Mme Nathalie DELATTRE à M. Yohan DAVID
M. Stéphan DELAUX à M. Didier CAZABONNE
Mme Michèle FAORO à M. Jean TOUZEAU
M. Jean-Claude FEUGAS à M. Max GUICHARD
Mme Magali FRONZES à M. Nicolas BRUGERE
Mme Conchita LACUEY à M. Jean-Jacques PUYOBRAU
M. Pierre LOTHAIRES à Mme Karine ROUX-LABAT
M. Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM à Mme Brigitte COLLET
M. Michel POIGNONEC à M. Benoît RAUTUREAU
M. Fabien ROBERT à M. Jacques MANGON
Mme Marie-Hélène VILLANOVE à Mme Arielle PIAZZA

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

Mme Christine BOST à Mme Véronique FERREIRA à partir de 11h33
M. Michel HERITIE à Mme DE FRANCOIS à partir de 11h42
M. Alain TURBY à M. Franck RAYNAL à partir de 12h07
Mme Anne WALRYCK à M. Dominique ALCALA jusqu'à 10h15
Mme Isabelle BOUDINEAU à M. Arnaud DELLU à partir de 10h30 et jusqu'à 11h30
M. Yohan DAVID à M. Marik FETOUH à partir de 12h10
Mme Nathalie DELATTRE à M. Yohan DAVID jusqu'à 12h10 et à Mme Cécile BARRIERE à partir de 12h10
M. Gérard DUBOS à M. Thierry TRIJOULET à partir de 12h08
Mme Florence FORZY-RAFFARD à M. Philippe FRAILE MARTIN jusqu'à 11h15
M. Pierre HURMIC à Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE jusqu'à 10h50
M. Thierry MILLET à Mme Christine PEYRE à partir de 10h31
M. Guillaume GARRIGUES à Mme Dominique IRIART à partir de 10h35
M. Alain CAZABONNE à M. Daniel HICKEL à partir de 11h55
Mme Anne-Lise JACQUET à M. Kevin SUBRENAT à partir de 11h45
Mme Emilie MACERON-CAZENAVE à M. Eric MARTIN à partir de 12h05
M. Alain SYLVESTRE à Mme Zeineb LOUNICI à partir de 11h56
Mme Anne-Marie TOURNEPICHE à M. Serge TOURNERIE à partir de 12h35

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

LA SEANCE EST OUVERTE

	Conseil du 27 octobre 2017	Délibération
	Direction générale Valorisation du territoire Direction de l'urbanisme, du patrimoine et des paysages	N° 2017-664

Le Haillan Centre-Ville - Démarche 50 000 logements - Dossier de création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) - Décision - Autorisation

Monsieur Michel DUCHENE présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

PRÉAMBULE

1. SITUATION ET CONTEXTE DE L'OPERATION

1.1 La situation de la commune

Localisée dans le quadrant Nord-Ouest de l'agglomération bordelaise, à l'extérieur de la rocade, la commune du Haillan présente un territoire de taille relativement réduite comparativement aux autres villes de la métropole (9,15 km²). Elle est délimitée par les communes du Taillan-Médoc au nord, Mérignac au sud, Eysines à l'est et Saint-Médard-en-Jalles à l'ouest.

Située à 7 kilomètres de Bordeaux, elle bénéficie d'accès simples et rapides : rocade, aéroport international, plusieurs lignes de bus et terminus de la ligne A du tramway.

Ancienne commune rurale, elle se présente aujourd'hui comme une commune périurbaine, qui s'organise autour de deux secteurs principaux :

- l'avenue Pasteur et ses différents quartiers d'habitat ;
- l'avenue de Magudas, sur laquelle est implanté un vaste secteur économique.

Le reste du territoire est occupé par des entités naturelles de qualité : des secteurs agricoles au centre du territoire communal et des espaces boisés au nord.

1.2 Le rappel du contexte

Par délibération n°2011/0770 du 25 novembre 2011, la Communauté urbaine de Bordeaux (La Cub), devenue Bordeaux Métropole le 1^{er} janvier 2015, a créé la Société publique locale (SPL) « La Fabrique Métropolitaine de la Communauté urbaine de Bordeaux », devenue La Fabrique de Bordeaux Métropole (La Fab). Elle accompagne Bordeaux Métropole et les communes actionnaires – dont la commune du Haillan – dans la réalisation d'opérations d'aménagement.

1.2.1 Le centre-ville du Haillan : un secteur en mutation

La commune du Haillan a connu une forte croissance urbaine générant une augmentation conséquente de sa population entre 2007 et 2014, qui est ainsi passée de 8 000 à environ 10 000 habitants (Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE) 2014). Ce développement s'est réalisé dans le cadre de différents projets immobiliers, au gré des opportunités et dans le cadre du Programme d'aménagement d'ensemble (PAE) du Ruisseau (délibération n°2004/0789 du 19 octobre 2004).

Ce PAE avait pour objectif :

- La hiérarchisation et le maillage des voies du centre, notamment pour désenclaver les cœurs d'îlots, ainsi que l'augmentation de l'offre de stationnement de moyenne et longue durée ;
- La mise en valeur paysagère et identitaire par la création d'un grand parc public urbain le long des ruisseaux du Haillan et de la Morandière ;
- La densification du centre bourg et la recherche d'une diversification de l'offre de logements.

Dans ce contexte dynamique, le centre-ville du Haillan composé d'équipements publics, de commerces, et majoritairement d'habitats individuels a commencé à faire l'objet d'une pression foncière et d'une évolution non maîtrisée.

Suite à ce constat et en parallèle de cette croissance démographique, Bordeaux Métropole et la ville du Haillan étudient, depuis plusieurs années, la faisabilité d'une opération d'aménagement sur le centre-ville de la commune, ceci dans le cadre d'une démarche plus globale de restructuration du centre-ville comprenant :

- L'arrivée d'un transport en commun en site propre (TCSP), le Bus à haut niveau de service (BHNS) ;
- Le réaménagement des espaces publics du centre-ville, projet en cours d'étude.

Il a été décidé par Bordeaux Métropole et la commune du Haillan, d'accompagner l'évolution du centre-ville et d'en maîtriser ainsi la programmation. Deux délibérations ont alors été prises successivement en ce sens :

- Par la délibération N° 2012/0387 du 22 juin 2012, le Conseil de la Communauté urbaine de bordeaux, devenue Bordeaux Métropole au 1^{er} janvier 2015, a validé le principe de la préparation d'une opération d'aménagement dans le centre-ville du Haillan, en l'inscrivant dans le programme de travail de la Société publique locale La Fabrique de Bordeaux Métropole (La Fab).
- Par la délibération N°2013/0225 du 26 avril 2013, le Conseil de Bordeaux Métropole a décidé, afin de maîtriser l'évolution de ce périmètre de centre-ville élargi, d'instaurer un périmètre de prise en considération (PPC) au titre de l'article L111-10 du Code l'urbanisme. La mise en place de ce périmètre a permis de questionner l'urbanisation du centre-ville du Haillan, avec, comme préalable, le lancement des études foncières permettant d'identifier plus précisément les secteurs mutables. L'un des secteurs mutables qui a constitué le périmètre d'étude se situait à proximité de la mairie entre l'avenue Pasteur à l'Est, la rue Victor Hugo au Nord et les rues Georges Clémenceau et Los héros à l'Est.

Afin d'engager la poursuite de la démarche, Bordeaux Métropole a également décidé d'ouvrir la concertation réglementaire, en parallèle du lancement d'études pré-opérationnelles sur le secteur.

1.2.2 Un ensemble d'études préalables

En 2012, La Fab a été missionnée pour étudier les équilibres économiques de l'opération et piloter la réalisation des études pré-opérationnelles.

Dans ce contexte les études suivantes se sont déroulées :

- études urbaines, architecturales, paysagères, techniques et sociales : agence Jacques Boucheton Architectes, Ook Paysages, EGIS VRD et Olivier Chadoin sociologue ;
- études commerciales et programmatiques (équipements publics,...) : Intencité et Alphaville ;
- études environnementales et réglementaires, notamment pour le dossier de demande de cas par cas auprès de l'autorité environnementale : Tereo, Alto Step environnement et Rivière Environnement ;
- études techniques complémentaires : Alto Step Réseaux ;
- étude acoustique : Venathec.

Ces études pré-opérationnelles sont aujourd'hui finalisées et permettent de proposer la mise en œuvre d'une opération d'aménagement sur le centre-ville du Haillan.

1.3. La concertation réglementaire préalable

La concertation préalable à un projet d'aménagement est obligatoire et définie à l'article L103-2 du Code de l'urbanisme. Elle est en l'espèce à l'initiative de Bordeaux Métropole, compétente en matière d'urbanisme et d'opérations d'aménagement.

Suite aux études préliminaires et à l'annonce par voie de presse du 25 septembre 2015, la concertation préalable réglementaire portant sur le projet d'aménagement du centre-ville du Haillan a été ouverte le 10 avril 2015, par la délibération n° 2015/021 du Conseil Communautaire. Elle précisait notamment les objectifs poursuivis, ainsi que les modalités suivantes :

- le dépôt d'un registre et d'un dossier de concertation à la mairie du Haillan, au siège de Bordeaux Métropole et la Direction territoriale ouest (Parc Sextant au Haillan) ;
- la mise en ligne de ce dossier sur le site de la participation de Bordeaux Métropole : <https://participation.bordeaux-metropole.fr/participation/urbanisme/le-haillan-centre-ville-2> ;
- l'organisation de deux réunions publiques qui ont été menées respectivement les 9 et 10 octobre 2015 et le 9 décembre 2016.

Le dossier de concertation comportait à l'origine :

- une notice explicative définissant les objectifs poursuivis et donnant les grandes lignes du projet urbain, complété au fur et à mesure de l'avancement des études ;
- un plan de situation ;
- un plan du périmètre de l'opération ;
- une cartographie synthétisant les enjeux.

L'ensemble de la démarche de concertation a été progressivement enrichie de documents d'informations papier, de panneaux, de plans, mais également d'une vidéo de présentation de la maquette 3D du projet, afin de faciliter la compréhension du sujet et de permettre à chacun de se projeter.

La ville du Haillan a été associée à l'organisation de cette concertation.

Par délibération n°2017-480 du Conseil Métropolitain en date du 7 juillet 2017, après clôture le 7 avril 2017, annoncée par voie de presse le 20 mars 2017, le bilan de cette concertation a été approuvé.

1.3. L'étude environnementale

Suite à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes (décret n°2016-1110 du 11 août 2016), seuls sont soumis les projets mentionnés en annexe de l'article R.122-2 du Code de l'environnement. En fonction des seuils que le décret d'application définit, l'étude

d'impact est soit obligatoire en toutes circonstances, soit sa nécessité est déterminée au cas par cas, après examen du projet par l'autorité environnementale.

Ainsi, au titre de l'article R122-2 du Code de l'environnement, rubrique 39, « *les travaux, constructions et opérations d'aménagement y compris ceux donnant lieu à un permis d'aménager, un permis de construire, ou à une procédure de zone d'aménagement concerté sont soumis à examen au cas par cas dès lors que l'opération crée une surface de plancher supérieure ou égale à 10 000 m² et inférieure à 40 000 m² et dont le terrain d'assiette ne couvre pas une superficie supérieure ou égale à 10 hectares, ou couvre un terrain d'assiette d'une superficie supérieure ou égale à 5 ha et inférieure à 10 ha et dont la surface de plancher créée est inférieure à 40 000 m².* »

Le projet présenté développe environ 33 000 m² de Surface de plancher (SDP) dont 32 000m² SDP pour les logements et 1 000 m² de SDP pour les commerces, activités et bureaux, sur une assiette foncière de 4,3 hectares. Compte tenu de ces différentes caractéristiques, le projet nécessitait le dépôt d'un dossier de demande d'examen au cas par cas, comme stipulé précédemment par le Code de l'environnement.

Cette demande d'examen a ainsi été reçue le 15 février 2017 par l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement. Elle a rendu son avis le 21 mars 2017 et arrête « *qu'en application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du Code de l'environnement, le projet d'aménagement de la ZAC du centre-ville sur la commune du Haillan (33) n'est pas soumis à étude d'impact* ».

Compte tenu de cette réponse, seul le CERFA déposé et l'avis complet de l'Autorité Environnementale seront joints à la présente délibération.

2. CREATION DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ (ZAC)

2.1. La prise en compte des objectifs publics initiaux

L'étude urbaine, paysagère, sociologique et technique, a abouti à un diagnostic partagé avec les Haillanais autour des objectifs suivants :

- affirmer la centralité du Haillan ;
- conforter des transversalités majeures ;
- maîtriser les mutations foncières ;
- revitaliser l'activité commerciale dans le centre ;
- qualifier et renforcer l'attractivité de l'avenue Pasteur qui constitue l'axe majeur ;
- renforcer le lien entre l'avenue Pasteur, la rue de Los Héros et les espaces naturels ;
- construire les portes d'entrée nord et sud du centre-ville du Haillan.

La prise en compte de ces objectifs, dans la continuité de ceux énoncés lors de la mise en œuvre du PAE du Haillan, a guidé l'élaboration du projet, s'inscrivant dans une démarche globale et intégrant également l'arrivée du Bus à haut niveau de service (BHNS) à l'horizon 2019 sur la commune du Haillan.

2.2. La description et les justifications du projet urbain

Le projet d'aménagement du centre-ville du Haillan s'inscrit en parfaite cohérence avec les objectifs métropolitains suivants :

- la volonté de lutter contre l'étalement urbain en redonnant une véritable qualité de vie en centre-ville, en matière d'habitat, de commerces et services, de transports, d'espaces verts ;
- la coordination entre développement urbain et transports collectifs dans un esprit de développement durable des mobilités ;
- la nécessité de pérenniser le commerce de centre-ville face aux centres commerciaux périphériques, de compléter le rayonnement du centre-ville dans ses fonctions de loisirs.

En outre, le travail mené par l'équipe en charge des études pré-opérationnelles a conduit - avec l'apport des éléments issus de la concertation - à un choix de projet respectant certains principes « urbains » du Haillan :

préservation de maisons et granges marquant l'identité locale, développement du principe de venelles déjà présent sur la commune et conservation de la trame du parcellaire existant.

Les orientations urbaines et paysagères issues de ce travail et de ces échanges répondent ainsi aux grands enjeux métropolitains de la manière suivante :

- offrir des logements diversifiés, de qualité et accessibles économiquement ;
- Tenir compte du parcellaire existant et des éléments patrimoniaux, afin de faciliter l'intervention des opérateurs publics et privés tout en préservant l'histoire du lieu ;
- développer les commerces et activités en accroche avec les espaces publics, au débouché de la voie nouvelle et au niveau de la place François Mitterrand ;
- créer des espaces publics reliant les différents secteurs et ouvrant le site : la voie nouvelle, la dorsale et les venelles supports de mobilités actives ;
- intégrer les enjeux environnementaux locaux qui ont été identifiés :
 - les prescriptions portant sur les forages du Ruet et de Thil Camargue ;
 - la préservation et la requalification d'un boisement communal (« le Petit Bois »), la valorisation du patrimoine paysager et le confortement de corridors écologiques existants.

Le projet urbain respecte également le Programme d'orientations et d'actions (POA) Habitat du PLU 3.1 sur la commune du Haillan et est en lien direct avec le projet de BHNS Bordeaux – Saint-Aubin-de-Médoc.

Au-delà même de ces objectifs, le projet proposé développe des qualités nouvelles d'habiter le centre-ville du Haillan, au travers d'aménagements portant aussi bien sur les espaces publics, que sur les différents ilots.

2.2.1 Aménagement des espaces publics

Une dorsale, qui sera garante de la qualité d'habiter, parcourra le site d'est en ouest. Elle permet d'ouvrir le secteur et de le rattacher aux équipements publics de la ville, aux commerces et à la future station de BHNS. Le réseau de venelles est-ouest déjà présent également sur le secteur centre-ville est développé ici sur les traces d'anciennes servitudes reliées entre elles. Deux traversées principales s'aménageront ainsi le long de futurs ilots et permettront de relier durablement l'avenue Pasteur et la rue de Los Héros.

Une voie partagée vient également au cœur du projet pour relier l'avenue Pasteur et la rue de Tanays avec le rond-point de la rue de Los Héros et des allées Jarousse de Sillac.

2.2.2 Aménagement des ilots

Différents ilots composent le projet s'accrochant aux différentes voies, venelles et dorsale.

La trame des logements proposée au sein des ilots permet d'offrir à tous des logements traversant ou à double orientation, agrémentés d'espaces extérieurs. Un épannelage est attendu sur le site avec des hauteurs variées.

Différentes formes urbaines ont été proposées, afin de s'insérer au mieux dans l'environnement existant, de permettre une réelle qualité d'habiter innovante et de répondre aux besoins des futurs résidents.

2.3. Le périmètre de l'opération d'aménagement

Le périmètre initial des études et des réflexions menées sur le secteur couvre 17,5 hectares, de la rue Victor Hugo au nord à la jonction de l'avenue Pasteur et de la rue de Los Héros au Sud. Il a été défini selon trois secteurs opérationnels :

- le secteur nord : il s'étend de la rue Victor Hugo au nord à la rue Georges Clémenceau au sud, en intégrant un ensemble de venelles qui seront développées dans le cadre du PLU ;
- le secteur centre : son périmètre s'étend de la rue de Los Héros à l'est, jusqu'à l'avenue François Mitterrand à l'ouest, en passant par la place du même nom, pivot du centre-ville. Au nord, l'opération in-

tègre la place Henri Bos et l'ensemble des équipements publics jusqu'à la rue Jean Jaurès. Le périmètre du projet des espaces publics, en cours de réalisation, est mené par Bordeaux Métropole (Pôle Territorial Ouest). Il est connexe au périmètre de la future Zone d'aménagement concerté (ZAC) du Centre-Ville du Haillan (Secteur sud). Le périmètre de la ZAC ne comprend donc pas le périmètre de projet des espaces publics.

- le secteur sud : il s'agit du futur périmètre de la ZAC, qui s'étend sur environ 4,3 hectares. Il est compris entre l'avenue Pasteur à l'ouest et la rue de Los Héros à l'est, à proximité des équipements publics du centre-ville (écoles, mairie, places, médiathèque, ...) au nord.

2.4. Le programme global prévisionnel de construction

Le programme global des constructions prévoit, sur une zone d'environ 4,3 hectares, un total d'environ 33 000 m² de surface de plancher (SDP), dont :

- 32 000 m² de logements, soit environ 500 logements dont :
 - 35% de logements locatifs sociaux, afin de répondre aux besoins identifiés par le PLU 3.1 (POA Habitat) ;
 - 30% de logements en accession à prix maîtrisé (sociale et abordable) ;
 - 35% de logements en accession libre.
- 1 000 m² de commerces, services et bureaux (y compris la reconstitution de l'existant et la création d'équipements privés).

2.5. Le choix de la ZAC comme mode opératoire pour la réalisation du projet urbain

L'ensemble des études menées a permis de mettre en évidence l'intérêt de créer une Zone d'aménagement concerté (ZAC). Cette procédure permettra de garantir la mise en œuvre du projet urbain dans les conditions de qualité urbaine et environnementale souhaitées par la ville et la Métropole.

La puissance publique apparaît en effet seule à même de porter l'ensemble de ce projet complexe (action foncière, renouvellement urbain, production de logements diversifiés, aménagement qualitatif des espaces publics, ...), de garantir les conditions d'adaptabilité de réalisation, de bonne gestion et de maîtrise publique selon les objectifs publics assignés pendant toute la durée de l'opération (environ 10 ans).

2.6. Le régime applicable au regard de la taxe d'aménagement

Sera mis à la charge des constructeurs au moins le coût des équipements visés par le décret n° 2012-87 du 25 janvier 2012. En conséquence, les constructions et aménagements réalisés dans le périmètre de la ZAC seront exonérés de la part intercommunale de la taxe d'aménagement.

Ainsi, il sera fait application d'un régime de participation des constructeurs ou des aménageurs, conformément aux articles L.311-4, L.331-7 et R.331-6 du Code de l'urbanisme et des articles 317 quater et suivants de l'annexe II du Code général des impôts.

Les pièces constitutives du dossier de création sont aujourd'hui finalisées conformément à l'article R.311-2 du Code de l'urbanisme, à savoir :

- le rapport de présentation,
- le plan de situation,
- le plan de délimitation du périmètre de la ZAC,
- le programme prévisionnel de construction,
- le régime de la zone au regard de la taxe d'aménagement,

- l'avis du 21 mars 2017, de l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement dispensant le projet d'une étude d'impact. Le projet s'inscrit dans l'article R122-2 du Code de l'environnement, rubrique 39, permettant une demande d'examen au cas par cas.

Ce dossier est tenu à la disposition des conseillers métropolitains qui souhaiteraient le consulter à la direction de l'urbanisme, du patrimoine et des paysages de Bordeaux Métropole (Cité Municipale, 4^{ème} étage, de 9h à 17h). Il est également annexé à la présente délibération.

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 articles L.300-1, L.103-2, L.311-1 et suivants, R.300-2, R.311-1 et suivants du Code de l'urbanisme,

VU les articles L.122-1-1 et R.122-11 du Code de l'environnement,

VU l'article L.123-19 du Code de l'environnement,

VU la délibération n° 2015/021 du Conseil communautaire du 10 avril 2015 décidant l'ouverture de la concertation réglementaire portant sur le projet urbain du centre-ville du Haillan,

VU la délibération n°2017/480 du Conseil métropolitain du 07 juillet 2017 approuvant le bilan de la concertation,

VU le dossier de création de la ZAC tenu à la disposition des élus,

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT QUE le projet de ZAC s'inscrit dans les objectifs précisés dès la phase de concertation,

CONSIDERANT QUE les contraintes du site et les objectifs publics poursuivis nécessitent l'engagement d'une procédure opérationnelle maîtrisée par les collectivités,

CONSIDERANT QUE le projet urbain développe environ 33 000 m² de SDP sur un périmètre d'environ 4.3 hectares,

DECIDE

Article 1 : d'approuver la création de la ZAC centre-ville sur la commune du Haillan, selon le périmètre joint en annexe,

Article 2 : d'établir le programme global prévisionnel des constructions à édifier à l'intérieur de la zone comme suit :

- 32 000 m² environ de surface de plancher pour la réalisation de logements,
- 1 000 m² de surface de plancher environ pour la réalisation ou la reconstruction de commerces et de locaux d'activités.

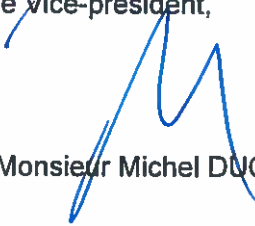
Article 3 : d'approuver le dossier de création de la ZAC Centre-Ville du Haillan,

Article 4 : d'exonérer les constructions réalisées à l'intérieur de la zone de la part intercommunale de taxe d'aménagement,

Article 5 : d'autoriser Monsieur le Président à procéder aux formalités de publicité de la présente délibération conformément à l'article R.311-5 du Code de l'urbanisme.

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

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 27 octobre 2017

Le Service du Contrôle de l'urbanisme, des actes administratifs de la Préfecture de La Gironde a déclaré avoir reçu ce document le : - 2 NOV. 2017	Pour expédition conforme, le Vice-président,  Monsieur Michel DUCHENE
---	---