Compte-rendu de la réunion du 20 janvier 2026 – Projet ZAD

Réunion entre la commune de Parempuyre, le collectif ZAD et des riverains concernés par le projet
Date : 20 janvier 2026
Horaire : 18h – 20h
Lieu : salle du Conseil de la Mairie de Parempuyre

1. Introduction et rappel du cadre de la réunion

La réunion du 20 janvier 2026 s'inscrit dans une démarche de dialogue et de transparence engagée par la commune de Parempuyre à la suite du projet de création de la Zone d'Aménagement Différé (ZAD) autour du quartier de la gare jusqu'au centre-bourg.

L'objectif de cette rencontre était :

- De présenter de manière pédagogique ce qu'est une ZAD et ce qu'elle n'est pas ;
- De répondre aux interrogations et inquiétudes exprimées par les riverains et le collectif ZAD ;
- De préciser le cadre juridique, les garanties apportées aux propriétaires et les étapes à venir ;
- D'ouvrir une méthode de travail partagée pour la suite de la concertation.

Il a été rappelé en ouverture qu'aucun projet d'aménagement opérationnel n'est arrêté à ce stade et que la ZAD constitue avant tout un outil d'anticipation foncière, et non un projet figé.

2. Comprendre simplement ce qu'est une Zone d'Aménagement Différé (ZAD)

La ZAD est un outil juridique prévu par le Code de l'urbanisme. Elle permet à une collectivité d'exercer, de manière prioritaire, un droit de préemption lors de la vente d'un bien situé dans son périmètre.

Ce que permet la ZAD :

- Anticiper l'évolution d'un secteur stratégique avant que des projets précis ne soient définis.
- Éviter les phénomènes de spéculation foncière liés à l'annonce d'infrastructures ou d'investissements publics.
- Se donner le temps de construire, avec les communes et les habitants, des projets cohérents et progressifs.

Ce que la ZAD n'est pas :

- Ce n'est pas une expropriation.
- Ce n'est pas une obligation de vendre.
- Ce n'est pas un gel des ventes ou des projets privés.

Les propriétaires conservent l'intégralité de leurs droits : usage, vente, transmission.

3. **La stratégie globale portée par Bordeaux Métropole**

La création de ZAD autour de certaines gares s'inscrit dans une stratégie métropolitaine plus large liée :

- à la mise en œuvre du Service Express Régional Métropolitain (SERM) ;
- aux objectifs de sobriété foncière et de lutte contre l'artificialisation des sols (ZAN) ;
- à la nécessité de répondre à la crise du logement tout en préservant la qualité de vie.

Il a été précisé que :

- Seules certaines gares et communes volontaires sont concernées ;
- Neuf ZAD sont actuellement identifiées à l'échelle métropolitaine en lien avec le RER métropolitain ;
- Aucun projet n'est imposé par Bordeaux Métropole à la commune de Parempuyre.

4. **Fonctionnement concret de la ZAD**

Durée et portée juridique

- La ZAD est créée pour une durée de 6 ans, renouvelable.
- Chaque renouvellement est encadré et soumis à des avis municipaux et métropolitains.

En cas de vente d'un bien

- La procédure de vente reste strictement identique à la situation actuelle (déclaration d'intention d'aliéner).
- Bordeaux Métropole dispose d'un délai de 2 mois pour décider si elle exerce ou non son droit de préemption.
- En cas de préemption envisagée, le prix est évalué par le service des Domaines (France Domaine).
- Si un désaccord apparaît sur le prix d'achat, le tribunal peut être saisi par le vendeur.
- Le vendeur conserve toujours la possibilité de renoncer à la vente.

Il a été rappelé que, dans les faits, la très grande majorité des ventes se réalisent sans préemption.

5. **Focus sur la renonciation à la préemption et le délai de 3 ans**

Un point particulier a été consacré à la question soulevée par le collectif concernant la renonciation à la préemption.

Conformément au Code de l'urbanisme (art. L. 213-8), lorsque le titulaire du droit de préemption (Bordeaux Métropole) renonce explicitement à préempter un bien, le propriétaire peut réaliser la vente de son bien sans nouvelle déclaration d'intention d'aliéner pendant un délai de trois ans à compter de cette renonciation (la renonciation vaut autorisation implicite pendant 3 ans pour vendre sans nouvelle DIA).

Ce dispositif constitue une garantie importante pour les propriétaires, en apportant de la visibilité et de la sécurité juridique : une renonciation n'est pas remise en cause à court terme.

6. **Concernant Parempuyre**

Le secteur de la gare de Parempuyre présente :

- une desserte ferroviaire existante et renforcée à venir ;
- une proximité immédiate avec le centre-bourg ;
- un tissu urbain majoritairement résidentiel, avec des fonciers parfois faiblement bâtis ;

- un potentiel d'amélioration du cadre de vie et des services de proximité.

La ZAD vise à :
- Assurer une transition maîtrisée entre la gare et le centre-bourg ;
- Éviter des évolutions ponctuelles et non coordonnées ;
- Préserver l'identité communale et le rôle de la commune dans les choix futurs.

Il est précisé que toute comparaison avec une autre ZAD dans une zone démographiquement très dense, type abords de la gare Saint-Jean de Bordeaux, n'aurait pas de sens, les contraintes et les objectifs étant totalement différents.

7. Ce que la ZAD change et ce qu'elle ne change pas

Ce qui ne change pas
- Les propriétaires restent pleinement propriétaires de leurs biens.
- Les ventes restent possibles à tout moment.
- Les successions et donations familiales ne sont pas concernées.
- Aucun projet de densification n'est imposé.

Ce que la ZAD permet
- Une meilleure anticipation des besoins futurs.
- Des projets pensés dans l'intérêt général et dans la durée.
- Une maîtrise des prix fonciers en lien avec les investissements publics.

8. Enjeux environnementaux et cadre de vie

Il a été rappelé que la ZAD :
- N'inclut pas les espaces agricoles et naturels protégés ;
- Permettra, le moment venu, de mener des études environnementales par projet ;
- S'inscrit dans le respect de la loi ZAN et du plan climat métropolitain.

Toute évolution future fera l'objet de procédures réglementaires classiques (permis de construire, études d'impact, enquêtes publiques le cas échéant).

9. Concertation, méthode et prochaines étapes

Les participants ont acté la nécessité d'une information renforcée et d'un calendrier plus lisible.

Engagements rappelés lors de la réunion :
- Lancement d'une concertation publique structurée (ateliers, diagnostics, études de faisabilité) ;
- Publication d'une carte claire et pédagogique du périmètre ;
- Mise à disposition d'une FAQ expliquant notamment la méthode d'évaluation foncière ;
- Association des habitants aux réflexions en amont de tout projet.

Le rôle de l'Établissement Public Foncier (EPF) a été confirmé pour un portage foncier éventuel et temporaire, si nécessaire.

10. Calendrier et articulation avec le PLU

À ce stade, aucune date de lancement formel d'une nouvelle procédure de PLU ou de modification spécifique liée au secteur de la gare n'a été arrêtée. À noter que la concertation concernant la révision générale du PLU est en cours depuis le 22/08/2025. Cette concertation durera tout le temps de l'élaboration du future PLU

Il a été rappelé que :

- La ZAD ne vaut ni modification ni révision du PLU en vigueur ;
- Toute évolution du document d'urbanisme fera l'objet de procédures distinctes, encadrées et concertées.

La commune et Bordeaux Métropole se sont engagées à communiquer dès qu'un calendrier précis sera défini.

11. Conclusion

La réunion du 20 janvier 2026 a permis de poser un cadre d'échange constructif et de clarifier les enjeux de la ZAD de Parempuyre. À ce stade du projet, rien n'est acté car il s'agit bien d'une co-construction.

La commune de Parempuyre et Bordeaux Métropole réaffirment que la ZAD est un outil de protection et d'anticipation, destiné à préparer l'avenir sans précipitation, dans le respect des propriétaires, du cadre de vie et avec une volonté affirmée de co-construction avec les habitants.
Ce compte-rendu vise à constituer une base de travail pour les échanges à venir.