



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
Session ordinaire – Séance du 15 décembre 2025

Délibération n° 2025_198
CREATION D'UNE ZONE D'AMENAGEMENT DIFFERE (ZAD) POUR BORDEAUX METROPOLE -
PORTE DE L'AEROPORT - AVIS DE LA COMMUNE DE MERIGNAC

Le Conseil Municipal de la Commune de Mérignac dûment convoqué par Monsieur le Maire s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances sous la présidence de Monsieur Thierry TRIJOLET, Maire, par suite d'une convocation en date du 9 décembre 2025.

Nombre de conseillers en exercice : 49

PRESENTS : 42

Mesdames, Messieurs : Jean-Marie ACHIARY, Arnaud ARFEUILLE, Léna BEAULIEU, Serge BELPERRON, Mauricette BOISSEAU, Amélie BOSSET-AUDOIT, Ghislaine BOUVIER, Jean-Pierre BRASSEUR, Sylvie CASSOU-SCHOTTE, David CHARBIT, Alain CHARRIER, Gérard CHAUSSET, Marie-Ange CHAUSSOY, Jean-Michel CHERONNET, Jean-Louis COURONNEAU, Hélène DELNESTE, Sylvie DELUC, Samira EL KHADIR, Kubilay ERTEKIN, Marie-Christine EWANS, Loïc FARNIER, Vanessa FERGEAU-RENAUX, Anne-Eugénie GASPARD, Joël GIRARD, Antoine JACINTO, Véronique KUHN, Patrice LASSALLE-BAREILLES, Emilie MARCHES, Joël MAUVIGNEY, Claude MELLIER, Marie-Eve MICHELET, Thierry MILLET, Patricia NEDEL, Michelle PAGES, Bastien RIVIERES, Cécile SAINT-MARC, Eric SARRAUTE, Pierre SAUVEY, Gérard SERVIES, Fatou THIAM, Thierry TRIJOLET, Jean-Charles ASTIER.

EXCUSES AYANT DONNE UNE PROCURATION : 6

Mesdames, Messieurs : Aude BLET-CHARAUDEAU à Eric SARRAUTE, Maria GARIBAL à Patrice LASSALLE-BAREILLES, Daniel MARGNES à Pierre SAUVEY, Christine PEYRE à Sylvie DELUC, Marie RECALDE à Cécile SAINT-MARC, Fatou DIOP à Mauricette BOISSEAU.

ABSENT : 1

Mesdames, Messieurs : Olivier GAUNA.

SECRETAIRE DE SEANCE : Monsieur Bastien RIVIERES

Monsieur Jean-Charles ASTIER, Adjoint au Maire Délégué à la Culture, informe l'Assemblée du projet d'une zone d'aménagement différé (ZAD) au sein de la porte de l'aéroport.

1. Les portes métropolitaines, support d'un nouveau cycle d'aménagement

Bordeaux Métropole achève un cycle d'aménagement de plus de 20 ans. Cette période a profondément marqué l'agglomération bordelaise, lui donnant une attractivité reconnue, y compris sur le plan international. Depuis, l'accélération du changement climatique, la crise du logement devenue systémique, l'évolution réglementaire et les contraintes budgétaires publiques obligent plus encore les décideurs métropolitains à revoir en profondeur les objectifs et les méthodes utilisées jusque-là.

Pour s'engager dans un nouveau cycle d'aménagement qui, tout en restant ambitieux, s'oriente vers un modèle urbain plus sobre, pragmatique, décarboné et respectueux du territoire, Bordeaux Métropole a mobilisé l'écosystème local de l'aménagement pendant plus d'un an autour de la démarche Métropole à vivre. Dans le même temps, elle s'est dotée d'un incubateur des futures opérations d'aménagement lui permettant de définir la typologie des futurs secteurs de projets, et donc des nouveaux quartiers pour les années à venir.

Dans ce contexte, le travail prospectif opéré par l'incubateur des futures opérations d'aménagement de Bordeaux Métropole a conduit à la mise en place du programme des portes métropolitaines en mars 2025. Ce programme vise à accompagner l'évolution des secteurs d'entrée de ville vers la création de nouveaux quartiers mixtes, décarbonés, perméables et favorables à l'émergence d'une architecture sobre et bioclimatique, répondant au besoin de logement pour tous et garantissant la prise en compte des enjeux en termes de santé et de bruit.

2. La porte de l'aéroport, un territoire stratégique en entrée de ville à repenser et investir, dans un contexte réglementaire et climatique qui nécessite de planifier et mobiliser de nouvelles capacités foncières

Située sur la commune de Mérignac, la porte de l'aéroport s'étend sur près de 1 600 hectares de part et d'autre de la rocade (autoroute A 630). A l'articulation de l'aéroport, du centre-ville de Mérignac et du cœur de l'agglomération de Bordeaux, elle constitue aujourd'hui l'entrée principale du quadrant ouest de la métropole. Principalement occupée par des fonctions économiques et commerciales elle a vu se rapprocher progressivement de nouvelles fonctions résidentielles, et se développer une offre de transports collectifs performante avec l'arrivée du tramway desservant l'aéroport.

Ce large territoire présente des tissus urbains contrastés, monofonctionnels et juxtaposés :

- des quartiers résidentiels à l'est, en intra-rocade, dans la continuité du cœur d'agglomération : les quartiers de Pichey et Chemin Long,
- un vaste secteur commercial au cœur de la porte qui s'étend le long des avenues Kennedy et de la Somme autour du centre commercial Mérignac Soleil et du village du meuble,
- de grandes zones d'activités économiques – artisanales, productives ou tertiaires - à l'ouest, réparties autour de l'aéroport et le long de la rocade (Kennedy, Pelus, Le Phare, Hippodrome, Chemin Long, etc.),
- un quartier d'habitation enclavé au cœur du tissu économique (Beaudésert).

Très largement marquées par des morphologies urbaines horizontales et peu denses disposées au milieu de grands espaces de stationnement, et par la place singulière de la grande distribution, les unités foncières qui composent ce grand territoire constituent d'importants îlots de chaleur où la nature est peu présente. La porte se retrouve ainsi au cœur d'un modèle urbain, économique et commercial en perte de vitesse et inadapté face aux défis de sobriété foncière et environnementaux auxquels les collectivités doivent répondre et offre aujourd'hui de nouvelles perspectives de développement pour une ville plus mixte.

En lien avec l'extension du tram A et dans la perspective du développement du réseau de bus express, ce grand territoire a déjà initié sa transformation, sous l'impulsion de deux projets d'aménagement métropolitains de grande envergure :

- A l'ouest, l'opération d'intérêt métropolitain Bordeaux Aéroport (OIM BA) : créée par délibération du conseil métropolitain n°2015/0495 du 25 septembre 2015, cette vaste opération à dominante économique s'étend sur 3 458 ha, bien au-delà du territoire de la porte. Elle couvre l'ensemble de la partie extra-rocade de la porte et le secteur Château Rouquay en intra-rocade. Son objectif est d'accompagner les entreprises dans leur bon développement tout en préservant les milieux naturels riches en biodiversité. Ce secteur fait l'objet de nombreuses études (diagnostics environnementaux, plan-guide, étude de programmation économique, etc.).
- A l'est, l'opération d'aménagement Mérignac Soleil : cette opération située à proximité du centre-ville de Mérignac, dans la continuité du secteur Marne, est pilotée depuis 2018 par la société publique locale d'aménagement de Bordeaux Métropole (La Fab), désignée en qualité de concessionnaire par délibération n° 2018-449 du 6 juillet 2018. Ce projet consiste à transformer la zone commerciale monofonctionnelle et artificialisée en un quartier mixte et vivant. La programmation prévoit ainsi l'intégration à long terme de nouveaux logements accessibles par les transports, la création et la requalification d'équipements publics et une renaturation massive du site.

Pour réussir la trajectoire de sobriété foncière qui s'impose aujourd'hui à l'ensemble des collectivités et acteurs de l'aménagement, il est nécessaire de se doter d'outils permettant de gérer, planifier, et coordonner le temps du portage et du remembrement fonciers avec le temps des études de conception des projets d'aménagement, sans que l'évolution des marchés fonciers et immobiliers, déjà tendus, ne viennent obérer les capacités de financement des collectivités et leurs partenaires ou renchérir de façon rédhibitoire le coût du poste foncier dans les bilans d'opération.

Par ailleurs, conformément aux dispositions combinées des articles L.142-1 et R.142-1 du code de l'urbanisme, la zone d'aménagement différé est compatible tant avec le document d'orientation et d'objectifs (DOO) du schéma de cohérence territoriale (SCoT) de l'aire métropolitaine bordelaise en vigueur dit "Grenelle", approuvé par délibération du conseil syndical du syndicat du SCoT (Sysdau) n° 13/02/14/06 du 13 février 2014, qu'avec le projet de SCoT bioclimatique, dont le projet a été arrêté par délibération du conseil syndical du Sysdau n° 16/04/25/02 du 16 avril 2025.

3. Justification d'une zone d'aménagement différé (ZAD) au sein de la porte de l'aéroport

La ZAD apparaît aujourd'hui comme l'outil indispensable sur ce territoire dans la perspective de constituer des réserves foncières à des coûts maîtrisés, compatibles d'une part avec les équilibres financiers des futures opérations d'aménagement et projets immobiliers, et d'autre part avec les capacités financières des ménages et des acteurs économiques.

La ZAD sera créée par Bordeaux Métropole pour une durée de six ans renouvelables. Elle ouvrira un nouveau droit de préemption en faveur de Bordeaux Métropole. Il se substitue au droit de préemption urbain actuel. La date de publication de l'acte créant la zone d'aménagement différé constitue, pendant cette durée de six ans, la date de référence pour la qualification des biens.

Cet outil permettra ainsi de tempérer l'impact des investissements publics sur les valeurs foncières en limitant les transactions d'opportunité qui pourraient survenir sur le marché foncier postérieurement à la date de création de la ZAD en profitant notamment d'une attractivité accrue liée à d'éventuels changements de zonage ou à la réalisation des équipements, des infrastructures et des espaces publics par la Métropole et les communes.

Conformément aux articles L210-1 et L. 300-1 du Code de l'urbanisme, Bordeaux Métropole et la commune de Mérignac souhaitent accompagner les mutations foncières dans le périmètre du cœur de porte de l'aéroport en vue de la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement ayant notamment pour objets de mettre en œuvre des projets urbains et la politique locale de l'habitat métropolitain, d'organiser l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement d'équipements publics et de permettre le renouvellement urbain, en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser.

Les intentions d'aménagement sur le secteur ont pour objectif de répondre aux perspectives

d'évolutions démographique et économique de la commune de Mérignac. Cela se traduit notamment par la construction de nouveaux logements et d'équipements publics, ainsi que par l'accueil d'activités de services et d'artisanat tout en s'adaptant aux spécificités des sites tels que les risques naturels et le paysage.

Bordeaux Métropole devra être partie prenante des futures opérations de remembrement et d'aménagement par des maîtrises foncières ciblées, pour atteindre les ambitions de qualité d'insertion urbaine et paysagère, et garantir l'équilibre programmatique des projets.

4. Un périmètre de ZAD créé par Bordeaux Métropole, centré sur le cœur de porte de l'aéroport (Cf. Carte en annexe)

La somme des valeurs de l'ensemble des transactions foncières du périmètre de cœur de porte a fortement augmenté, passant d'environ 26 millions d'euros en 2018 à près de 50 millions en 2022 (source : DVF). La valeur moyenne des terrains à bâtir observée est passée de 500 € par m² en 2021 à 750 € par m² en 2022 (source : DVF). La forte pression immobilière que connaît la métropole bordelaise et en particulier le secteur de la porte de l'aéroport depuis plusieurs années nécessite dès lors une intervention publique pour répondre aux besoins de la population en logements et en développement économique.

Le périmètre du cœur de porte de l'aéroport présenté en annexe, et objet de la présente ZAD, constitue un secteur privilégié de reconquête et d'optimisation foncières. Environ 80% de la surface du périmètre est déjà artificialisée, dont près de 60% sont des espaces non bâtis, principalement dédiés au stationnement. La part du foncier actuellement maîtrisé par les collectivités (Bordeaux Métropole et commune) ou leurs partenaires dans ce périmètre de cœur de porte est aujourd'hui très faible, elle représente moins de 1,5%, soit environ 15 000 m² de surface (hors voirie). Concomitamment aux actions de remembrement foncier, la modification du plan local d'urbanisme en vigueur constituera un levier complémentaire de transformation urbaine et environnementale du périmètre.

Conformément à l'article L. 212-1, alinéa 3 du code de l'urbanisme, la commune de Mérignac est invitée à formuler son avis sur la création, par le conseil de Bordeaux Métropole, d'une zone d'aménagement différé pour une durée de six ans, sur le périmètre de 116 hectares environ correspondant au plan ci-annexé, au sein duquel Bordeaux Métropole sera titulaire du droit de préemption.

Le Conseil Municipal de la Ville de Mérignac

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L 2121-29, alinéa 2,

VU le Code de l'urbanisme et notamment les articles L212-1, L212-2 et suivants, L. 210-1, L300-1 et R 212-2,

VU le schéma de cohérence territoriale de l'aire métropolitaine bordelaise approuvé par délibération du conseil syndical du Sysdau n° 13/02/14/06 du 13 février 2014, modifié par délibération n° 02/12/16/02 du 2 décembre 2016 et mis en compatibilité par délibérations n° 30/04/21/14 du 30 avril 2021, n° 07 /04/23/06 du 7 avril 2023 et n° 12/05/23/02 du 12 mai 2023,

VU le projet de schéma de cohérence territoriale de l'aire métropolitaine bordelaise arrêté par délibération n° 16/04/25/02 du 16 avril 2025 dans le cadre de la procédure de révision,

VU le plan local d'urbanisme 3.1. de Bordeaux Métropole valant programme local de l'habitat (PLH) approuvé par délibération du conseil de Bordeaux Métropole n° 2016-777 du 16 décembre 2016 et dont la 11^{ème} modification a été approuvée par délibération n° 2024-53 du 2 février 2024, et notamment son programme d'orientations et d'actions habitat,

VU la délibération du Conseil de Bordeaux Métropole n° 2015/0495 du 25 septembre 2015 créant l'opération d'intérêt métropolitain (OIM) Bordeaux Aéroport et lui donnant pour objet le confortement de l'attractivité et le développement de l'activité et de l'emploi par la définition et la mise en œuvre d'un projet d'aménagement et de développement d'ensemble,

VU la délibération du Conseil de Bordeaux Métropole n° 2015-745 du 27 novembre 2015 déclarant d'intérêt métropolitain les opérations d'aménagement s'inscrivant dans le cadre de programmes stratégiques de 50.000 logements,

VU la délibération du Conseil de Bordeaux Métropole n° 2018-251 du 27 avril 2018, créant la zone d'aménagement différé de l'OIM Bordeaux Aéroport (OIM BA) sur un périmètre multi-sites s'étendant sur une partie des territoires des communes de Mérignac, Le Haillan et Saint Médard en Jalles et la délibération du Conseil de Bordeaux Métropole n° 2024-192 du 12 avril 2024 renouvelant la ZAD multisites sur l'OIM BA pour une période de six ans,

VU la délibération du Conseil de Bordeaux Métropole n° 2018-449 du 6 juillet 2018 arrêtant le projet d'aménagement de l'opération d'aménagement Mérignac Soleil, confiant la mise en œuvre de l'opération d'aménagement à la SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole et approuvant le traité de concession,

VU la délibération du Conseil de Bordeaux Métropole n° 2023-19 du 27 janvier 2023 définissant les objectifs de la stratégie foncière métropolitaine,

VU le plan de périmètre ci-annexé,

ENTENDU le rapport de présentation,

CONSIDERANT que le territoire de la commune de Mérignac a pour objectif la qualité de vie pour tous et toutes, et présente une forte attractivité résidentielle et économique,

CONSIDERANT la nécessité de répondre aux enjeux de l'artificialisation des sols et de la réduction des ressources foncières dans la métropole bordelaise en aménageant en priorité autour des axes de transports structurants,

CONSIDERANT que le territoire de la porte de l'aéroport fait face à un fort développement démographique, présente un besoin important de logements, notamment sociaux, et possède un fort potentiel de développement économique, de sorte qu'il convient d'anticiper l'accueil de nouveaux habitants et la création de nouveaux services pour la population,

CONSIDERANT que les projets situés au sein du périmètre prévoient à terme la construction de logements y compris sociaux, d'équipements publics et l'accueil d'activités économiques,

CONSIDERANT l'insuffisance de la maîtrise foncière actuelle pour réaliser le développement du cœur de porte de l'aéroport à travers les actions et opérations d'aménagement envisagées,

CONSIDERANT la nécessité de constituer des réserves foncières pour permettre l'atteinte des objectifs des politiques publiques métropolitaines en matière d'habitat, de développement économique, et de transition écologique,

CONSIDERANT la nécessité de lutter contre la pression foncière et la hausse des prix constatées dans le secteur, qui pourraient encore s'accroître sous l'effet des transformations urbaines en cours, aux abords du périmètre, et à venir, au sein-même de celui-ci,

CONSIDERANT que la création de la zone d'aménagement différé (ZAD) permettra de répondre aux objectifs sus rappelés en instituant un nouveau droit de préemption de nature à permettre notamment une maîtrise de l'évolution des prix fonciers dans le secteur,

DECIDE :

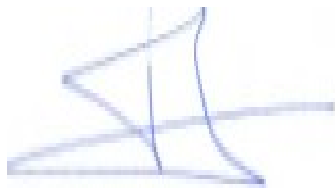
ARTICLE 1 : d'émettre un avis favorable à la création, par le conseil métropolitain de Bordeaux Métropole, d'une zone d'aménagement différé, pour une durée de six ans, sur un périmètre totalisant 116 hectares environ selon le plan de périmètre ci-annexé, au sein duquel Bordeaux Métropole sera

titulaire du droit de préemption.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

Par 40 voix pour et 8 abstentions : Monsieur Jean-Marie ACHIARY, Madame Hélène DELNESTE, Madame Sylvie DELUC, Madame Maria GARIBAL, Monsieur Antoine JACINTO, Monsieur Patrice LASSALLE-BAREILLES, Monsieur Thierry MILLET, Madame Christine PEYRE

Pour extrait certifié conforme
Fait à Mérignac, le 15 décembre 2025



Bastien RIVIERES
Secrétaire de séance



Thierry TRIJOULET
Maire de Mérignac

Le Maire certifie le caractère exécutoire de la présente délibération, qui a été transmise en Préfecture et publiée sur le site Internet de la Ville.

Cet acte peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter de sa publication et sa transmission aux services de l'Etat.