| | | |
|---|---|---|
| BORDEAUX MÉTROPOLE | **EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE** | ***Délibération*** |
| | **Séance publique du 24 mai 2019** | ***N° 2019-322*** |

Convocation du 17 mai 2019
Aujourd'hui vendredi 24 mai 2019 à 09h30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la Salle du Conseil sous la présidence de Monsieur Patrick BOBET, Président de Bordeaux Métropole.

**ETAIENT PRESENTS :**

M. Patrick BOBET, M. Alain ANZIANI, M. Nicolas FLORIAN, M. Emmanuel SALLABERRY, M. Christophe DUPRAT, Mme Christine BOST, M. Jean-François EGRON, M. Franck RAYNAL, M. Jacques MANGON, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, M. Patrick PUJOL, Mme Anne-Lise JACQUET, M. Fabien ROBERT, Mme Claude MELLIER, M. Michel DUCHENE, M. Jean TOUZEAU, Mme Anne WALRYCK, M. Dominique ALCALA, M. Max COLES, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Véronique FERREIRA, M. Michel HERITIE, Mme Andréa KISS, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, M. Kévin SUBRENAT, M. Alain TURBY, M. Jean-Pierre TURON, M. Michel VERNEJOUL, Mme Josiane ZAMBON, Mme Emmanuelle AJON, M. Erick AOUIZERATE, Mme Cécile BARRIERE, Mme Léna BEAULIEU, Mme Odile BLEIN, Mme Isabelle BOUDINEAU, M. Jacques BOUTEYRE, Mme Marie-Christine BOUTHEAU, Mme Anne BREZILLON, M. Nicolas BRUGERE, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, M. Alain CAZABONNE, M. Didier CAZABONNE, Mme Chantal CHABBAT, M. Gérard CHAUSSET, Mme Solène CHAZAL-COUCAUD, Mme Brigitte COLLET, Mme Emmanuelle CUNY, M. Jean-Louis DAVID, Mme Nathalie DELATTRE, Mme Michèle DELAUNAY, M. Stéphan DELAUX, M. Arnaud DELLU, Mme Laurence DESSERTINE, M. Gérard DUBOS, Mme Michèle FAORO, M. Vincent FELTESSE, M. Marik FETOUH, M. Jean-Claude FEUGAS, Mme Florence FORZY-RAFFARD, M. Philippe FRAILE MARTIN, Mme Magali FRONZES, M. Guillaume GARRIGUES, M. Max GUICHARD, M. Jean-Pierre GUYOMARC'H, M. Daniel HICKEL, M. Pierre HURMIC, Mme Martine JARDINE, Mme Laetitia JARTY-ROY, M. François JAY, M. Franck JOANDET, M. Bernard JUNCA, Mme Conchita LACUEY, M. Bernard LE ROUX, Mme Anne-Marie LEMAIRE, M. Pierre LOTHAIRE, Mme Zeineb LOUNICI, M. Eric MARTIN, M. Thierry MILLET, M. Jacques PADIE, Mme Christine PEYRE, Mme Arielle PIAZZA, M. Michel POIGNONEC, Mme Dominique POUSTYNNIKOFF, M. Benoît RAUTUREAU, Mme Karine ROUX-LABAT, M. Alain SILVESTRE, Mme Gladys THIEBAULT, Mme Anne-Marie TOURNEPICHE, M. Serge TOURNERIE, Mme Elisabeth TOUTON, M. Thierry TRIJOULET, Mme Marie-Hélène VILLANOVE.

**EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:**

M. Michel LABARDIN à M. Daniel HICKEL
Mme Agnès VERSEPUY à M. Alain TURBY
Mme Brigitte TERRAZA à Mme Véronique FERREIRA
Mme Maribel BERNARD à Mme Emmanuelle CUNY
M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE à M. Gérard DUBOS
Mme Anne-Marie CAZALET à M. Philippe FRAILE MARTIN
M. Yohan DAVID à M. Guillaume GARRIGUES
M. Jacques GUICHOUX à M. Serge TOURNERIE
Mme Dominique IRIART à Mme Chantal CHABBAT
M. Marc LAFOSSE à Mme Laetitia JARTY-ROY
Mme Emilie MACERON-CAZENAVE à M. Eric MARTIN
M. Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM à Mme Gladys THIEBAULT
Mme Marie RECALDE à M. Alain ANZIANI

**PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :**

Mme Isabelle BOUDINEAU à M. Arnaud DELLU jusqu'à 10h30
Mme Elisabeth TOUTON à Mme Brigitte COLLET à partir de 11h00
M. Michel VERNEJOUL à M. Jean TOUZEAU à partir de 11h00
Mme Nathalie DELATTRE à Mme Cécile BARRIERE à partir de 11h10
M. Alain CAZABONNE à M. Jacques BOUTEYRE à partir de 11h15
M. Nicolas FLORIAN à M. Stéphan DELAUX à partir de 11h30
Mme Christine BOST à Mme Béatrice DE FRANCOIS à partir de 11h20
Mme Conchita LACUEY à M. Jean-Jacques PUYOBRAU à partir de 11h30
M. Didier CAZABONNE à Mme Solène CHAZAL-COUCAUD à partir de 11h40
M. Alain SILVESTRE à M. Jean-Pierre GUYOMARC'H à partir de 11h40
M. Bernard LE ROUX à M. Thierry TRIJOULET à partir de 12h00
Mme Marie-Christine BOUTHEAU à Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE à partir de 12h15

**EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :**

**LA SEANCE EST OUVERTE**

| | | |
|---|---|---|
| BORDEAUX MÉTROPOLE | **Conseil du 24 mai 2019** | ***Délibération*** |
| | Direction générale Valorisation du territoire<br>**Direction de l'urbanisme, du patrimoine et des paysages** | ***N° 2019-322*** |

---

**Programme 50 000 logements - Mérignac - Secteur Mérignac Soleil / Chemin Long - Lancement de la procédure préalable à la Déclaration d'utilité publique (DUP) - Décision - Autorisation**

---

Monsieur Michel DUCHENE présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

## 1. Mérignac Soleil, projet d'aménagement d'intérêt métropolitain

En application de l'article L. 5217-2 du Code général des collectivités territoriales, Bordeaux Métropole est compétente en matière de « définition, création et réalisation d'opérations d'aménagement d'intérêt métropolitain mentionnées à l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme ».

Parmi les opérations d'aménagement d'intérêt métropolitain, se trouvent notamment celles qui s'inscrivent dans le cadre de programmes stratégiques tels que les « 50 000 logements », conformément aux dispositions de la délibération métropolitaine n°2015-745 du 27 novembre 2015.

Tel est le cas de l'opération Mérignac Soleil - Chemin Long, qui fait partie des opérations du programme « 50 000 logements » dont la mise au point du projet urbain a été confiée à la société publique locale d'aménagement la Fabrique de Bordeaux Métropole (délibération métropolitaine n°2015-781 du 18 décembre 2015).

### 1.1 Rappel des objectifs du projet

Porte d'entrée de l'agglomération bordelaise, le site du projet urbain Mérignac Soleil se structure autour d'un axe routier important et constitue un jalon entre l'aéroport et le centre historique de Bordeaux, en articulation avec la ligne A du tramway et sa future extension vers l'aéroport depuis l'arrêt « Quatre Chemins ». Cette vaste zone commerciale est marquée par un patrimoine bâti de faible qualité, vieillissant, des espaces publics presque exclusivement dévolus à l'automobile, une nature et une végétation presque inexistantes au sein d'un paysage urbain largement dominé par les espaces imperméabilisés. Cette occupation du sol en fait un des principaux îlots de chaleur de la Métropole.

Néanmoins, le site possède des atouts forts, du fait de sa localisation exceptionnelle sur un axe particulièrement important de la Métropole, à proximité du centre-ville de Mérignac comme du vaste pôle d'emploi de l'Aéroparc, de la perspective à très court terme d'être desservi par l'extension de la ligne A du tramway permettant de relier l'hyper centre bordelais à l'aéroport international et par un fort dynamisme

économique porté par le privé, Mérignac Soleil constituant le premier pôle commercial de l'agglomération, hors centre-ville bordelais, en termes de chiffre d'affaires ;

Hier en périphérie, aujourd'hui « rattrapée » et entourée par l'urbanisation, l'activité commerciale et économique présente à Mérignac Soleil ne peut plus trouver ses capacités de développement et de redéploiement par une extension urbaine mais par un redéploiement in situ. Proposant un environnement urbain fortement dégradé en cœur de Métropole, le site appelle donc une requalification profonde.

Au regard des opportunités de mutation, le site représente par ailleurs une des dernières grandes réserves foncières de la ville de Mérignac pour développer une offre de logements.

Le projet d'aménagement de Mérignac Soleil vise en conséquence à la mise en œuvre d'un projet de renouvellement urbain se développant sur un périmètre de près de 69 hectares, intégrant l'application des politiques métropolitaines.

Les objectifs poursuivis sont les suivants :

- s'inscrire dans la dynamique de restructuration et de densification urbaine liée au projet de prolongement d'un Transport en commun en site propre (TCSP) vers l'aéroport,
- faire muter un site stratégique d'entrée de ville entre l'aéroport et le cœur historique de Bordeaux, s'appuyant sur un enjeu d'image et de vitrine pour la métropole bordelaise,
- créer les conditions nécessaires pour « habiter Mérignac-Soleil », ainsi que les bonnes conditions de cohabitation et de voisinage avec l'environnement commercial et le tissu pavillonnaire mitoyen,
- permettre aux futurs résidents d'accéder à des logements de qualité et accessibles économiquement,
- développer une stratégie commerciale qui aide à la reconversion et à la revalorisation de certains secteurs et favorise l'arrivée de nouvelles enseignes, en recherchant une programmation mixte mêlant de l'habitat et des équipements de services,
- promouvoir une stratégie paysagère volontariste de fertilisation des sols, de développement des mobilités douces et des perméabilités entre tissus pavillonnaires mitoyens et équipements publics majeurs environnants, d'optimisation et de mutualisation des stationnements, contribuant à créer les conditions nécessaires pour « habiter Mérignac Soleil - Chemin Long ».

Pour répondre à ces enjeux ainsi qu'à ceux soulevés par les habitants lors de la concertation, la conception du projet a été fondée sur la stratégie urbaine suivante :

- la prégnance de la nature en ville, avec pour objectif d'intégrer le paysage et la biodiversité – caractéristique importante de l'identité urbaine de Mérignac – dans l'espace urbain ;
- la reconquête des espaces publics et des espaces minéralisés par les stationnements commerciaux ;
- les mixités programmatiques entre les commerces et l'habitat, avec pour objectif de créer des synergies entre eux autant dans leur fonctionnement, que dans leur gestion et leur rapport à l'espace extérieur.

Cette stratégie a évolué de manière itérative, notamment à l'appui des mesures « Eviter, réduire, compenser » qui ont été élaborées au fur et à mesure du développement du projet.

Par ailleurs ce projet porte une ambition qualitative forte en termes de logements, qui guidera la conception des bâtiments et constitue une thématique transversale du projet urbain.

### 1.2 Rappel des principales étapes du projet

Mérignac Soleil a fait l'objet d'une première étude urbaine en 2012, qui a été menée par une équipe d'urbanistes-architectes et de paysagistes. Les mutations foncières survenues sur le site de projet ont confirmé l'attractivité du secteur Chemin Long / Mérignac Soleil pour le développement d'une offre résidentielle nouvelle et pour le renouvellement des surfaces dévolues à l'activité commerciale.

Par délibération n° 2015/0444 en date du 10 juillet 2015, Bordeaux Métropole a ouvert une concertation sur le secteur Chemin Long / Mérignac Soleil à Mérignac. Le périmètre a été modifié par délibération n°2107-245, en

date du 14 avril 2017.

Par délibération métropolitaine n°2015-781 du 18 décembre 2015, la mise au point du projet urbain a été confiée à la société publique locale d'aménagement la Fabrique de Bordeaux Métropole (la Fab).

Parmi les nombreuses études préalables nécessaires à la définition du projet urbain, La Fab a notamment confié au groupement OMA/Michel Desvigne Paysagiste/Alto Step/8'18'' éclairagistes fin 2016 une convention d'accord-cadre de prestations intellectuelles, de coordination urbaine et paysagère, et de maîtrise d'œuvre urbaine des espaces publics.

Par délibération n ° 2016-629 en date du 21 octobre 2016, Bordeaux Métropole a qualifié l'opération d'aménagement Mérignac Soleil d'intérêt métropolitain et a approuvé l'instauration d'une taxe d'aménagement à taux majoré de 20 % applicable au périmètre de l'opération.

Par délibération n° 2018-162 en date du 23 mars 2018, Bordeaux Métropole a approuvé le bilan de la concertation relative au projet et a approuvé le dossier de demande d'autorisation soumis à évaluation environnementale.

Par délibération n° 2018-449 en date du 6 juillet 2018, Bordeaux Métropole a décidé de confier la réalisation de l'opération d'aménagement à la Société publique locale (SPL) la Fabrique de Bordeaux Métropole par le biais d'un traité de concession, signé le 24 août 2018.

Par arrêté en date du 23 novembre 2018, Bordeaux Métropole a procédé à une enquête publique portant sur l'évaluation environnementale du projet urbain Mérignac Soleil, qui s'est déroulée du 10 décembre 2018 au 18 janvier 2019.

L'évaluation environnementale

En application de l'article L5217-2 du Code général des collectivités territoriales, Bordeaux Métropole est compétente en matière de « définition, création et réalisation d'opérations d'aménagement d'intérêt métropolitain mentionnées à l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme ».

En tant qu'autorité décisionnaire d'approbation et d'autorisation d'exécution du programme des ouvrages de l'opération d'aménagement, Bordeaux Métropole a saisi l'autorité environnementale pour avis sur l'évaluation environnementale du projet d'aménagement urbain, au titre de la rubrique 39 de l'article R. 122-2 du Code de l'environnement.

La Mission régionale de l'autorité environnementale (MRAe) de la Région Nouvelle-Aquitaine a rendu un avis, auquel la SPL la Fabrique de Bordeaux Métropole, maître d'ouvrage, a répondu par un mémoire permettant d'apporter un certain nombre de compléments.

Consécutivement à l'avis de l'autorité environnementale sur l'évaluation environnementale préalable à la déclaration de projet valant création de l'opération d'aménagement Mérignac Soleil, l'ouverture d'une enquête publique a été prescrite par arrêté du Président de Bordeaux Métropole en date du 23 novembre 2018, et organisée, conformément aux dispositions prévues par les textes régissant l'enquête publique, que sont les articles du Code de l'environnement L122-1 et suivants, R122-1 et suivants, L123-1 et suivants, R123-1 et suivants, les articles L126-1, R126-1 et R126-2, et l'article L103-2 du Code de l'urbanisme.

L'information réglementaire associée a été assurée par voie de presse et d'affichage, ainsi que sur le site de la participation de Bordeaux Métropole. L'enquête publique s'est déroulée du 10 décembre 2018 au 18 janvier 2019. Elle a donné lieu à un avis favorable avec une réserve du commissaire enquêteur, remis le 25 février 2019.

Par délibération n° 2019-240 en date du 26 avril 2019, Bordeaux Métropole s'est prononcé par une déclaration de projet sur l'intérêt général de l'opération d'aménagement et a approuvé la création de l'opération d'aménagement Mérignac Soleil.

### 1.3 Rappel des caractéristiques du projet

Les principales caractéristiques du projet, arrêtées par la délibération métropolitaine n° 2018-449 en date du

6 juillet 2018 relative à la concession d'aménagement sont ici rappelées.

### 1.3.1 Le périmètre :

Le périmètre de l'opération d'aménagement représente près de 69 hectares, il est défini par :

- la frange nord de l'avenue Kennedy,
- la frange sud de l'avenue de la Somme, intégrant les grandes enseignes commerciales,
- la frange ouest de l'avenue Henri Vigneau,
- la connexion est avec le quartier résidentiel des Eyquems.

Le périmètre de l'opération sollicitant la Déclaration d'utilité publique (DUP) est le périmètre de l'opération d'aménagement Mérignac Soleil (annexe 5).

### 1.3.2 Un projet intégrant la mise en œuvre des politiques métropolitaines :

Les différentes composantes du projet urbain caractérisant l'opération d'aménagement sont les suivantes :

#### 1.3.2.1 Répondre aux besoins de logements et à l'enjeu d'une offre accessible économiquement et attractive en termes d'usages

En cohérence avec les objectifs du Programme local de l'habitat (PLH) et de la démarche 50 000 logements, l'opération d'aménagement envisagée tend à équilibrer et diversifier l'offre de logements existante sur la commune de Mérignac.

Le projet urbain permettrait ainsi de :

- poursuivre la diversification du parc de logements, avec notamment une réponse à la demande en grands logements sur la commune,
- rattraper le retard en logements locatifs sociaux,
- développer une offre de logements accessibles économiquement, par la réalisation d'une part de logement en accession sociale avec un prix plafond de 2 400 € TTC/m² et de logement en accession abordable avec un prix de vente de 2 500 € TTC/m².

L'effort portera également sur la qualité des logements réalisés, l'objectif étant de répondre à la demande des populations en quête d'un habitat pour rester en ville. L'enjeu est bien celui de produire une offre attractive, alternative à la maison individuelle en périphérie.

Tous les projets de logements développés devront ainsi présenter un certain nombre de qualités parmi lesquelles : des qualités de confort (taille, organisation interne), un rapport de qualité à l'extérieur (vues, lumière, espaces extérieurs) et si possible l'accès au grand paysage.

#### 1.3.2.2 Intégrer le développement urbain et économique de ce secteur dans une stratégie d'intervention métropolitaine

L'opération d'aménagement Mérignac Soleil s'inscrit sur un territoire caractérisé par son tissu commercial sur l'axe Bordeaux Centre-aéroport. Dans ce secteur, des projets sont engagés visant à l'accueil de nouveaux habitants et de nouvelles activités économiques, s'inscrivant dans l'un des objectifs métropolitains. L'opération Mérignac Soleil - Chemin Long contribuerait ainsi à cette dynamique métropolitaine en :

- faisant quartier par la mise en relation des différents tissus pavillonnaires avoisinants avec le cœur de la zone commerciale de Mérignac Soleil,
- favorisant l'évolution des mobilités en atténuant le caractère routier du secteur par le développement ou la requalification de circulations douces, afin d'offrir une alternative au tout automobile à l'échelle du quartier,
- contribuant au renouvellement de l'offre commerciale sur le secteur dans une configuration urbaine plus qualitative,
- réalisant une ville habitée conviviale et attractive, alternative à l'étalement urbain en périphérie de l'agglomération,

- offrant aux nouveaux habitants une nouvelle polarité de quartier en réalisant une place accueillant une centralité de commerces de proximité.

#### 1.3.2.3 Préserver l'équilibre ville-nature

Le projet urbain vise à mettre en œuvre un équilibre ville-nature, pilier du projet de la métropole.

Dans cette optique, le projet se fonde sur les partis suivants :

- la requalification des axes existants et l'aménagement de nouveaux espaces publics qui favoriseront le développement d'une canopée arborée sur le quartier reliant des allées métropolitaines à un maillage secondaire plus résidentiel, ainsi que l'insertion de nouveaux espaces verts en cœur de quartier,
- des continuités douces est-ouest et nord-sud seront créées sur le secteur favorisant une évolution du recours au mode « tout automobile » pratiqué sur le secteur de projet à l'échelle des déplacements de quartier,
- le développement d'une densité végétale sur les espaces publics et sur les îlots privés, permettant de renaturer un site stérile en termes de nature et de biodiversité,
- une meilleure gestion des déplacements, que ce soit par le développement d'une offre de transports en commun performante vers l'aéroport, l'aménagement de nouvelles circulations piétons cycles ou leur sécurisation.

### 1.3.3 Le programme de construction :

Le programme prévisionnel de construction est établi à environ 300 000 m² de Surface de plancher (SdP), dont la répartition prévisionnelle est la suivante :

- 210 000 m² SdP environ de logements, soit environ 2 800 logements,
- 90 000 m² SdP environ de commerces, bureaux, activités et équipements.

Cette programmation correspond à un rythme de production d'environ 14 000 m² SdP de logements par an sur environ 15 ans. Elle correspond à une production d'environ 185 logements par an dont les typologies sont conformes au Programme local de l'habitat pour la commune de Mérignac.

En matière d'habitat social, le programme prévoit la réalisation de 35 % des logements locatifs sociaux conventionnés, Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) / Prêt locatif à usage social (PLUS) afin de répondre aux besoins identifiés par le PLH pour la commune de Mérignac.

Ce programme ayant vocation à s'inscrire dans le cadre de la démarche 50 000 logements, vise à la diversification et à l'accessibilité économique de l'offre de logements dont la répartition est la suivante :

- 35 % de logements locatifs sociaux,
- 12,5 % de logements en accession sociale, dont le prix de vente s'élèvera entre 2 100 et 2 400 euros TTC/m² de surface habitable (SHAB) parking compris (en fonction du taux de TVA appliqué, 20 % ou 7 % en Prêt social à la location accession (PSLA),
- 12,5 % de logements en accession abordable, ce qui implique un prix d'objectif de commercialisation des logements de l'ordre de 2 500 euros/m² SHAB TTC parking compris,
- 40 % de logements en accession libre.

### 1.3.4 Le programme des équipements publics

#### 1.3.4.1 Les espaces publics :

Autour des principaux axes de circulation, dont les avenues de la Somme, J.F. Kennedy et Matosinhos, le projet consiste à réaliser des aménagements d'espaces publics visant à favoriser l'usage des modes alternatifs à l'automobile. Le projet peut pour cela s'appuyer sur l'offre de transport nouvelle que constitue le tramway. Le projet d'aménagement des espaces publics va également permettre de créer, développer, conforter et sécuriser, des linéaires cyclables, et proposer systématiquement des espaces piétons plus larges et sécurisés invitant à la pratique de la marche dans un cadre paysager arboré plus dense.

Trois typologies d'espaces publics requalifiés, aménagés ou créés sont prévus par l'opération :

- les « allées métropolitaines » : il s'agit de requalifier l'avenue Kennedy et l'avenue de la Somme, afin d'accompagner l'arrivée du tramway et de permettre plus de confort d'usage pour les modes doux piétons et cyclables et composer des alignements d'arbres de première hauteur,
- les « rues transversales » : elles irrigueront et desserviront les différents programmes du quartier. Il peut s'agir de requalification de voiries existantes comme de création de voies nouvelles permettant la desserte d'îlots. Elles seront également généreusement plantées,
- les « espaces publics de sociabilité » : il s'agit de futures places publiques, placettes, parvis piétons et d'espaces verts emblématiques de type parc, à créer, qui viendront participer à renouveler la qualité urbaine et paysagère du site et participer à l'animation du quartier,
- en outre, l'ensemble des réseaux nécessaires à la desserte des programmes immobiliers seront soit dévoyés, créés ou renforcés dans le cadre des travaux réalisés par l'aménageur sur les futurs espaces publics.

#### 1.3.4.2 Les équipements de superstructure :

Le programme des équipements publics prévoit également la création d'un nouvel équipement scolaire de 17 classes dans le périmètre de l'opération d'aménagement et l'extension/réhabilitation de 3 classes répondant aux besoins de l'opération d'aménagement Mérignac Soleil, réalisée en dehors du périmètre de l'opération d'aménagement, sur des groupes scolaires existants.

### 1.3.5 Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement

Pour rappel les principaux postes du bilan d'opération sont présentés ci-après.

## 1.4 L'appréciation sommaire des dépenses

L'appréciation sommaire des dépenses fait apparaître, de manière la plus juste possible, le coût total de l'opération, notamment le coût des travaux, des ouvrages et des aménagements projetés et le coût des acquisitions foncières.

A l'état de ces dépenses publiques, il convient d'ajouter la prise en charge par les collectivités du coût du projet sous la forme de participations.

### 1.4.1 Le coût total prévisionnel de l'opération

Les dépenses prévisionnelles totales de l'opération sont évaluées à 65 222 531 € HT, soit 77 473 114 € TTC. Elles comprennent **:**

- les frais d'études nécessaires à la réalisation de l'opération, notamment des études dont l'exécution accompagne la réalisation de l'opération, telles qu'une mission d'Assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) sur le volet programmation, la rémunération des prestataires accompagnant la réalisation de l'opération, notamment la mise à jour du projet urbain, le suivi architectural de la mise au point des projets de construction, les études techniques et règlementaires, pour un montant prévisionnel de 1 650 000 € HT/ 1 980 000 € TTC,
- les frais d'acquisition et de libération des sols permettant la réalisation des îlots à bâtir et des équipements publics à réaliser sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur, pour un montant les frais d'acquisition et de libération des sols permettant la réalisation des îlots à bâtir et des équipements publics à réaliser sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur, pour un montant prévisionnel global de 20 355 436 € HT/ 23 586 523 € TTC,
- les frais d'aménagement, c'est-à-dire l'ensemble des travaux d'infrastructure sous maitrise d'ouvrage de l'aménageur (équipements propres et d'intérêt général), un poste aléas, la mission de maîtrise d'œuvre des espaces publics et enfin, les frais ERDF d'alimentation en énergie électrique de l'opération, pour un montant prévisionnel global de 35 685 866 € HT/42 823 039 € TTC,
- les honoraires de concession qui regroupent les frais internes de l'aménageur pour la conduite de

l'opération pendant toute la durée de la réalisation de la ZAC, pour un montant prévisionnel de 3 950 000 € HT,

- les frais de communication, d'information des riverains et de manifestations nécessaires à la réalisation de la ZAC, pour un montant prévisionnel de 550 000 € HT/ 660 000 € TTC,
- les frais divers qui correspondent notamment aux frais financiers et qui seront assumés par l'aménageur en fonction de la trésorerie de l'opération, les taxes et assurances, pour un montant prévisionnel de 1 505 000 € HT/ 1 519 000 € TTC,
- enfin, un poste actualisation est prévu afin de déterminer un coût à terminaison du projet, pour un montant prévisionnel de 1 526 229 € HT/1 831 474 € TTC,
- TVA décaissée d'un montant de 1 123 078 €.

#### 1.4.2 Les recettes prévisionnelles de l'opération

Les recettes prévisionnelles sont ventilées en trois postes : les cessions de charges foncières et les participations métropolitaines et communales.

Les recettes prévisionnelles totales de l'opération sont évaluées à 65 222 531 € HT, soit 77 473 114 € TTC. Elles comprennent :

- les charges foncières, pour un montant prévisionnel de 11 848 301 € HT/ 13 717 848 € TTC,
- les participations métropolitaines pour un montant global prévisionnel de 51 174 016 € HT/ 61 115 010 € TTC composé des postes suivants :
  - participation à l'équilibre au titre de l'effort d'aménagement à hauteur de 1 469 047 € HT/TTC (non soumise à TVA),
  - participation au titre de la remise d'ouvrage à hauteur de 49 704 969 € HT, soit 59 645 963 € TTC.
- la participation communale correspond aux dépenses suivantes : la participation versée en contrepartie de la remise d'équipements de l'éclairage public ayant vocation à revenir dans le patrimoine communal, ainsi que de deux parcs créés. Son montant prévisionnel total s'élève à 2 200 214 € HT / 2 640 256 € TTC.

## 2. Justification du projet

### 2.1 Le parti retenu

Le site de projet de Mérignac Soleil / Chemin long s'inscrit dans la continuité de réflexions urbaines engagées dès 2005.

L'Agence d'urbanisme de la métropole bordelaise (l'A'urba) a ainsi mené des études qui ont permis de mettre en exergue les singularités de ce site, dont notamment :

- un processus de dégradation physique du territoire, un vieillissement des constructions et équipements,
- une imperméabilisation importante des sols, notamment liée aux vastes parcs de stationnement,
- une rareté du végétal,
- une faible qualité bâtie,
- un dynamisme économique fort porté par le secteur privé.

Face à ce constat, le choix de la démarche du projet s'est fait après avoir écarté deux autres scénarios :

- un scénario de poursuite du développement commercial, le secteur étant encore caractérisé par un fort dynamisme économique, scénario toutefois rejeté car compromettant fortement une vision d'un développement équilibré porté par la ville de Mérignac et la Métropole,
- un deuxième scénario aurait été la transformation radicale de cet espace commercial en une vaste zone résidentielle après suppression ou transfert des activités commerciales, scénario toutefois rejeté car impliquant d'une part une délocalisation massive de l'activité commerciale, des coûts disproportionnés pour la collectivité et d'autre part, des risques économiques pour l'activité trop importants.

Ces deux scénarios ne s'inscrivaient pas pleinement dans les orientations du Schéma de cohérence territoriale (SCoT) qui vise à « favoriser l'évolution des grands pôles commerciaux métropolitains dans un objectif de requalification urbaine ».

Le scénario privilégié a été celui d'un développement mixte et d'une mutation progressive s'appuyant sur des initiatives privées largement encadrées par la sphère publique, soutenues par un investissement maitrisé par les collectivités et ciblé sur la requalification des espaces et équipements publics (accompagnement de l'arrivée du tramway au sein du périmètre, requalification complète des voiries, maillage modes doux, équipements scolaires…).

Le territoire de Mérignac Soleil a ainsi fait l'objet de plusieurs études urbaines menées depuis 2012, notamment l'élaboration puis l'approfondissement du plan guide dans le cadre du déploiement de la démarche Eviter, réduire, compenser et accompagner (ERCA) et du processus de concertation.

### 2.2 Justification de la demande de déclaration d'utilité publique

La demande au Préfet de la déclaration d'utilité publique correspond à la seconde autorisation au regard du Code de l'environnement, la première autorisation étant la délibération du Conseil métropolitain n°2019-240 en date du 26 avril 2019, qui approuve, d'une part, la création de l'opération d'aménagement d'intérêt métropolitain Mérignac Soleil, et déclare, d'autre part, que le projet de réalisation de l'opération Mérignac Soleil est d'intérêt général.

Plusieurs éléments contribuent à justifier une intervention de l'action publique pour amorcer et guider la transformation du secteur :

- proposer une offre de logements diversifiée, notamment avec des logements sociaux, qualitatifs et accessibles économiquement, en cohérence avec les politiques de l'habitat portées par Bordeaux Métropole et la ville de Mérignac,
- moderniser les espaces publics en lien avec la requalification de la structure commerciale du site : mettre en lien le quartier avec les secteurs habités alentour, favoriser les mobilités alternatives à la voiture individuelle, notamment les modes doux,
- renouveler l'offre commerciale au sein des opérations nouvelles, intégrer le stationnement automobile, générer de nouvelles polarités de services de proximité,
- réaliser la renaturation du secteur, dans le cadre de la requalification des espaces publics aux abords des grands axes, dans la continuité des espaces paysagers existants, puis en créant des espaces paysagers d'échelle de quartier de type parcs, ainsi que dans le cadre des futures opérations privées.

#### 2.2.1 Proposer une offre de logement diversifiée, attractive et économiquement accessible

La métropole bordelaise connaît une expansion démographique soutenue qui conduit au renchérissement des coûts de l'immobilier et entrave les ménages dans leurs capacités à s'engager financièrement dans un parcours résidentiel de propriétaire. A défaut de logements suffisamment dimensionnés et économiquement accessibles, les familles partent vers l'extérieur du territoire.

Le programme « 50 000 logements autour des axes de transports collectifs » a pour but d'enrayer ce processus par la production d'une palette de logements diversifiés et accessibles. Le site de Mérignac Soleil constitue, à ce titre, un site privilégié pour la mise en œuvre de ce programme.

Dans le cadre de l'opération, environ 2 800 logements vont être créés, échelonnés dans le temps sur environ 15 ans, pour un apport estimatif de population de 6 500 nouveaux habitants. L'accessibilité aux logements produits sera permise par la répartition suivante :

- 35 % des logements seront réservés au parc locatif social,
- 25 % des logements seront produits en accession abordable (prix plafond de 2 500 € TTC/m²) et sociale (prix plafond de 2 400 € TTC/m²),
- 40 % seront réalisés en logement libre.

### 2.2.2 Requalifier les espaces publics, et préserver l'équilibre ville / nature

Le projet d'aménagement Mérignac Soleil comporte un important volet paysager et environnemental qui se décline à la fois sur les espaces publics et sur les espaces privatifs.

Face au constat d'un site particulièrement artificialisé (80% du site est imperméabilisé), devenu un des principaux ilots de chaleur de la Métropole, le projet vise :

- Pour les espaces publics : à requalifier les espaces publics existants, en créer de nouveaux, en vue de favoriser les transports en commun, les modes doux (piétons, cycles), le maillage inter-quartier et la place de la nature en ville, grâce à une importante végétalisation (création de parcs et plantations systématiques d'arbres d'alignement). Ces reconfigurations et créations d'espaces publics concourront à un meilleur confort des usagers, et favoriseront les déplacements courts. Pour autant, les capacités circulatoires des voies seront maintenues eu égard à la vocation commerciale du site.
- Pour les espaces privés : à reperméabiliser le site, à végétaliser massivement et à donner une place importante aux espaces de pleine terre. Pour ce faire le projet privilégie les formes urbaines mixtes, où le stationnement est ramené dans le volume du bâti. Ces nouvelles formes urbaines participeront activement à faire évoluer le site du projet d'un ilot de chaleur vers un ilot de fraicheur.

Cette nouvelle armature paysagère s'intégrera dans la continuité des espaces verts alentour, en particulier le parc Féau au nord que le projet continue pour partie au sein de l'opération Mérignac Soleil.

### 2.2.3 Favoriser de nouvelles formes urbaines

Le projet rompt avec la dimension monofonctionnelle de l'existant. En réponse à des formes urbaines particulièrement consommatrices de foncier, il propose de généraliser la mixité fonctionnelle dans les nouveaux programmes (rez-de-chaussée dévolus au commerce ou à l'activité, logements ou tertiaire en étage) et contraint à ramener l'offre de stationnement dans le volume bâti, afin de libérer un maximum de terrain au bénéfice de la pleine terre et de la végétation.

Ces programmes mixtes, dans un environnement requalifié, favoriseront la ville des courtes distances.

L'ensemble du projet s'attache à limiter la consommation d'espace à proximité d'un transport collectif, tout en proposant une densité en cohérence avec l'environnement immédiat.

### 2.2.4 Le bilan coût/avantages

L'étude d'impact du projet prend en compte de manière complète et objective l'état actuel des connaissances sur l'état initial du site de projet et de son environnement, l'analyse des impacts temporaires, permanents, directs ou indirects du projet et les mesures d'évitement, de réduction et de compensation. Le maître d'ouvrage a prévu la mise en place de mesures ERCA pour remédier aux incidences du projet, pour la plupart temporaires, et plus généralement aux répercussions sur l'environnement.

Le bilan coûts/avantages est favorable à la réalisation du projet, les effets positifs produits par l'opération étant nettement supérieurs aux impacts négatifs, pour la plupart temporaires liés à la phase chantier.

L'aménageur et les collectivités ne disposant pas d'autres terrains permettant la réalisation de cette opération, et le projet s'inscrivant dans la dynamique de restructuration et de densification urbaine liée au projet d'extension de la ligne A du tramway vers l'aéroport, des expropriations pourront être rendues nécessaires à la réalisation de l'opération.

De plus, les atteintes mesurées à la propriété privée, le coût financier de l'opération et les inconvénients qu'elle comporte ne sont pas excessifs eu égard à l'intérêt que l'opération présente.

Dans ces conditions, le projet de Mérignac Soleil répond à un objectif d'intérêt général qui justifie l'intervention de l'action publique pour en permettre sa réalisation. Au regard de ces éléments et des bénéfices attendus, le

bilan des avantages est supérieur aux inconvénients.

### 2.3 Justification de la demande de mise en compatibilité du PLU

La demande d'une déclaration d'utilité publique auprès de Madame la Préfète permettra par ailleurs de mettre en compatibilité les règles du Plan local d'urbanisme (PLU) en vigueur afin de permettre la réalisation de l'opération d'aménagement Mérignac Soleil.

Le projet d'aménagement se développe sur la commune de Mérignac, dotée d'un Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi). Actuellement ce document d'urbanisme présente des incompatibilités avec une partie des objectifs développés par le projet. La procédure de mise en compatibilité a pour objet de faire évoluer les dispositions réglementaires du document d'urbanisme applicable sur le site de projet pour permettre la réalisation de l'opération à déclarer d'utilité publique.

A ce titre, les modifications, listées ci-après, apportées aux documents d'urbanisme sont considérées comme mineures et ont pour objet principal de garantir, en matière de typologies urbaines, de mixité sociale et de part de pleine terre et de végétalisation, la bonne insertion des programmes immobiliers dans l'opération d'ensemble, sur certains secteurs. Par ailleurs, c'est aussi l'opportunité de créer des servitudes de localisation de voirie et d'emplacements réservés cohérents avec le programme des équipements publics.

Les modifications concernent plus précisément :

- des évolutions des règles typomorphologiques de la zone UPZ-7,
- une évolution des polygones de constructibilité au sein de la zone UPZ-7,
- une évolution d'une partie du zonage US-8 en zonage UM-10,
- de la création de servitudes de mixité sociale,
- de la création de servitudes de localisation de voirie pour l'aménagement de maillages viaires et d'intérêt général pour la création du groupe scolaire,
- de la création d'emplacements réservés de superstructure pour la création d'un parc et d'un espace vert,
- de la création d'emplacement réservé de superstructure pour la création d'un espace public piéton.

Les modifications apportées dans le dossier de mise en compatibilité ne se trouvent pas dans le champ de l'évaluation environnementale au titre de l'article R.104-14 du code de l'urbanisme, l'évolution projetée du document d'urbanisme n'étant pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

Afin de mettre le PLU en compatibilité avec le projet, il est donc nécessaire par application des articles L.153-54 à L.153-59 du Code de l'urbanisme, que l'enquête publique environnementale porte à la fois sur l'utilité publique de l'opération et sur la mise en compatibilité du PLU qui en est la conséquence.

### 2.4 Justification de la demande d'arrêté de cessibilité

La réalisation de l'opération Mérignac Soleil impose une maîtrise des fonciers stratégiques par la collectivité.

Au regard des caractéristiques du site, de son fonctionnement, la stratégie foncière retenue pour l'opération Mérignac Soleil repose sur une maîtrise foncière partielle.

Pour une large part, l'opération accompagne et encadre les mutations foncières à l'initiative des propriétaires fonciers, en cohérence avec les enjeux du projet et par le biais de différents outils réglementaires et opérationnels (le PLU, des protocoles opérationnels, Cahier de prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales (CPAUPE), fiches de lots).

Néanmoins, il est nécessaire de maîtriser certains fonciers indispensables à la bonne mise en œuvre et à la cohérence du projet urbain.

A ce titre, l'aménageur doit se rendre propriétaire :

- d'emprises foncières nécessaires à la réalisation du programme des équipements publics de

l'opération, principalement en marge d'espaces publics déjà existants qu'il est nécessaire d'élargir pour accueillir l'ensemble des fonctions urbaines attendues (transports en commun, modes doux, végétalisation), plus ponctuellement pour créer de nouveaux espaces publics,

- d'emprises foncières appelées à accueillir de futurs programmes de construction, et dont la localisation, ou la complexité foncière, en font des fonciers stratégiques pour engager la transformation du quartier Mérignac Soleil.

La totalité de ces acquisitions foncières ne pouvant être réalisée par voie amiable, il apparaît nécessaire d'envisager une procédure de Déclaration d'utilité publique (DUP) permettant, le cas échéant, l'acquisition par voie d'expropriation. En annexe 6 figure un plan des parcelles concernées par les acquisitions.

Le maître d'ouvrage est en mesure de déterminer les parcelles nécessaires à la réalisation de l'opération. Aussi, indépendamment des acquisitions pouvant être effectuées à l'amiable, le lancement de la procédure préalable à la DUP est nécessaire pour mener à bien d'éventuelles expropriations. Il convient donc de solliciter auprès de Madame la Préfète la prescription de l'enquête parcellaire afin de poursuivre le processus d'acquisition des terrains nécessaires à la réalisation du projet.

A cet effet, le Conseil de Bordeaux Métropole est appelé à solliciter auprès de Madame la Préfète de la Gironde, l'ouverture d'une enquête publique unique au sens de l'article L.123-6 du Code de l'environnement préalable, regroupant l'enquête publique environnementale relative à la DUP du projet d'aménagement Mérignac Soleil emportant mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme de Mérignac et l'enquête publique parcellaire relative à la cessibilité des fonciers nécessaires à la réalisation de cette opération, sur la base des dossiers qui lui seront transmis, incluant les pièces suivantes :

a/ La note de présentation non technique du projet, permettant une meilleure compréhension de la procédure d'enquête publique par le grand public, au travers de la présentation du projet ainsi que des différentes pièces composant le dossier. (L.123-6 du Code de l'environnement)

La note est disponible en annexe 1.

b/ Le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique :

- pièce A : les informations juridiques et administratives, permettant de situer l'enquête par rapport aux différentes procédures en amont et en aval de l'enquête. Il s'agit de donner les références des textes qui régissent l'enquête et d'indiquer la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative à l'opération de Mérignac Soleil ; ainsi que la mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet (R.123-8 du Code de l'environnement,
- pièce B : la notice explicative présente les aspects juridiques, matériels, géographiques de l'opération. Elle fait ressortir l'objet de l'opération et démontre l'utilité publique du projet ; (R.112-4 du Code de l'expropriation),
- pièce C : le dossier d'étude d'impact et son résumé non technique, présentant l'évaluation des incidences de l'opération de Mérignac Soleil sur l'environnement. Cette étude technique permet d'apprécier les conséquences de toutes natures, notamment environnementales d'un projet pour tenter d'en limiter, atténuer ou compenser les impacts négatifs ; R.123-8 du Code de l'environnement,
- l'étude d'impact versée à la 1ère enquête publique dans le cadre de l'évaluation environnementale portant sur la réalisation du projet d'aménagement Mérignac Soleil, sera complétée de deux addenda portant respectivement sur la nécessité de la mise en compatibilité du PLU et sur l'étude air et santé,
- pièce D : l'appréciation sommaire des dépenses permet aux intéressés de s'assurer que les travaux, compte tenu de leur coût total réel, tel que défini au moment de l'enquête, ont un caractère d'utilité publique. L'appréciation indique notamment le montant des acquisitions nécessaires à la réalisation de l'opération, mais également le montant des travaux à réaliser ; R.112-4 du Code de l'expropriation,
- pièce E : le plan de situation, permettant de localiser le projet par rapport à l'ensemble de la commune de Mérignac ; R.112-4 du Code de l'expropriation,
- pièce F : le plan général des travaux, établi à une échelle permettant au public d'avoir une idée exacte des travaux envisagés, en faisant apparaître clairement le périmètre des

travaux, et montrer la disposition d'ensemble des travaux de réaménagement de voirie, de création de voies nouvelles, de parcs, places et placettes, ainsi que la création d'un groupe scolaire, prévus dans l'opération ; R.112-4 du Code de l'expropriation,

- pièce G : les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants portant à la connaissance du public la description des ouvrages principaux de l'opération, avec notamment des informations plus techniques ; R.112-4 du Code de l'expropriation,
- pièce H : les annexes : avis, délibérations, bilan de la concertation, comprenant les délibérations relatives à l'opération, le bilan de la concertation réglementaire ainsi que les avis émis par les autorités administratives et par la collectivité territoriale sur le projet. R.123-8 du code de l'environnement.

Les différentes pièces du dossier d'enquête préalable sont disponibles en annexes (2A à 2H).

c/ Le dossier d'enquête parcellaire R.131-3 du Code de l'expropriation

- pièce I : l'état parcellaire permet l'identification des propriétaires et ayants droit pour chaque parcelle comprise dans l'emprise du projet,
- pièce J : le plan parcellaire indique l'ensemble des terrains concernés par l'opération.

Les différentes pièces du dossier d'enquête parcellaire sont disponibles en annexes (3I et 3J).

d/ Le dossier de Mise en compatibilité des documents d'urbanisme (MECDU) composé de :

- Un résumé non technique, présentant de manière synthétique le périmètre de secteur de projet, le parti pris d'aménagement et son intérêt général. Il présente également le résumé des évolutions induites dans le règlement du PLUi, ainsi que les incidences sur l'environnement,
- Un rapport de présentation, présentant le territoire du projet, les caractéristiques générales socio-économiques de la ville de Mérignac, le projet d'aménagement urbain, ainsi que l'évaluation du projet,
- Des documents du PLUi nécessitant d'évoluer, composés d'une part de la version du règlement écrit après mise en compatibilité, d'autre part de la version du règlement graphique après mise en compatibilité.

Le dossier est disponible en annexe 4.

En résumé, l'ensemble des autorisations nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement Mérignac Soleil, au sens du Code de l'environnement, sont :

- la déclaration de projet prise par le Conseil métropolitain en date du 26 avril 2019 déclarant que le projet de réalisation de l'opération d'aménagement Mérignac Soleil est d'intérêt général et approuvant la création de l'opération,
- l'arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique de l'opération de Mérignac Soleil valant mise en compatibilité du PLU,
- l'arrêté préfectoral de cessibilité à l'issue de la présente enquête publique unique.

La déclaration d'utilité publique est sollicitée par Bordeaux Métropole. Elle devra être prise au bénéfice de son concessionnaire la Société publique locale (SPL) La Fabrique de Bordeaux Métropole (La Fab).

Selon les termes du traité de concession, l'aménageur assurera la conduite des procédures administratives visant à l'obtention des arrêtés d'utilité publique et de cessibilité, ainsi que les procédures judiciaires lui permettant de s'assurer la maîtrise foncière.

**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** l'article L5217-2 du Code général des collectivités territoriales ;

**VU** le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, et notamment les articles L.110-1 et R.131-2 ;

**VU** les articles L.123-1 et suivants du Code de l'environnement ;

**VU** le Code de l'urbanisme, et notamment les articles L.153-54 et suivants ;

**VU** la délibération métropolitaine n° 2019-240 en date du 26 avril 2019 par laquelle Bordeaux Métropole s'est prononcé par une déclaration de projet sur l'intérêt général de l'opération et a approuvé la création de l'opération d'aménagement ;

**VU** la délibération métropolitaine n°2018-449 en date du 6 juillet 2018 par laquelle Bordeaux Métropole a désigné son concessionnaire et le traité de concession ;

**VU** l'estimation sommaire et globale n° 2019-33281V0971 réalisée par Direction régionale des finances publiques de Nouvelle-Aquitaine et du département de la Gironde en date du 03/05/2019 ;

**VU** les dossiers d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité et d'enquête parcellaire tenus à la disposition des conseillers métropolitains qui souhaiteraient les consulter à la Cité municipale pour Bordeaux Métropole, Direction appui administrative et financière (6ème étage – de 9h à 17h),

**ENTENDU** le rapport de présentation

**CONSIDERANT QUE** pour permettre la réalisation de l'opération d'aménagement Mérignac Soleil, il est nécessaire d'engager une procédure de déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité afin de pouvoir procéder aux acquisitions foncières par voie d'expropriation en l'absence de réalisation par voie amiable,

**CONSIDERANT QU'**il revient à Bordeaux Métropole de saisir Madame la Préfète,

**DECIDE**

**Article 1 :** d'autoriser Monsieur le Président à requérir, auprès de Madame la Préfète de la Gironde, l'ouverture de l'enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme et préalable à la cessibilité,

**Article 2 :** de demander à Madame la Préfète la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLU pour l'opération d'aménagement d'intérêt métropolitain Mérignac Soleil, et la cessibilité des terrains nécessaires, en vue de la réalisation des travaux envisagés au bénéfice du concessionnaire de Bordeaux Métropole et lui permettre de procéder, si nécessaire, aux acquisitions par voie d'expropriation pour le compte de l'autorité concédante,

**Article 3 :** d'approuver le dossier d'enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement Mérignac Soleil emportant mise en compatibilité du PLU et préalable à la cessibilité des fonciers nécessaires à la réalisation de cette opération,

**Article 4 :** d'autoriser Monsieur le Président à accomplir, par le biais de son concessionnaire, toutes les formalités entraînées par cette opération et à signer les actes et tous les autres documents à intervenir.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à l'unanimité des suffrages exprimés.
Abstention : Monsieur JAY;

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 24 mai 2019

| | |
|---|---|
| **REÇU EN PRÉFECTURE LE :**<br>**28 MAI 2019**<br><br>**PUBLIÉ LE :**<br>**28 MAI 2019** | Pour expédition conforme,<br><br>le Vice-président,<br><br><br><br>Monsieur Michel DUCHENE |

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

COMMUNE DE MERIGNAC

# OPERATION D'AMENAGEMENT MERIGNAC SOLEIL

DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

## NOTE DE PRESENTATION NON TECHNIQUE

**Mars 2019**

# SOMMAIRE

PREALABLE : UNE ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE ..... 3
I. OBJECTIFS ET ENJEUX DE L'OPERATION ..... 4
II. PROGRAMMATION PREVISIONNELLE DE L'OPERATION ..... 6
II.1. Historique des périmètres de prise en considération ..... 6
II.2. Programmation prévisionnelle du projet urbain ..... 7
III. DISPOSITIF D'ENCADREMENT PAR LES COLLECTIVITES ET LA FAB DES PROJETS IMMOBILIERS ET FINANCEMENT DES EQUIPEMENTS PUBLICS ..... 7
III.1. Dispositif d'encadrement des opérations par les collectivités et La Fab ..... 7
III.2. Mode de financement des équipements publics ..... 8
IV. PRESENTATION DES DOSSIERS DE L'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE ..... 8
V.1. Dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique ..... 8
V.2. Dossier d'enquête parcellaire ..... 10
V.3. Dossier de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme intercommunal ..... 10
V. DÉCISIONS PRISES À L'ISSUE DE L'ENQUETE ..... 11
IDENTITE DES PERSONNES RESPONSABLES DE L'OPERATION ..... 12

# PREALABLE : UNE ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

Bordeaux Métropole et la SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole, en sa qualité de concessionnaire, ont initié l'opération d'aménagement intitulée « Mérignac Soleil », à l'entrée ouest de la métropole.

Le présent rapport est la note de présentation non technique visée à l'article L.123-6 du Code de l'Environnement sous les termes suivants *: «Lorsque la réalisation d'un projet, plan ou programme est soumise à l'organisation de plusieurs enquêtes publiques, dont l'une au moins en application de l'article L.123-2, il peut être procédé à une enquête unique régie par le présent chapitre, dès lors que les autorités compétentes désignent d'un commun accord celle qui sera chargée d'ouvrir et d'organiser cette enquête. Le dossier soumis à enquête publique unique comporte les pièces ou éléments exigés au titre de chacune des enquêtes initialement requises et une note de présentation non technique du projet, plan ou programme ».*

L'objet de cette présente notice a donc pour mission d'assurer une meilleure compréhension de la procédure d'Enquête Publique par le grand public au travers de la présentation du projet urbain ainsi que des différentes pièces de l'enquête publique qui la composent.

Pour assurer la mise en œuvre réglementaire et opérationnelle de cette opération, plusieurs procédures sont soumises à la présente enquête publique ;

Etant précisé que :

- Le maître d'ouvrage sollicite la déclaration publique du projet (DUP)
- Le maître d'ouvrage sollicite la mise en compatibilité du document d'urbanisme
- Le maître d'ouvrage sollicite la cessibilité des parcelles listées à l'enquête parcellaire

La présente enquête est donc menée au titre :

- Du code de l'environnement (enquête publique environnementale) ;
- Du code de l'urbanisme (mise en compatibilité du document d'urbanisme) ;
- Du code de l'expropriation (enquête préalable à la déclaration d'utilité publique du projet et enquête parcellaire).

La procédure d'enquête préalable a pour objet de déclarer d'utilité publique le projet d'aménagement urbain « Mérignac Soleil » présenté dans le présent dossier, au profit de La SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole (La Fab), concessionnaire de Bordeaux Métropole au titre de l'article L300-4 du code de l'urbanisme. Cet article précise également : « *[…] Le concessionnaire assure la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements concourant à l'opération prévus dans la concession, ainsi que la réalisation des études et de toutes missions nécessaires à leur exécution. Il peut être chargé par le concédant d'acquérir des biens nécessaires à la réalisation de l'opération, y compris, le cas échéant, par la voie d'expropriation ou de préemption […]* ».

La Déclaration d'Utilité Publique (DUP) garantit la maîtrise foncière des terrains nécessaires à la réalisation de l'opération envisagée, par le recours en cas de besoin à la procédure d'expropriation, conformément aux dispositions de l'article L1 du code de l'expropriation. Ainsi, en qualité de concessionnaire, La Fabrique de Bordeaux Métropole aura pour mission de mettre en œuvre les procédures.

# I. OBJECTIFS ET ENJEUX DE L'OPERATION

Le périmètre de l'opération Mérignac Soleil bénéficie d'un positionnement stratégique, constituant l'entrée Ouest de l'agglomération Bordelaise et de la ville de Mérignac. Situé le long de l'axe reliant le cœur métropolitain à l'aéroport de Bordeaux-Mérignac, ce secteur représente une zone d'activité commerciale régionale de premier plan qui polarise des flux de clientèle. Sa configuration actuelle, faite de hangars commerciaux et de larges étendues de stationnement, offre un potentiel de mutation urbaine important, au regard de l'évolution des infrastructures commerciales, et des habitudes des consommateurs. Il constitue le principal réservoir foncier pour le développement urbain de la commune de Mérignac (le périmètre représente environ 69 hectares).

Le changement de configuration urbaine de Mérignac Soleil cristallise des ambitions convergentes parmi lesquelles :

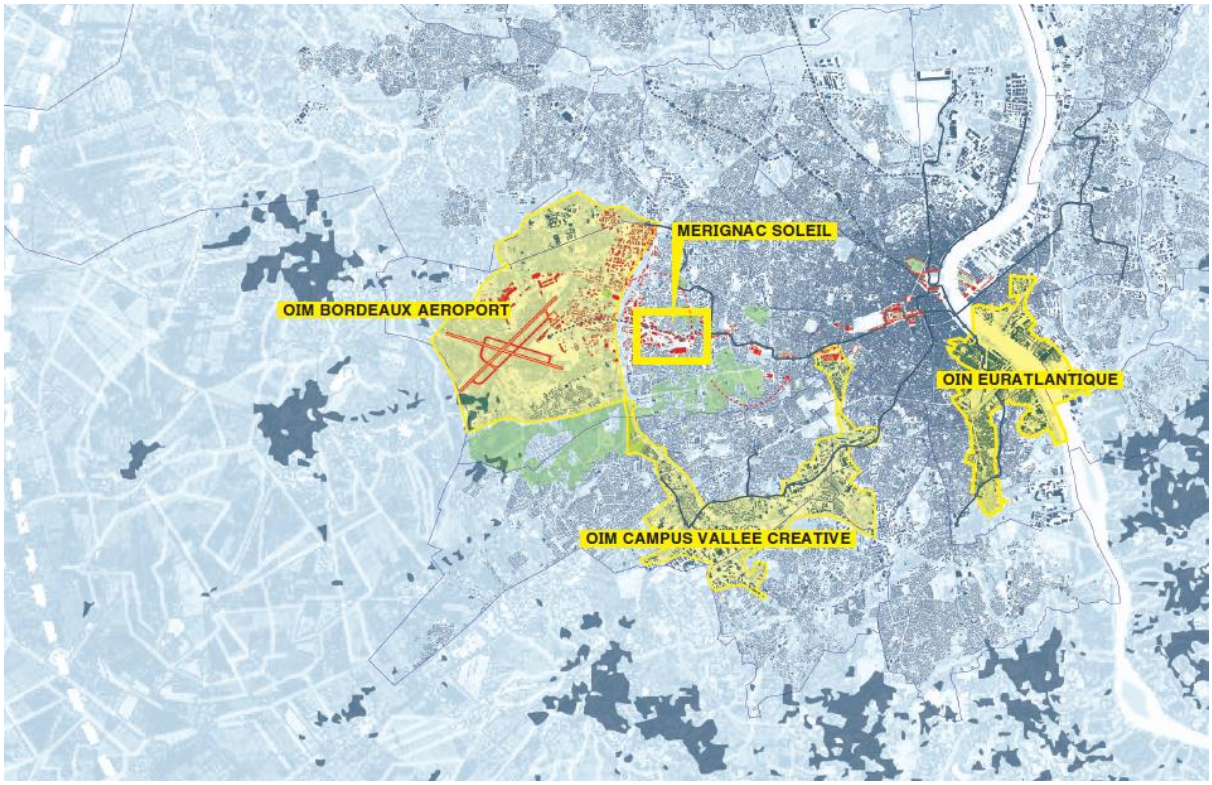
- Participer à la dynamique de développement urbain métropolitain le long d'un axe de tramway projeté au droit du site de projet, en limitant la consommation d'espaces de lotissements pavillonnaires en périphérie de ville au profit de morphologies résidentielles plus compactes ;
- Participer à la reconquête massive du secteur par le paysage, en travaillant à la végétalisation des sols à l'échelle des espaces publics et privés ;
- Réaliser des logements qualitatifs et économiquement accessibles, principalement à destination des ménages locataires du parc social ou primo-accédants à la propriété, permettant de diversifier l'offre résidentielle locale ;
- Conforter et renforcer l'armature commerciale existante, pour anticiper sur l'évolution des modes de consommation et répondre aux nouveaux besoins des populations locales à travers une offre de commerce et de services de proximité ;
- Développer de nouveaux usages, en favorisant notamment les mobilités douces alternatives au mode « tout voiture » prédominant sur le secteur ;
- « Reconstituer un dialogue1 » avec les espaces résidentiels avoisinants en limite de secteur de projet, pour améliorer l'insertion du quartier dans son environnement urbain déjà constitué ;
- Renouveler le cadre de vie d'ensemble et l'image du secteur.

Par ailleurs, le secteur de Mérignac Soleil s'inscrit dans une démarche plus globale de transformation et d'équipement du quadrant Ouest de Mérignac, notamment en raison de plusieurs projets d'envergure comme l'opération d'aménagement prévue sur le site voisin de Marne, l'Opération d'Intérêt Métropolitain (OIM Bordeaux Aéroparc), ou encore la prolongation de la ligne A du tramway jusqu'à l'aéroport depuis l'arrêt des Quatre Chemins.

Dans ce contexte, l'opération d'aménagement « Mérignac Soleil » a vocation à conférer une nouvelle dimension à un site majeur de l'agglomération et de la commune, tout en l'inscrivant à la fois dans le projet urbain de la ville de Mérignac (ville verte) et dans les projets métropolitains « 50 000 logements autour des axes de transports collectifs » et « 55 000 hectares pour la nature ».

Plan de situation de Mérignac Soleil au regard des opérations d'intérêt métropolitain

[1]Mérignac Soleil, mise à jour et approfondissement du plan guide, OMA – MDP – Alto Step – 8'18, juillet 2017, page 28 et 29 (contexte et enjeux)




Source : Mérignac Soleil, mise à jour et approfondissement du plan guide, OMA – MDP – Alto Step – 8'18, juillet 2017

Du point de vue de l'insertion urbaine, la zone d'activité commerciale de Mérignac Soleil est délimitée :

- Au Nord par l'avenue Kennedy (sur laquelle se positionne une majeure partie du tracé de la future extension de la ligne de tramway),
- A l'Ouest par la zone d'activité de Chemin Long, offrant un alignement de hangars commerciaux, disposés autour d'une voirie en boucle, et dédiés au commerce de détail,
- Au Sud-Ouest, Sud et Est, un tissu pavillonnaire bas jouxtant le périmètre opérationnel. Plus particulièrement, les lotissements situés en limite Sud sont configurés en impasses (depuis l'avenue du Pradas), privées d'accès à la zone de Mérignac Soleil, malgré leur proximité géographique.

De fait, les espaces dédiés d'une part à l'activité / commerce, et d'autre part, les zones d'habitat, semblent hermétiques entre eux. Par ailleurs, en l'état actuel, le site dispose de peu d'éléments qui pourraient servir de support à une forme d'urbanité et d'habitabilité des lieux.

Ces différents constats ont justifié l'intégration du secteur de Mérignac Soleil dans la démarche de projet métropolitain des « 50 000 logements autour des axes de transports collectifs », le site bénéficiant à court terme d'une desserte de transport en commun en site propre avec la prolongation de la ligne A du tramway jusqu'à l'aéroport à horizon fin 2021.

Dans le cadre d'un appel à projets lancé en 2010, une équipe pluridisciplinaire, menée par l'agence d'architecture OMA (mandataire), a mis en valeur le potentiel de constructibilité des secteurs économiques et commerciaux du site de Mérignac Soleil et a posé les bases d'un premier projet urbain. Il ressort de cette étude que le site de projet est une ressource foncière majeure du territoire communal.

La Ville de Mérignac porte également l'ambition de renouveler ce site pour composer un « quartier habité » où l'activité commerciale serait confortée.

Compte tenu du positionnement stratégique de ce quartier (effet d'entrée de ville et d'entrée du territoire métropolitain) et des enjeux de composition urbaine, la SPL La Fab s'est vue confier par Bordeaux Métropole et la ville de Mérignac la mission d'affiner le projet urbain global, puis de piloter les opérations immobilières émergeant sur le périmètre. Il s'agit ici d'encadrer le développement urbain du secteur en créant les conditions favorables à sa transformation progressive, tout en répondant aux objectifs du projet urbain de Mérignac Soleil.

# II. PROGRAMMATION PREVISIONNELLE DE L'OPERATION

Le quartier, incluant les secteurs de Mérignac Soleil et de Chemin Long, est identifié de longue date comme un lieu où l'action publique cherche à engager une transformation de l'espace urbain.

## II.1. Historique des périmètres de prise en considération

Dès 2006, des actions préparatoires sont menées par Bordeaux Métropole et la ville de Mérignac sur le secteur de Mérignac Soleil / Chemin Long, identifié comme un site à enjeux forts. Un premier Périmètre de Prise en Considération (PPC) portant sur Mérignac Soleil - Chemin Long s'attachait à vouloir conforter l'activité commerciale, à amorcer la diversification du tissu commercial (services, bureaux), et à permettre la requalification des espaces publics.

Entre 2010 et 2012, des études sont réalisées dans le cadre du dialogue compétitif du programme « 50 000 logements ». Ce premier diagnostic constate la possibilité de réaliser une nouvelle configuration urbaine en densifiant des secteurs économiques et commerciaux. L'étude de 2012 comporte également une stratégie de transformation urbaine du secteur de Mérignac Soleil

L'inscription du secteur de Mérignac Soleil au programme des « 50 000 logements » et les études urbaines réalisées sur un périmètre plus élargi que celui initialement défini, a conduit à faire évoluer les périmètres d'intervention. Avec la mise à jour du plan-guide courant 2017 par la maîtrise d'œuvre urbaine de La Fab, le périmètre d'étude a été redéfini sur la base d'un site de 69 hectares environ[2], de façon à tenir compte des évolutions du document d'urbanisme applicable et de la recomposition constante du tissu commercial. Le nouveau PPC maintient les objectifs exposés dans la délibération initiale et introduit une nouvelle orientation fondée sur la réalisation de logements, selon les objectifs définis par les politiques publiques sectorielles en vigueur.

Le périmètre de 2017, en vigueur, s'applique donc sur un territoire re-délimité permettant d'engager la transformation du secteur, poursuivant trois objectifs de :

- Renaturation des sols, par la reconquête des espaces imperméabilisés et la réaffirmation d'une dimension paysagère et boisée,
- Renforcement de l'attractivité du territoire, par la modification de la perception du site, avec l'arrivée du tramway et l'évolution des mobilités induites, et la réalisation d'espaces publics offrant la possibilité de renouveler les usages,
- Création des conditions favorables pour habiter « Mérignac Soleil - Chemin Long », par la réalisation de programmes résidentiels mixtes, constitués de logements qualitatifs et économiquement accessibles, et par la diversification des activités, en termes de commerces et de services accueillis.

[2] Délibération du conseil métropolitain n°2017-245 du 14/04/2017

## II.2. Programmation prévisionnelle du projet urbain

Le programme prévisionnel des constructions porte donc sur la réalisation d'environ 300 000 m² de surface de plancher (SDP) selon la répartition suivante :

- 210 000 m² SDP pour produire environ 2800 logements à terme,
- 90 000 m² SDP réservés à la réalisation de commerces, bureaux et équipements.

L'offre de logements sera développée selon la répartition suivante[3] :

- 35 % de logements locatifs sociaux ;
- 12,5 % de logements en accession sociale, au prix plafonné de 2 400 euros TTC/m² de surface habitable (SHAB) parking compris ;
- 12,5 % de logements en accession abordable, au prix d'objectif de 2 500 euros/m² SHAB TTC parking compris ;
- 40 % de logements en accession libre.

# III. DISPOSITIF D'ENCADREMENT PAR LES COLLECTIVITES ET LA FAB DES PROJETS IMMOBILIERS ET FINANCEMENT DES EQUIPEMENTS PUBLICS

## III.1. Dispositif d'encadrement des opérations par les collectivités et La Fab

La méthodologie employée pour engager la transformation du secteur de Mérignac Soleil s'appuie sur une mise en œuvre opérationnelle partenariale permettant à la fois de garantir des réalisations de qualité, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portée par l'aménageur, tout en offrant de la souplesse aux opérateurs et concepteurs privés pour rendre le projet adaptable aux évolutions actuelles, et à venir, de l'environnement urbain, et au changement des pratiques de consommation.

Au stade de la mise en œuvre opérationnelle du projet, la conduite de l'opération sera encadrée par différents documents cadres rédigés par l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine désignée par l'aménageur, composée par OMA / Michel Desvignes Paysagiste / Alto Step / BET Ingénierie et Environnement et 8'18 Eclairagiste, définissant chaque niveau d'intervention.

Ainsi, les documents cadres relatifs à la cohérence du projet d'ensemble et à sa mise en œuvre sont :

- **Le plan-guide**, en tant que document d'orientations stratégiques générales, qui donne les enjeux du territoire et pose les bases d'une stratégie d'aménagement pour Mérignac Soleil. Il établit une composition urbaine, architecturale et paysagère partagée pour le développement cohérent du secteur de projet.

[3] Source : Traité de concession du 6 juillet 2018

- **Le Cahier de Prescriptions Architecturales Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPAUPE)** précise l'ensemble des préconisations à l'échelle des voisinées (ensemble d'ilots), permettant aux porteurs de projets d'inscrire les programmes immobiliers dans la cohérence d'ensemble définie au plan-guide, et pose les règles principales pour l'élaboration architecturale et paysagère qualitative des programmes immobiliers.
- **Les fiches de lots** constituent des documents prescriptifs à l'échelle du lot (parcelle) ou de l'îlot (ensemble de parcelles), précisant la nature exacte des programmes à développer et leur insertion dans le projet global. Ces fiches serviront de base aux échanges entre les collectivités, La Fab et les propriétaires fonciers associés à des promoteurs, dans le cadre des ateliers de conception des permis de construire,
- **Les avis** de la maîtrise d'œuvre urbaine, qui viendront contribuer à la mise au point qualitative des opérations immobilières projetées, et permettront aux porteurs de projets de déposer des permis de construire conformes aux dispositions de l'ensemble des documents précités.

## III.2. Mode de financement des équipements publics

Une Taxe d'Aménagement au taux Majoré (TAM) de 20 % a été instaurée sur le périmètre opérationnel du projet urbain, par délibération n°2017-730 du 24 novembre 2017, permettant le financement d'une partie des équipements publics de l'opération, rendus nécessaires par les aménagements d'infrastructure et de superstructure à créer pour l'accueil des futures populations résidentes au sein du quartier.

# IV. PRESENTATION DES DOSSIERS DE L'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

La réalisation de ce projet s'inscrit dans les règlementations du Code de l'Environnement, du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique et du Code de l'Urbanisme. L'enquête est effectuée dans les conditions prévues par :

- Les articles L.110-1 et suivants, R.111-1 et suivants, R112-1 et suivants du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique ;
- Les articles L.122-1, L.122-5, L.122-6 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique ;
- Les articles L.122-1, R.122-1 et R.122-2du Code de l'Environnement ;
- Les articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-46 du Code de l'Environnement ;
- Les articles L.153-54, L. 153-55, L. 153-57, L. 153-58, L. 153-59, R. 153-14 du Code de l'urbanisme

## V.1. Dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique

Conformément à l'article R123-8 du code de l'environnement, les différentes pièces du dossier d'enquête préalable à la DUP emportant mise en compatibilité et parcellaire sont les suivantes :

**Pièce A – Informations administratives et juridiques**

L'état des données et procédures administratives permet au lecteur de se repérer à l'intérieur des réglementations auxquelles le projet est soumis.

**Pièce B – Notice explicative du projet**

La notice explicative présente les aspects matériels et géographiques de l'opération. Elle indique notamment :

- L'objet de l'opération,
- Le programme prévisionnel des constructions,
- Un échéancier prévisionnel de réalisation,
- Les raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'insertion dans l'environnement, parmi les partis envisagés le projet soumis à enquête a été retenu.

**Pièce C - Etude d'impact**

Son contenu est précisé par les articles L122-3 et R122-5 du code de l'environnement. De manière synthétique, il détaille :

- La description du projet,
- Une analyse de l'état initial de l'environnement,
- L'étude des effets du projet sur l'environnement ou la santé humaine, y compris les effets cumulés avec d'autres projets connus,
- Les mesures proportionnées envisagées pour éviter, réduire et compenser les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine,
- Une présentation des principales modalités de suivi de ces mesures et du suivi de leurs effets sur l'environnement ou la santé humaine.

Conformément aux exigences du code de l'environnement, l'étude d'impact et son résumé non technique sont insérés dans le présent dossier d'enquête (PIECE C), ainsi que l'avis de l'Autorité Environnementale (PIECE H).

L'étude d'impact a fait l'objet d'un avis de l'Autorité Environnementale (AE) en date du 6 août 2018.

**Pièce D – Appréciation sommaire des dépenses**

Il s'agit de l'évaluation des principaux postes de dépenses liées au projet. Elle permet au lecteur de s'exprimer sur le projet en tenant compte de son coût total. L'appréciation sommaire des dépenses est essentielle pour que chacun puisse faire un bilan coût-avantage de l'opération.

**Pièce E – Plan de situation**

Cette pièce permet de situer le projet dans son environnement géographique.

**Pièce F – Plan général des travaux**

Ce plan précise les principaux éléments et ouvrages du projet dans le périmètre d'utilité publique. Il permet au lecteur de situer et de visualiser plus aisément les principales caractéristiques du projet.

**Pièce G – Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants**

Cette partie décrit les caractéristiques techniques des ouvrages les plus importants (voiries, aménagements paysagers, différents réseaux, éclairage, etc).

**Pièce H – Annexes : bilan de la phase de concertation, délibérations et avis émis sur le projet**

Cette pièce regroupe l'ensemble des avis rendus sur le projet, ainsi que le bilan de la concertation réglementaire, les délibérations relatives à l'opération, les avis rendus par l'Autorité Environnementale et les réponses du maître d'ouvrage.

La délibération de Bordeaux Métropole sollicitant la demande d'ouverture d'enquête publique unique est également annexée dans cette partie.

## V.2. Dossier d'enquête parcellaire

La 1ère enquête parcellaire va concerner les parcelles nécessaires à la réalisation des espaces publics de la phase 1 du projet ainsi que le parc Carpentier et le groupe scolaire.

D'autres enquêtes parcellaires pourront être menées au gré de l'évolution du projet.

Elle détaille l'ensemble des parcelles et des emprises foncières que l'aménageur souhaite acquérir car elles sont indispensables à la mise en œuvre du projet global. Le présent dossier d'enquête parcellaire est composé de :

**Pièce I – Etat parcellaire**

L'état parcellaire liste par compte de propriété, l'ensemble des titulaires de droits (identifiés selon les dispositions du décret n°55-1350 du 14 octobre 1955 portant réforme de la publicité foncière), les parcelles cadastrales, leur lieu-dit, leur contenance, les emprises nécessaires au projet et reliquats éventuels.

**Pièce I – Plan parcellaire**

Le plan parcellaire détermine l'ensemble des emprises rendues nécessaires pour la réalisation du projet.

## V.3. Dossier de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Le dossier de mise en compatibilité vient compléter le dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et doit permettre d'éclairer le citoyen sur les modifications du document d'urbanisme en vigueur rendues nécessaires par la mise en œuvre du projet d'aménagement.

Le dossier de mise en compatibilité consiste en la mise en compatibilité des pièces écrites et graphiques du Plan Local d'Urbanisme concernant la commune de Mérignac. Ainsi, la traduction réglementaire du projet est détaillée dans le règlement écrit, les pièces graphiques et le zonage qui précisent les implantations et les caractéristiques du bâti autorisé.

Le dossier est composé des pièces suivantes :

- Un résumé non technique, présentant de manière synthétique le périmètre de secteur de projet, le parti pris d'aménagement et son intérêt général. Il présente également le résumé des évolutions induites dans le règlement du PLUi, ainsi que les incidences sur l'environnement ;
- Un rapport de présentation, présentant le territoire du projet, les caractéristiques générales socio-économiques de la ville de Mérignac, le projet d'aménagement urbain, ainsi que l'évaluation du projet ;
- Des documents du PLUi nécessitant d'évoluer, composés d'une part de la version du règlement écrit après mise en compatibilité, d'autre part de la version du règlement graphique après mise en compatibilité.

# V. DÉCISIONS PRISES À L'ISSUE DE L'ENQUETE

A l'issue de l'enquête publique, plusieurs décisions seront adoptées pour l'opération d'aménagement Mérignac Soleil.

- **La déclaration de projet** : Bordeaux Métropole, autorité concédante, se prononcera par déclaration de projet, sur l'intérêt général de l'opération projetée

- **La déclaration d'utilité publique valant mise en compatibilité du document d'urbanisme** : Le Préfet de la Gironde se prononcera ensuite, par arrêté préfectoral, sur l'utilité publique du projet emportant la mise en compatibilité du Plu de la commune de Mérignac

- **La déclaration de cessibilité** : Le préfet de la Gironde déclarera cessible, par arrêté préfectoral, les propriétés nécessaires à l'opération reconnue d'utilité publique

# IDENTITE DES PERSONNES RESPONSABLES DE L'OPERATION

Le Concédant :

BORDEAUX METROPOLE

Esplanade Charles-de-Gaulle

33045 Bordeaux Cedex

Le concessionnaire :

LA SPL LA FABRIQUE DE BORDEAUX METROPOLE

60/64 rue Joseph Abria

33000 Bordeaux

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

COMMUNE DE MERIGNAC

# OPERATION D'AMENAGEMENT MERIGNAC SOLEIL

## **1/** DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

## A/ INFORMATIONS JURIDIQUES ET ADMINISTRATIVES

**Mars 2019**

# PREAMBULE

L'opération Mérignac Soleil est un projet d'aménagement et de renouvellement urbain et paysager, amené à être requalifié, notamment avec l'extension du tramway au-delà des 4 chemins.

Pour la réalisation de cette opération, Bordeaux Métropole a désigné la SPL (Société publique locale) la Fabrique de Bordeaux Métropole (La Fab) concessionnaire en signant le traité de concession le 24 août 2018. Afin de répondre aux enjeux métropolitains, l'opération a pour objectif de faire émerger une identité urbaine attractive du site, en développant une offre de nouveaux logements à la fois qualitatifs et économiquement accessibles, et une ambition de re-naturation du site. Le choix a été fait de mettre en place une taxe d'aménagement à taux majoré de 20% pour pouvoir financer les équipements publics nécessaires à l'arrivée des nouveaux habitants et usagers.

Les articles R.123-8 3ème et 6ème alinéas du Code de l'environnement précisent que le dossier d'enquête publique doit faire mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et indique la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative à l'opération considérée.

*« Le dossier comprend au moins (…) :*

*3° : La mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, plan ou programme considéré, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation ; (…)*

*6° : La mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet dont le ou les maîtres d'ouvrage ont connaissance. »*

La présente rubrique entend répondre à ces exigences en présentant :

- L'objet de l'enquête publique unique,
- Les textes qui régissent l'enquête publique,
- L'insertion de l'enquête dans le cadre de la procédure administrative en cours,
- Les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête.

# OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement. L'autorité compétente en charge d'ouvrir et d'organiser l'enquête unique est le Préfet de la Gironde. Cette enquête unique vaut à la fois pour :

- L'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique de l'opération (articles L.1 ; L.110-1et L110-2 ; L.112-1 à L.122-7 du Code de l'expropriation). Il est prévu que cette enquête publique porte à la fois sur l'utilité publique de l'opération du projet et sur la mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme de la Ville de Mérignac qui en est la conséquence (articles L.122-5 du Code de l'expropriation et R153-14 et L153-54 du Code de l'urbanisme

- L'enquête parcellaire (articles L.1 et L.131-1 du Code de l'expropriation). En effet, l'article R.131-14 du Code de l'expropriation prévoit que lorsque l'expropriant est en mesure, avant la déclaration d'utilité publique, de déterminer les parcelles à exproprier et de dresser le plan parcellaire ainsi que la liste des propriétaires, l'enquête parcellaire peut être faite en même temps que l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique.

Etant précisé que :

- Le maître d'ouvrage sollicite la Déclaration publique du projet (DUP)

L.1 *: « L'expropriation, en tout ou partie, d'immeubles ou de droits réels immobiliers ne peut être prononcée qu'à la condition qu'elle réponde à une utilité publique préalablement et formellement constatée à la suite d'une enquête et qu'il ait été procédé, contradictoirement, à la détermination des parcelles à exproprier ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres personnes intéressées.*

*Elle donne lieu à une juste et préalable indemnité. »*

L.110-1 *: « L'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique est régie par le présent titre.*

*Toutefois, lorsque la déclaration d'utilité publique porte sur une opération susceptible d'affecter l'environnement relevant de l'article L. 123-2 du Code de l'environnement, l'enquête qui lui est préalable est régie par les dispositions du chapitre III du titre II du livre Ier de ce code. »*

R.112-4 *: « Lorsque la déclaration d'utilité publique est demandée en vue de la réalisation de travaux ou d'ouvrages, l'expropriant adresse au préfet du département où l'opération doit être réalisée, pour qu'il soit soumis à l'enquête, un dossier comprenant au moins :*

*1° Une notice explicative ;*

*2° Le plan de situation ;*

*3° Le plan général des travaux ;*

*4° Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants ;*

*5° L'appréciation sommaire des dépenses. »*

1° La notice explicative indique l'objet de l'enquête, ainsi que les caractéristiques les plus importantes de l'opération soumise à l'enquête. Elle présente ses aspects juridiques, matériels et géographiques. Elle indique les raisons pour lesquelles notamment du point de vue de l'insertion

dans l'environnement, parmi les partis envisagés, le projet soumis à l'enquête a été retenu. Elle porte à la connaissance du public les avantages et les inconvénients justifiant le projet mis à l'enquête.

2° Le plan de situation sert à localiser l'opération réalisée à l'échelon communal.

3° Le plan général des travaux permet au lecteur de connaître l'implantation et la nature des travaux qui seront réalisés dans le cadre de l'opération.

4° Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants informent le lecteur sur les caractéristiques principales relatives aux ouvrages les plus importants de l'opération.

5° L'appréciation sommaire des dépenses permet de connaître le coût global de l'opération, y compris les acquisitions foncières et immobilières nécessaires à sa réalisation.

La présente enquête publique étant relative à une opération susceptible d'affecter l'environnement, l'article R 123-8 du Code de l'environnement ajoute :

*« Le dossier soumis à l'enquête publique comprend les pièces et avis exigés par les législations et réglementations applicables au projet, plan ou programme.*

*Le dossier comprend au moins :*

*1° Lorsqu'ils sont requis, l'étude d'impact et son résumé non technique, le rapport sur les incidences environnementales et son résumé non technique, et, le cas échéant, la décision prise après un examen au cas par cas par l'autorité environnementale mentionnée au IV de l'article L. 122-1 ou à l'article L. 122-4, ainsi que l'avis de l'autorité environnementale mentionné au III de l'article L. 122-1 et à l'article L. 122-7 du présent Code ou à l'article L. 104-6 du Code de l'urbanisme ; (…) »*

- Le maître d'ouvrage sollicite la mise en compatibilité du document d'urbanisme

Le projet d'aménagement se développe sur la commune de Mérignac, dotée d'un Plan local d'urbanisme intercommunal. Actuellement ce document d'urbanisme présente des incompatibilités avec une partie de la mise en œuvre de ce projet.

La présente enquête publique portera donc également sur la mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme (PLU) en application des articles L.153-54 à L.153-59 R.153-13 à R.153-14, et R.153-20 à R.153-22 du Code de l'urbanisme.

Article L 153-14 du Code de l'urbanisme :

*« Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :*
*1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;*
*2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint. »*

Il est précisé ici que la procédure de mise en compatibilité a pour objet de faire évoluer les dispositions réglementaires du document d'urbanisme applicable sur le site de projet pour permettre la réalisation de l'opération à déclarer d'utilité publique.

- Le maître d'ouvrage sollicite la cessibilité des parcelles listées à l'enquête parcellaire

Le maître d'ouvrage étant en mesure de déterminer les parcelles nécessaires à la réalisation de l'opération, une enquête dite « parcellaire » est menée simultanément à la présente enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique, conformément aux articles L.131-1 et suivants et R.131-3 du Code de l'expropriation.

Le dossier d'enquête parcellaire est constitué conformément à l'article R.131-3 du Code de l'expropriation et comprend :

1° Un plan parcellaire régulier des terrains et bâtiments concernés par l'opération

2° Un état parcellaire présentant la liste des propriétaires établie à l'aide d'extraits des documents cadastraux délivrés par le service du cadastre, ou à l'aide des renseignements délivrés par le service de la publicité foncière au vu du fichier immobilier, ou par tous autres moyens

L'enquête parcellaire est destinée à définir, pour tous les immeubles nécessaires à la réalisation des travaux, l'identité du ou des propriétaires et des « ayants-droit », les titulaires de droits réels, et de permettre à ceux-ci d'exprimer leurs observations quant à la superficie des emprises expropriées et à faire valoir leurs droits sur les registres déposés en Mairie prévus à cet effet ou à les adresser par écrit au Commissaire-enquêteur.

Elle permet également de prendre connaissance des limites d'emprise du projet et de connaître les surfaces à acquérir dans chacune des parcelles les concernant.

Une notification individuelle du dépôt du dossier à la mairie est adressée par l'autorité expropriante, sous pli recommandé avec avis de réception, lorsque le domicile du titulaire de droits est connu. En cas de domicile inconnu, la notification est faite en double exemplaire au maire, qui doit en afficher un exemplaire, et peut remettre en mains propres le second exemplaire à la personne si elle se présente.

Le maître d'ouvrage, en la personne de son concessionnaire La Fab, a choisi de mettre en œuvre la procédure l'autorisant à réaliser l'enquête parcellaire en même temps que l'enquête préalable à la DUP, prévue à l'article R 131-14 du Code de l'expropriation.

L'article R 131-14 du Code de l'expropriation dispose que :

*« Lorsque l'expropriant est en mesure, avant la déclaration d'utilité publique, de déterminer les parcelles à exproprier et de dresser le plan parcellaire ainsi que la liste des propriétaires, l'enquête parcellaire peut être faite en même temps que l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique. »*

Les deux enquêtes sont ouvertes par un même arrêté préfectoral et font l'objet d'un même avis d'ouverture, sous la responsabilité d'un même commissaire-enquêteur, mais chacune des enquêtes reste régie par ses propres règles.

# TEXTES REGISSANT L'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

La présente enquête est régie par les textes suivants :

**Le Code de l'environnement** et notamment :

*L'enquête publique environnementale*

La présente enquête est régie par les dispositions prévues aux articles L.123-1 à L.123-18 et R.123-1 à R.123-27 du Code de l'environnement.

Ces textes précisent en premier lieu l'objet d'une enquête publique :

*L.123-1 : « L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement mentionnées à l'article L. 123-2. Les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision. »*

Ils précisent également le déroulement de la procédure d'enquête publique, le rôle du Commissaire-enquêteur, et les conditions de prise en compte des observations du public.

*L'étude d'impact*

Les articles L.122-1, L.122-3 et R.122-1 du Code de l'environnement établissent les dispositions relatives à la protection de la nature, et concernent les études d'impact et des travaux et projets d'aménagement.

Ces dispositions définissent notamment le contenu de l'étude d'impact, pièce essentielle du dossier d'enquête.

**Le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique** et les articles suivants :

L'article 1er du Code de l'expropriation dispose que « *L'expropriation, en tout ou partie, d'immeubles ou de droits réels immobiliers ne peut être prononcée qu'à la condition qu'elle réponde à une utilité publique préalablement et formellement constatée à la suite d'une enquête et qu'il ait été procédé, contradictoirement, à la détermination des parcelles à exproprier ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres personnes intéressées*. (…) »

*En particulier ses articles concernant le champ d'application et le contenu du dossier de DUP*

L'enquête publique est régie par l'article L.110-1.

Les dispositions générales sont régies par les articles L.121-1 à L.121-5, et les dispositions particulières sont régies par les articles L.122-1 et L.122-2.

Les dispositions relatives au contenu du dossier d'enquête et à l'autorité compétente sont régies par les articles R.112-1 à R.112-4.

*En particulier ses articles concernant l'identification des propriétaires et le contenu du dossier d'enquête parcellaire*

L'enquête parcellaire est régie par l'article L.131-1.

Les dispositions générales et particulières sont régies par les articles L.132-1 à L.132-4.

Le contenu et les modalités applicables au dossier parcellaire sont régis par les articles R.131-3 à R.131-10 et R.131-14.

**Le Code de l'urbanisme**

La mise en compatibilité relève de l'application des articles L153-54 et suivants et R. 153-55 à R. 153-59 du Code de l'urbanisme.

Les articles R. 153-55 à R. 153-59 du Code de l'urbanisme indiquent que :

*« Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'environnement :*
*1°Par l'autorité administrative compétente de l'Etat :*

a) ***Lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise*** *;*
b) *Lorsqu'une déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;*
c) *Lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L.300-6-1 est engagée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;*

*[...]*

*Lorsque la mise en compatibilité est requise pour permettre la déclaration d'utilité publique d'un projet, [...], le plan local d'urbanisme ne peut pas faire l'objet d'une modification ou d'une révision portant sur les dispositions faisant l'objet de la mise en compatibilité entre l'ouverture de l'enquête publique et la décision procédant à la mise en compatibilité.*
*A l'issue de l'enquête publique, l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune :*
*1° Emet un avis lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise, lorsque la déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L.300-6-1 est engagée par l'Etat. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de deux mois ;*
*2° Décide la mise en compatibilité du plan dans les autres cas. La proposition de mise en compatibilité du plan éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête est approuvée :*
*1° **Par la déclaration d'utilité publique, lorsque celle-ci est requise** ;*
*[...]»*

# INSERTION DE L'ENQUETE DANS LA PROCEDURE ADMINISTRATIVE EN COURS

**Le projet avant l'enquête**

*Eléments de Contexte*

Bordeaux Métropole et la commune de Mérignac ont souhaité accompagner et encadrer le renouvellement urbain du secteur Soleil, issu du projet métropolitain et de la démarche des « 50 000 logements le long des axes de transports collectifs ».

*La concertation préalable (L.103-2 du Code de l'urbanisme)*

Une concertation réglementaire, intitulée « Habiter Mérignac Soleil », s'est déroulée entre le 10 juillet 2015 et le 29 décembre 2017, et a permis de recevoir les observations du public sur le projet urbain. Le périmètre de la concertation et les modalités de la consultation ont été définis par la délibération n°2015/0444 en date du 10 juillet 2015, puis modifiés par délibération n°2017-245 du 14 avril 2017. Le bilan de cette concertation a été approuvé par délibération du Conseil métropolitain n°2018-162 du 23 mars 2018.

Le processus de concertation est détaillé dans la notice explicative (pièce B). Le bilan de procédure de concertation est inséré dans la pièce H.

*Situation de l'opération au regard des documents d'urbanisme*

L'opération n'étant pas compatible avec le PLUi en vigueur, le dossier de mise en compatibilité annexé au dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'utilité publique de l'opération d'aménagement constitue la demande de mise en compatibilité de l'ensemble des pièces nécessaires du PLUi de Bordeaux Métropole pour la réalisation du projet.

*Création de l'opération*

En application de l'article L 5217-2 du Code général des collectivités territoriales, Bordeaux Métropole est compétente en matière de « définition, création et réalisation d'opérations d'aménagement d'intérêt métropolitain mentionnées à l'article L 300-1 du code de l'urbanisme. »

L'opération d'aménagement Mérignac Soleil a été créée par délibération du Conseil métropolitain n°2019-240 en date du 26 avril 2019.

# ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

Conformément à l'article L.1 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, l'enquête publique concernant le projet Soleil, sis sur la commune de Mérignac, dans le département de la Gironde portera sur l'utilité publique de l'opération d'aménagement envisagée, sur la mise en compatibilité du document d'urbanisme et comportera un volet enquête parcellaire tel que prévu à l'article R.131-14 du code de l'expropriation.

Le déroulement de l'enquête suivra les étapes décrites ci-après.

*L'ouverture de l'enquête publique unique*

L'enquête publique unique préalable à la DUP, valant mise en compatibilité du document d'urbanisme, et parcellaire est ouverte par un même arrêté préfectoral prescrivant notamment :

- L'objet de l'enquête,
- Les lieux et horaires où le public pourra consulter le dossier d'enquête et venir apposer ses observations sur le registre,
- Les lieux et horaires où le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir les informations ainsi que, le cas échéant, la date et le lieu des réunions d'échange et d'information envisagés.

Cet arrêté préfectoral fait l'objet d'une publicité collective minimum quinze jours avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute sa durée (insertion d'un avis dans la presse et insertion sur le site internet de l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête, affichage en mairie, affichage à proximité des ouvrages concernés, etc.)

*L'enquête publique*

Conformément à l'article L 123-9 du code de l'environnement, la durée de l'enquête ne peut être inférieure à 30 jours ni supérieure à 2 mois.

Cette enquête unique fait l'objet d'un rapport unique du Commissaire-enquêteur ou de la commission d'enquête ainsi que de conclusions motivées au titre de chacune des enquêtes publiques initialement requises.

Les observations et propositions du public, en plus de la consignation sur le registre d'enquête, peuvent également être adressées par voie postale ou par courrier électronique au Commissaire-enquêteur, tel que prévu à l'article R 123-13 du Code de l'environnement.

*La clôture des registres et le rapport d'enquête*

A l'issue de la période d'enquête, le registre est clos et signé par le commissaire enquêteur.

A réception des registres et ses annexes, le Commissaire-enquêteur rencontre sous huitaine le responsable de projet. Il lui transmet un procès-verbal de synthèse relatant les observations orales ou écrites. Le responsable de projet dispose de 15 jours pour formuler ses observations éventuelles.

Le Commissaire-enquêteur rédige ses conclusions motivées, et précise si elles sont favorables ou non à l'opération. Il émet un avis sur l'utilité publique du projet emportant mise en compatibilité du PLU opposable Il remet le dossier et ses conclusions au Préfet, ou au sous-Préfet, dans le délai de 30 jours après la fin de l'enquête. Une copie du rapport est déposée à la mairie de la commune où s'est déroulée l'enquête, ainsi qu'en Préfecture.

Le rapport et les conclusions de la commission d'enquête seront également publiés sur le site internet de la préfecture de Gironde.

Toute personne physique ou morale peut demander communication des conclusions motivées du commissaire enquêteur. Ces demandes devront être adressées au préfet du département du ressort de l'enquête.

Au terme de cette procédure et au vu du dossier correspondant, le Préfet pourra prononcer la Déclaration d'utilité publique.

# DECISIONS POUVANT ETRE ADOPTEES AU TERME DE L'ENQUETE

*La déclaration de projet*

En vertu de l'article L.122-1 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, le Préfet de Gironde demande, au terme de l'enquête publique, au concessionnaire de l'opération de se prononcer sur l'intérêt général du projet dans un délai ne pouvant excéder six mois, conformément aux dispositions prévues L.126-1 du Code de l'environnement.

La déclaration de projet mentionnera l'objet de l'opération tel qu'il figure dans le dossier soumis à l'enquête et comportera les motifs et considérations qui justifient son caractère d'intérêt général.

La déclaration de projet prend en considération l'étude d'impact, l'avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement et le résultat de la consultation du public. Elle indique, le cas échéant, la nature et les motifs des principales modifications qui, sans en altérer l'économie générale, sont apportées au projet au vu des résultats de l'enquête publique.

La déclaration de projet permettra en outre, de se prononcer par rapport aux réserves qui auraient pu être émises par la commission d'enquête (ou le commissaire enquêteur).

Le Préfet sollicitera Bordeaux Métropole afin qu'il se prononce sur les modalités de mise en compatibilité du PLU.

Une fois la délibération votée, le Préfet pourra déclarer l'utilité publique du projet. Cette DUP emportera approbation des nouvelles dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

En l'absence de déclaration de projet, aucune autorisation de travaux ne peut être délivrée. Si les travaux n'ont pas reçu de commencement d'exécution dans un délai de cinq ans à compter de la publication de la déclaration de projet, la déclaration devient caduque.

Après transmission de la déclaration de projet ou à l'expiration du délai imparti à la collectivité ou à l'établissement intéressé, l'autorité de l'Etat compétente décide de la déclaration d'utilité publique du projet.

Lorsque l'opération est déclarée d'utilité publique, la légalité de la déclaration de projet ne peut être contestée que par voie d'exception à l'occasion d'un recours dirigé contre la déclaration d'utilité publique. Les vices qui affecteraient la légalité externe de cette déclaration sont sans incidence sur la légalité de la déclaration d'utilité publique.

*La déclaration d'utilité publique*

Selon les conclusions de l'enquête, la Déclaration d'utilité publique sera prononcée par arrêté préfectoral et sera publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la Gironde. Elle fera, en outre, l'objet d'un affichage en mairie et d'une publicité dans la presse locale.

L'acte déclarant d'utilité publique doit intervenir au plus tard un an après la clôture de l'enquête préalable.

En cas de contestation, l'acte déclaratif d'utilité publique pourra faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif pendant un délai de deux mois à compter de sa publication au dit recueil ou à compter de l'accomplissement de la dernière des formalités de publicité précitées.

# AU-DELA DE L'ENQUETE PREALABLE A LA DUP

*Les enquêtes parcellaires*

Les parcelles sur lesquelles va être réalisé le projet appartiennent pour partie à des propriétaires privés. Une enquête parcellaire destinée à identifier l'ensemble des propriétaires et titulaires de droits réels sur les biens concernés, et à recevoir leurs observations, sera réalisée conjointement, selon les dispositions prévues à l'article R.131-14 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

La 1ère enquête parcellaire va concerner les parcelles nécessaires à la réalisation des espaces publics de la phase 1 du projet ainsi que le parc Carpentier et le groupe scolaire.

D'autres enquêtes parcellaires pourront être menées au gré de l'évolution du projet.

*L'arrêté de cessibilité et procédure d'expropriation en fixation judiciaire des indemnités*

A l'issue de l'enquête parcellaire, le préfet pourra prendre un arrêté déclarant cessibles les immeubles nécessaires à la réalisation du projet d'utilité publique.

Une démarche de négociation foncière amiable sera privilégiée.

La phase judiciaire de la procédure d'expropriation sera mise en œuvre après un éventuel constat d'échec des négociations.

La phase judiciaire organise la fixation et le paiement des indemnités. Elle est codifiée aux articles L.311-5 et suivants du Code de l'expropriation :

- Notification des offres par La Fab, concessionnaire de Bordeaux Métropole,
- Saisine du juge de l'expropriation près le Tribunal de grande Instance de Bordeaux,
- Visite des lieux par le Juge de l'expropriation,
- Audience publique,
- Jugement de fixation des indemnités de dépossession et/ou d'éviction.

*Les voies de recours*

En cas de contestation de la DUP, un recours contentieux devant la juridiction administrative est possible dans un délai de deux mois à compter de l'accomplissement de toutes les formalités de publicité réglementaires (affichage en mairie, insertion dans la presse, publication de l'arrêté de DUP au Recueil des actes administratifs).

# AUTRES AUTORISATIONS NECESSAIRES POUR REALISER LE PROJET AU TITRE DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT

*En application des articles L.214-1 à 6 et R.214-6 à 214-32* (eau et milieu aquatique)

La loi sur l'eau définit une procédure selon la nature ou le volume des travaux à réaliser (déclaration ou autorisation). Le choix de cette dernière est fonction des rubriques de la "nomenclature Eau". Les dossiers de déclaration ou d'autorisation sont définis aux articles R.214-6 et R.214-32.

Le maître d'ouvrage veillera ainsi à l'obtention préalable de l'autorisation administrative adéquate au titre de la loi sur l'eau avant tout lancement de travaux.

*En application de l'article L.341-10* (sites inscrits et classés)

Les aménagements prévus ne nécessitent pas d'autorisation préalable, conformément à l'article L.341-10 du Code de l'environnement.

*En application de l'article L.411.2* (protection du patrimoine naturel)

Le site de projet n'est pas concerné par une zone réglementée au titre de la protection du patrimoine naturel. Aucun dossier de dérogation au titre de l'article L.412-2,4$^{e}$ alinéa, du Code de l'environnement n'est prévu.

*En application de l'article L.341-1 du Code environnement et forestier* (défrichement)

Les aménagements prévus ne nécessitent pas d'autorisation préalable de défrichement, conformément aux articles L.341-1 et suivants du Code forestier.

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

COMMUNE DE MERIGNAC

# OPERATION D'AMENAGEMENT MERIGNAC SOLEIL

## **1/** DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

## B/ NOTICE EXPLICATIVE

**Mai 2019**

# Sommaire

PREAMBULE ..... 4
I LE CONTEXTE DU PROJET ..... 4
A Mérignac Soleil, un territoire singulier au sein d'un territoire soumis à de forts enjeux ..... 4
1 A l'échelle de la Métropole ..... 4
2 A l'échelle de la commune de Mérignac ..... 7
3 A l'échelle du secteur de projet ..... 10
B Situation socio-économique du territoire ..... 13
1 A l'échelle de Bordeaux Métropole ..... 13
2 A l'échelle de la commune de Mérignac ..... 15
C Démarche de projet ..... 18
1 Le programme « 50 000 logements » ..... 18
2 Mérignac Soleil, un site à enjeux spécifiques ..... 19
II DESCRIPTION DE L'ÉTAT INITIAL DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT ..... 21
A Description et situation géographique du site ..... 21
1 Climat ..... 21
2 Topographie du site ..... 22
3 Sols et sous-sols ..... 23
4 Eaux souterraines et superficielles ..... 23
5 Occupations antérieures des sols ..... 24
6 Perception du quartier par ses habitants actuels ..... 25
7 Protections patrimoniales ..... 28
8 Exposition aux risques naturels et technologiques ..... 28
9 Ressources énergétiques ..... 29
B Configuration foncière ..... 31
C Situation des commerces ..... 35
1 Fonctionnement commercial et perception de Mérignac Soleil par ses exploitants actuels ..... 35
2 Le commerce de détail : un modèle en mutation ..... 37
3 Prise en compte d'une nouvelle configuration commerciale dans le projet d'aménagement ..... 38
4 Stationnement ..... 38

D Mobilités ..... 39
III PRESENTATION DU PROJET ..... 41
A Concertation réglementaire ..... 41
1 Objet de la concertation ..... 41
2 Déroulement de la concertation ..... 43
3 Bilan de la concertation ..... 44
B Parti retenu d'aménagement du projet urbain ..... 45
1 Approche du projet par scénarios d'aménagement ..... 45
2 Les grands principes du projet urbain ..... 46
C Programme prévisionnel des constructions ..... 51
1 Les voisinées ..... 52
2 Gabarit des constructions ..... 54
D Programme des espaces publics ..... 55
E Les actions foncières à réaliser par l'aménageur ..... 58
F Etat d'avancement du projet ..... 59
G Phasage prévisionnel de réalisation du projet urbain ..... 60
H Economie du projet ..... 63
I Contexte réglementaire ..... 64
1 Le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise ..... 64
2 Le PLU intercommunal ou « PLU 3.1 » ..... 65
IV UNE OPERATION D'INTERET GENERAL ..... 75
A Proposer une offre de logement diversifiée, attractive et économiquement accessible ..... 76
B Reconquérir les espaces publics par le paysage ..... 76
C Vers un quartier mixte et plus vivant de Mérignac ..... 77
V UN PROJET D'UTILITE PUBLIQUE ..... 78
A l'opportunité du projet ..... 78
B une intervention foncière très mesurée ..... 78
C Bilan coût / avantages de l'opération ..... 79
1 Incidences du projet urbain ..... 79
2 Avantages ..... 82
CONCLUSION ..... 87
TABLE DES FIGURES ..... 89

# PREAMBULE

Une note de présentation non technique est jointe au dossier d'enquête publique unique. Elle permet d'apprécier en quelques pages les grandes orientations du projet d'aménagement Mérignac Soleil, ses objectifs et enjeux.

# I LE CONTEXTE DU PROJET

## A Mérignac Soleil, un territoire singulier au sein d'un territoire soumis à de forts enjeux

Le projet d'aménagement de Mérignac Soleil est né de la convergence entre la nécessité de requalification urbaine d'un site majeur du centre de l'agglomération bordelaise, d'enjeux de développement territorial, et de la mise en œuvre opérationnelle de programmes métropolitains.

### 1 A l'échelle de la Métropole

**Un territoire métropolitain face aux enjeux de l'étalement urbain**

L'aire urbaine bordelaise s'inscrit dans une logique de développement d'échelle métropolitaine et fait face à plusieurs difficultés liées à son développement, parmi lesquelles :

- La croissance démographique qui contribue à renchérir les coûts du foncier et de l'immobilier, avec pour conséquences :
    - Le décrochage global entre l'offre (envolée des prix d'acquisition d'un logement) et la demande (capacité financière des ménages qui n'évoluent pas ou très peu) ;
    - La progressive inadaptation des logements occupés par rapport au besoin des ménages qui se trouvent « captifs » d'un logement, au vu du manque d'offres de logements neufs répondant aux spécificités des parcours personnels et résidentiels ;
    - L'éloignement des familles en périphérie de ville, ou à l'extérieur de la métropole, générant une consommation foncière supplémentaire d'espaces utiles à d'autres usages, des migrations pendulaires liés aux flux domicile-travail etc.
- La congestion automobile, alimentée par les flux de navetteurs[1], nécessite d'adapter le réseau de transports en commun pour limiter l'usage de la voiture individuelle ;
- Le développement de l'étalement urbain se produit au détriment des éléments paysagers agricoles, naturels ou forestiers.

[1] Le navetteur désigne l'usager qui se déplace quotidiennement entre son domicile et son travail. Ces déplacements réguliers sont également qualifiés de « migrations pendulaires » et génèrent des effets de congestion du réseau routier.

L'organisation spatiale du territoire métropolitain se structure en cercles concentriques[2] qui fonctionnent comme autant de couronnes (boulevards et rocade), entrecoupées par des lignes radiales qui alimentent les flux « centre-périphérie ». Le réseau des voiries et des transports en commun se calque sur ce développement progressif du territoire métropolitain.

L'extension du réseau de tramway suit de près le développement urbain de secteurs de la métropole, ce qui induit une forme de densification le long des axes de transports et de reconstruction de la ville sur elle-même sur ces secteurs. Précisément, le site de Mérignac Soleil va bénéficier prochainement du prolongement de la ligne A du tramway depuis l'arrêt Quatre Chemins jusqu'à l'aéroport.

En parallèle, Bordeaux Métropole s'engage en faveur d'une maîtrise raisonnée de l'urbanisation, au moyen d'objectifs fixés dans les documents de planification pour limiter l'expansion urbaine au-delà des limites actuelles du tissu urbain[3] déjà constitué. Il s'agit donc pour le projet urbain de veiller à maintenir un équilibre fragile entre l'espace urbain et les zones de nature[4]ou utiles pour d'autres usages.

Le territoire métropolitain s'est constitué progressivement, et articule à la fois une dimension de production de logements avec un axe en faveur du maintien des populations en son sein et à proximité des zones d'emploi, et à la fois la mise en valeur et le développement de la nature.

**L'appel à projet « 50 000 logements » et la démarche « 55 000 hectares pour la nature »**

Les difficultés rencontrées par les populations locales pour accéder au marché immobilier métropolitain, au regard de la pression foncière et du renchérissement global de l'offre disponible, ont conduit les acteurs publics à s'engager dans une démarche de production volontariste de logements, répondant à des critères de qualité, de maîtrise des coûts et d'accessibilité économique, de façon à maintenir les équilibres sociaux de l'aire métropolitaine. Ainsi, la Métropole s'est investie dans le développement d'un programme « 50 000 logements autour des axes de transports collectifs », programme qui a également suscité l'adhésion de la Ville de Mérignac.

C'est dans ce cadre que l'appel à projet « 50 000 logements autour des axes de transports collectifs », a été lancé en 2010 par la Communauté Urbaine de Bordeaux (devenue Bordeaux Métropole au 1er janvier 2015), avec pour ambition de :

- Réinventer une offre de logement durable, intergénérationnelle, économiquement accessible et ouverte sur la nature, pour répondre à la demande locale et métropolitaine ;
- Contribuer à limiter l'étalement urbain et la consommation d'espace, et diminuer les distances pour les trajets domicile-travail ;
- Accompagner le développement raisonné de la ville autour des axes de transports collectifs, offrant également à un cadre de vie attrayant ;

[2] Les cercles concentriques désignent notamment les boulevards de ceinture du centre de Bordeaux et la rocade.
[3] Le PLU en vigueur prévoit que le développement urbain ne dépasse pas les limites de la « tâche urbaine » de 2006.
[4] La nature dans ce contexte recouvre les espaces agricoles, forestiers et « naturels » (au sens végétalisé et non cultivé).

- Travailler des portions de ville habituellement oubliées des politiques publiques : les friches industrielles et commerciales, les lisières et les marges,
- S'appuyer sur les identités locales pour créer un effet de différenciation et d'appropriation par la population ;
- Développer des méthodes de projet spécifiques alliant efficacité, souplesse et participation.

Aux termes d'un dialogue compétitif, cinq équipes de concepteurs ont été retenues pour proposer une conception de la ville de demain, déclinée sur 15 sites pilotes, parmi lesquels figure le site de Mérignac Soleil.

La démarche « 55 000 hectares pour la nature », initiée fin 2012 par la Communauté Urbaine de Bordeaux, s'applique aux espaces non urbanisés du territoire métropolitain, et considère ces espaces de « nature » comme un élément intrinsèque de l'identité locale et de la qualité de vie, à la fois pour sa dimension paysagère (cadre de vie), économique (agriculture, tourisme et loisirs), et environnementale (biodiversité).

**Mérignac Soleil comme lieu de la mise en œuvre des politiques métropolitaines**

Le site de Mérignac Soleil constitue un des points d'entrée principaux de l'ouest de la métropole, et est un jalon entre l'aéroport et le centre historique de Bordeaux, en articulation avec la ligne A et sa future extension vers l'aéroport depuis l'arrêt « Quatre Chemins ». Il est recensé parmi l'un des trois pôles commerciaux structurants à l'échelle du SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise. Situé en entrée Ouest de Mérignac, il marque le début de l'espace urbanisé métropolitain.

Si le dynamisme économique du site est encore marqué, ce dernier souffre d'un vieillissement de son patrimoine bâti, d'un environnement urbain très déclassé marqué par l'aridité des aménagements (voiries routières, nappes de stationnement, …). L'arrivée prochaine du tramway questionne par ailleurs la nature monofonctionnelle du site et en fait un lieu de destination privilégié pour le déploiement d'une offre de logements.

C'est dans ce contexte que le site a été identifié comme lieu de déploiement des démarches métropolitaines « 50 000 logements » et « 55 000 hectares de nature ». La requalification du secteur doit en effet permettre d'offrir une place significative au paysage, d'introduire de l'habitat (proche des transports en commun), et de diversifier les activités commerciales.

# 2 A l'échelle de la commune de Mérignac

Le périmètre de Mérignac Soleil compose avec le secteur Chemin long, l'un des dix quartiers de la ville de Mérignac dont l'organisation est de type polycentrique. Le site est conçu à l'échelle des flux routiers et du transit, plutôt qu'à une échelle de proximité, adaptée aux mobilités actives du quotidien lié à la fréquentation de la zone commerciale pour des besoins de consommation.

Le site est monofonctionnel et se déploie autour d'une grande surface généraliste (Carrefour) et de sa galerie marchande (récemment étendue). Cet hypermarché bénéficie de la proximité de la rocade et polarise de nombreux flux. Plus généralement, le secteur de projet dispose d'une bonne accessibilité routière et se trouve positionné au cœur d'un territoire attractif en pleine transformation, avec notamment trois projets significatifs situés sur le périmètre ou à proximité immédiate :

- **L'Opération d'Intérêt Métropolitain (OIM) « Aéropoarc »** qui vise au renforcement des filières aéronautiques, orientées dans le domaine spatial et de la défense. Ce projet comprend la commercialisation de foncier à vocation d'activités économiques, l'amélioration des aménagements et de la desserte en transport en commun de la plateforme aéroportuaire. L'opération est développée sur 2 515 hectares sur les communes de Mérignac, du Haillan et de Saint-Médard-en-Jalles. Elle devrait générer un apport de 10 000 emplois à l'horizon 2030, et permettre à la ville de Mérignac de renforcer sa notoriété en matière économique et son attractivité ;

- **La prolongation de la ligne A du tramway**, depuis l'arrêt Quatre Chemins jusqu'à l'aéroport, dont la mise en service est prévue à l'horizon fin 2021, va également irriguer le site de Mérignac Soleil et offrir une alternative de transport au « tout voiture ». Ce projet va entrainer la reconfiguration des avenues de la Marne, de la Somme, Matosinhos et Kennedy en boulevard plus urbain (voie de tramway, bande roulante, circulations cyclables, piétonnes et traitements paysagers), favoriser un report modal de la voiture vers ce transport en commun et encourager la densification urbaine le long de cet axe ;

- **Le secteur de projet urbain « Mérignac Marne »**, opération d'aménagement urbain dont la réalisation a été confiée à la SPL La Fab et qui consiste dans le réaménagement d'un secteur commercial monofonctionnel à vocation économique, caractérisé par une densité variable des espaces construits, une desserte routière quasi-exclusive, et une absence de relations avec le tissu pavillonnaire avoisinant. Ce projet vise à réaliser des programmes mixtes associant des rez-de-chaussée commerciaux attractifs et visibles, et des logements (création d'environ 1 100 logements) réalisés aux étages des constructions nouvelles. L'ensemble sera structuré par un réseau de circulations douces, permettant un report modal (desserte tramway + parking relais). Ce maillage viaire contribuera à une meilleure intégration des nouvelles constructions dans le tissu existant. Les voiries, les espaces publics et les cœurs d'îlot seront fortement végétalisés, pour favoriser le développement de continuités écologiques et la réduction de l'effet d'îlot de chaleur urbain. Enfin, le quartier sera polarisé par une nouvelle place publique qui concentrera les flux et sera le support d'une sociabilité de quartier.

Du point de vue du fonctionnement commercial, la zone d'activité de Mérignac Soleil et les activités présentes le long de l'avenue de la Marne sont complémentaires. Outre l'hypermarché Carrefour et sa galerie marchande, le site de Mérignac Soleil accueille du commerce de destination, de la vente de détail et des Grandes et Moyennes Surfaces Spécialisées (GMS). Le secteur de Marne, situé dans la continuité de Mérignac Soleil, est plus orienté vers le commerce de destination avec quelques enseignes dédiées à l'équipement de la maison notamment.

En termes de composition urbaine, Mérignac Soleil intègre quelques ensembles pavillonnaires situés à l'extrémité Sud-Ouest du périmètre, le long l'avenue de la Somme, au lieu-dit secteur « Chemin Long », à l'Est du périmètre avec le lotissement des Eyquems et au Nord avec le lotissement du Parc du Château (ou Parc Féau). Le centre commercial se situe au Sud. Quelques enclaves boisées sont positionnées en limite de zone, le tout est complété par de grandes étendues de parkings, et une multitude de bâtiments commerciaux, de tailles variables.

Le périmètre est marqué par une importante artificialisation des sols liée à l'occupation des bâtiments et à la prédominance des aires de stationnement de surface, à l'exception d'une friche végétalisée, d'une superficie d'environ 28 500 m², située entre le magasin Leroy Merlin et l'ancien concessionnaire automobile SCI Auto Ouest (le long de l'avenue Kennedy).

Le secteur commercial est caractérisé par de larges étendues de parking en surface qui se retrouvent sous-utilisées la plupart du temps de la journée, étant dimensionnées pour répondre à des périodes de fortes affluences (soldes, fêtes de fin d'année etc). Elles contribuent à la forte imperméabilisation et à la faible présence du végétal du secteur. Cette composante confère un caractère inhospitalier au site.

Malgré son étendue, le secteur de Mérignac Soleil ne comporte pas d'espaces ni d'équipements publics de superstructure. Le dimensionnement actuel des îlots n'est pas favorable aux mobilités douces, notamment aux déplacements piétons. Nonobstant son positionnement en entrée de ville, le secteur de Mérignac Soleil, reste marqué par des infrastructures routières prégnantes. Il se caractérise par un espace banalisé, qui relève de la « ville générique » et du territoire classique d'entrée de ville comme un grand nombre s'est développé en périphérie des villes : c'est-à-dire un lieu de consommation anonyme, drainé par des flux routiers, miroir de la culture de consommation de masse, la prédominance de l'éclairage artificiel et la minéralité des surfaces au sol.

Sur la route de l'aéroport, la ville de Mérignac présente deux secteurs de projets contigus : Mérignac Soleil et Mérignac Marne. Ces deux opérations d'aménagement s'inscrivent dans la démarche « 50 000 logements ». Elles participent à :

- Restructurer et conforter l'attractivité commerciale des sites ;
- Produire du logement de qualité, diversifié en termes de type d'accession et accessible économiquement, pour répondre aux objectifs fixés par les politiques publiques métropolitaines de l'habitat ;
- Reconstituer une armature paysagère, et contribuer à la renaturation des sites.

Sur la base d'un diagnostic conjoint des dysfonctionnements du secteur et des ambitions de renouvellement portées par les collectivités et La Fab, les objectifs communs poursuivis pour les secteurs de projet Mérignac Soleil et Mérignac Marne sont :

- Favoriser le report modal en faveur des modes de circulations alternatifs au « tout voiture », réaliser des liaisons pour les mobilités douces qui se connectent aux tissus pavillonnaires avoisinants, au centre-ville de Mérignac et aux axes de transports collectifs (stations de tramway et arrêts de bus existants ou projetés) ;
- Restaurer une trame paysagère dense et qualitative, avec des aménagements paysagers en pleine terre, supports d'une végétalisation généreuse pour lutter contre les effets d'îlot de chaleur urbain très prégnants sur le secteur et inverser la minéralisation des sites actuels en devenant le support du développement de la biodiversité ;
- Traiter qualitativement les limites du périmètre, à savoir les transitions paysagères et bâties entre les différents espaces mitoyens pour réussir l'insertion des nouvelles constructions dans le tissu urbain existant ;
- Intégrer la végétalisation, l'importance de la pleine terre et de la porosité des sols dans les nouveaux programmes, comme partie intégrante de l'environnement urbain proposé aux futurs habitants, vecteur de qualité d'habiter pour les logements collectifs et individuels, ainsi que pour la mise en valeur des commerces présents en rez-de-chaussée.

Les secteurs de Mérignac Soleil et de Mérignac Marne restent fortement marqués par les axes routiers et la prédominance de l'usage de la voiture dans les déplacements. Les travaux de prolongement de la ligne A du tramway et la reconfiguration des axes principaux formés par les avenues J.F. Kennedy, de la Somme, Matosinhos et de la Marne vont contribuer à modifier la perception du secteur. En effet, ces avenues seront aménagées en allées métropolitaines paysagées et intégrant les modes doux privilégiant :

- Une profusion végétale dans les espaces publics et privés ;
- Des constructions aux façades profondes et ouvertes sur l'extérieur, offrant un espace extérieur privatif accessible depuis les logements ;
- Une mixité programmatique verticale, alliant des commerces en rez-de-chaussée des constructions et des logements en étages ;
- Des gabarits de constructions jouant sur les hauteurs différentes et la porosité des îlots, de façon à rendre lisible l'espace urbain plus dense situé le long des axes, et constitué de gabarits dégressifs aux abords des zones pavillonnaires limitrophes.

La requalification de la zone d'activité commerciale de Mérignac Soleil en nouveau quartier s'appuiera sur la réalisation de programmes mixtes alliant rez-de-chaussée « actifs » composés de commerces et activités, et aux étages des logements qualitatifs dont une partie économiquement accessible en termes de prix de sortie. Le front bâti respectera des notions de porosité et de graduation dans les hauteurs afin de constituer une architecture intégrée dans le décor.

La réalisation d'une opération d'aménagement sur le site de Mérignac Soleil va contribuer à combler le déficit de logements sur la commune de Mérignac, notamment par la réalisation de logements sociaux et économiquement accessibles en termes de prix plafond, pour les ménages primo-accédant ou locataires du parc social.

En effet, la commune de Mérignac, deuxième ville la plus peuplée après Bordeaux à l'échelle du département, est au cœur de tensions foncières liées à son attractivité : la ville accueille près de 1 000 nouveaux emplois par an et développe régulièrement une offre dédiée à l'implantation d'activités économiques.

Dans le même temps, la demande de logements sociaux est très importante : on dénombrait 1 400 demandes de Logements Locatifs Sociaux en attente à Mérignac, en 2015[5].

La commune doit donc répondre à une pluralité d'enjeux en termes d'accessibilité des ménages à des logements en adéquation avec le niveau de ressources, à la composition des ménages eux-mêmes et à la proximité des logements par rapport aux zones d'emploi pour parvenir à un développement équilibré de son territoire, maintenir les familles et assurer une réduction de la part modale de la voiture dans les déplacements domicile-travail.

# 3 A l'échelle du secteur de projet

Le territoire de Mérignac Soleil est un secteur presque exclusivement agricole jusque dans les années 196. L'arrivée de l'hypermarché Carrefour en 1969, puis le développement commercial croissant des années 1980 ont conduit à l'implantation de nombreuses entreprises sur le secteur. Ces nouvelles activités se sont structurées selon deux principes : la visibilité depuis les axes de transport, l'accessibilité routière et une offre de stationnement abondante. Il en résulte un paysage à dominante commerciale et un espace fortement minéralisé, s'étirant au-delà du site de projet urbain à proprement parler. Hier en périphérie, le site a été « rattrapé » et entouré par l'urbanisation, principalement à dominante pavillonnaire, qui s'y est développée à partir des années 1970. Le site est aujourd'hui monofonctionnel et presque exclusivement dédié à l'appareil commercial de grande distribution, de détail et ponctuellement de destination[6].

Le secteur de projet se caractérise par plusieurs discontinuités qui nécessitent de retravailler le tissu existant dans le sens d'une meilleure intégration avec l'environnement direct :

- Dans le sens Est-Ouest : le tissu commercial qui se prolonge depuis l'avenue de la Marne, tend à se dilater à l'approche de la rocade, ce qui appelle à une réflexion sur les possibilités de densification, de reconquête des grandes étendues de parking, et de recomposition du quartier autour d'une trame paysagère fertile ;
- Dans le sens Nord-Sud : le tissu résidentiel existant, composé d'habitat pavillonnaire et de petits ensembles collectifs, est interrompu par la zone d'activité commerciale de Mérignac Soleil, sans aucune transition entre les deux tissus.

[5] Livre blanc de la concertation du projet urbain de Mérignac Marne, octobre 2016, page 4

[6] Définitions des différents types de commerces :
- La grande distribution suppose une organisation globale (par opposition au petit commerce indépendant), qui désigne généralement du commerce de détail des biens de consommation en libre-service, alimentaire, généraliste ou spécialisé, parfois associé à des espaces de vente étendus (super ou hypermarchés).
- Le commerce de détail désigne la revente de marchandise en l'état, ou après des transformations mineures.
- Le commerce de destination désigne un point de vente perçu comme un lieu de visite et de détente par le consommateur, indépendamment d'un objectif d'achat déterminé, et pour lequel le consommateur peut parcourir une certaine distance.
(Sources croisées : www.insee.fr et www.definitions-marketing.com)

Le site est caractérisé par un patrimoine bâti de faible qualité et vieillissant, des espaces publics presque exclusivement dévolus à l'automobile, une nature et une végétation quasi inexistante au sein d'un paysage urbain largement dominé par les espaces imperméabilisés. Cette occupation du sol en fait l'un des principaux îlots de chaleur de la Métropole et le singularise fortement par rapport au reste du territoire proche de Mérignac, caractérisé par une forte présence du végétal et des parcs constitués de masses boisées importantes. Aujourd'hui, le territoire de Mérignac Soleil s'inscrit à l'opposé des enjeux portés par les collectivités du point de vue paysager, et du point de vue de la diversité souhaitée pour les fonctions urbaines.

C'est cette imbrication des enjeux qui a déterminé la nature même du projet urbain de Mérignac Soleil :

- Un site majeur de la Métropole, très visible, qui porte des enjeux forts de requalification, à la fois urbaine et environnementale ;
- Une vocation commerciale affirmée, son statut de pôle commercial régional et de ZACom dans le SCoT en faisant un lieu de destination principal de la Métropole pour l'activité commerciale ;
- L'arrivée du tramway, qui questionne la nature monofonctionnelle du site et en fait un lieu de destination privilégié pour le déploiement d'une offre de logements.

Les objectifs du projet urbain sont les suivants :

- S'inscrire dans la dynamique de restructuration et de densification urbaine liée au projet de prolongement d'un transport en commun en site propre (extension de la ligne A du tramway) vers l'aéroport ;
- Faire muter un site stratégique d'entrée de ville entre l'aéroport et le cœur historique de Bordeaux, s'appuyant sur un enjeu d'image et de vitrine pour la métropole bordelaise ;
- Créer les conditions nécessaires pour « habiter Mérignac Soleil », ainsi que les conditions optimales de cohabitations et de voisinage avec l'environnement commercial et le tissu pavillonnaire mitoyen ;
- Permettre aux futurs résidents d'accéder à des logements de qualité et accessibles économiquement, mais également à des équipements et des espaces publics créateurs de vie de quartier ;
- Développer une stratégie commerciale qui aide à la reconversion et à la revalorisation de secteurs et favorise l'arrivée de nouvelles enseignes, en recherchant une programmation mixte mêlant de l'habitat, des équipements et des services ;
- Promouvoir une stratégie paysagère volontariste de fertilisation des sols, de développement des mobilités douces et des perméabilités entre tissus pavillonnaires mitoyens et équipements publics majeurs environnants, d'optimisation et de mutualisation des stationnements, contribuant à créer les conditions nécessaires pour « habiter Mérignac Soleil – Chemin Long ».

Pour répondre à ces enjeux, ainsi qu'à ceux soulevés par les habitants lors de la concertation, la conception du projet urbain a été fondée sur la stratégie suivante :

- La prégnance de la nature en ville, avec pour objectif d'intégrer le paysage et le retour de la biodiversité – caractéristique importante de l'identité urbaine de Mérignac – dans l'espace urbain ;
- La reconquête des espaces publics et des espaces actuellement minéralisés par les stationnements commerciaux ;
- Les mixités programmatiques entre les commerces et l'habitat, avec pour objectif de créer des synergies autant dans leur fonctionnement, que dans leur gestion et leur rapport à l'espace extérieur.

*Mérignac Soleil est aujourd'hui un territoire spécialisé, voué à l'activité commerciale, entouré par un tissu pavillonnaire bas, bénéficiant d'une bonne desserte routière, et constituant l'entrée Ouest de la ville et de l'agglomération. Le site sera bientôt desservi par la ligne A du tramway dans le cadre de son extension jusqu'à l'aéroport.*

*La configuration actuelle de Mérignac Soleil, marquée par une absence totale de végétation, alternant bâtiments commerciaux anciens et nappes de parkings, invite à une transformation complète de l'environnement urbain, par le développement progressif de programmes mixtes.*

*Le réaménagement de ce secteur fait l'objet d'une réflexion de longue date, notamment impulsée par la dynamique autour du programme des « 50 000 logements.*

*Le projet urbain Mérignac Soleil vise à faire muter un site stratégique d'entrée de ville de près de 69 hectares entre l'aéroport et le cœur historique de Bordeaux.*

*Tout en veillant à conforter et valoriser l'activité commerciale en place sur ce secteur, l'opération d'aménagement s'attache à la mise en œuvre d'une programmation mixte mêlant habitat, équipements et services. Cette diversification programmatique s'inscrit dans la dynamique de restructuration et de densification urbaine liée au projet d'extension de la ligne A du tramway vers l'aéroport, et dans les objectifs métropolitains de mise en œuvre d'une offre de logements accessible économiquement et attractive en terme d'usage.*

*Par ailleurs le projet s'appuie sur une stratégie paysagère volontariste de fertilisation des sols, de développement des mobilités douces et des perméabilités entre tissus pavillonnaires mitoyens et équipements publics majeurs environnants, d'optimisation et de mutualisation des stationnements ; contribuant à créer les conditions nécessaires pour « habiter Mérignac Soleil – Chemin Long ».Ainsi, Mérignac Soleil s'insère dans le projet urbain global de la Ville de Mérignac et permet une régénération de l'espace métropolitain sur ce secteur commercial, par la mobilisation du réservoir foncier qu'il constitue, pour répondre à un impératif de consommation foncière modérée, et mettre en œuvre les objectifs et politiques publiques portées par Bordeaux Métropole et la ville de Mérignac.*

# B Situation socio-économique du territoire

## 1 A l'échelle de Bordeaux Métropole

### 1.1 Tendance démographique et conséquences en matière de logements

Le bilan 2007-2014 réalisé à l'occasion de la révision du Programme Local de l'Habitat[7] révèle que le poids démographique de la métropole progresse moins vite que le reste du département, dans un contexte général de gain de population.

| taille des ménages (nombre de personnes) | | |
|---|---|---|
| **Bordeaux Métropole** | **Département de la Gironde** | **National** |
| 2,06 | 2,34 | 2,26 |

Figure 1 : Taille moyenne des ménages constatée

Source : Bilan 2007-2014 du Programme Local pour l'Habitat

Une fuite des familles vers l'extérieur du territoire métropolitain est constatée, et une sous-représentation des catégories d'âges 30-60 ans. La taille moyenne des ménages sur le territoire métropolitain (2,06 personnes/ménage) est inférieure à la moyenne départementale (2,34) et nationale (2,26), avec une surreprésentation des ménages comprenant une seule personne. Les ménages les plus grands sont principalement implantés en périphérie ou dans le secteur ouest du territoire métropolitain.

Les parcours résidentiels suivent le développement des cellules familiales. L'arrivée du deuxième enfant coïncide souvent avec le déménagement du centre de la métropole vers la périphérie, voire l'extérieur du territoire métropolitain, à la recherche de logements plus grands adaptés à la vie familiale et en adéquation avec les ressources des ménages acquéreurs.

La catégorie de population jeune (13,4% de la population métropolitaine avait entre 18 et 24 ans en 2011) connaît une progression, principalement en raison de l'éventail de l'offre de formation (étudiants, apprentis), et se concentre dans l'hyper-centre de la ville de Bordeaux et autour des campus de l'université de Bordeaux.

Les populations seniors (15% de la population métropolitaine avait 65 ans ou plus en 2011) sont légèrement sous-représentées sur le territoire métropolitain (au regard de la population

[7] Décision du Conseil Communautaire n°2015/0471 du 25/09/2015 portant sur le Programme Local de l'Habitat : Bilan 2007-2014 et débat.

*Note à l'attention du lecteur : les données statistiques disponibles sur le territoire métropolitain ne permettent pas d'actualiser l'ensemble des données de source INSEE. Par conséquent les développements présentés sont issus du bilan 2007-2014 du PLH, qui fonde l'actuelle politique publique de l'habitat formalisée dans le POA Habitat du PLU 3.1 en vigueur*

départementale), et inégalement réparties selon les communes. Majoritairement propriétaires de leurs habitations, ils résident à 66 % en maison individuelle[8].

Concernant les publics les plus en difficultés, le besoin en matière de logement à l'échelon métropolitain porte sur le développement d'une offre en matière d'hébergement d'urgence et d'insertion et d'accompagnement des familles de gens du voyage en cours de sédentarisation.

## 1.2 Etat de la production de logements dans le territoire métropolitain9

La reprise de la construction neuve s'est amorcée en 2013, avec une proportion importante de mises en chantier sur le territoire métropolitain (entre le tiers et la moitié des démarrages de constructions de logements en Gironde).

Le volume des logements mis en chantier sur le territoire métropolitain avoisine les objectifs inscrits au Programme Local de l'Habitat (PLH). La moitié des logements mis en chantier relève d'opérations d'aménagement (Zone d'Aménagement Concerté, Plan d'Aménagement d'Ensemble, Opération d'Intérêt National, programme « 50 000 logements »).

Le parc de Logements Locatifs Sociaux (LLS) a fortement progressé entre 2001 et 2014, pour atteindre 23,3% du parc total de logement en 2017. Toutefois, des disparités territoriales perdurent à l'échelon métropolitain et nécessitent de poursuivre les efforts consentis.

## 1.3 Etat des ventes immobilières10

La Métropole de Bordeaux est caractérisée par une hausse particulièrement soutenue des prix de l'immobilier, qui ont fait de Bordeaux en 2018 la ville (hors Ile de France) la plus chère de France.

Si le marché immobilier métropolitain reste dépendant des produits liés à l'investissement locatif. Cependant, on observe une progression des ventes en accession abordable[11], par le truchement de dispositifs spécifiques pour représenter 43,5 % des ventes à occupants en 2014. Toutefois cette progression ne permet pas encore d'enrayer la forte hausse des prix de l'immobilier, ni de répondre à l'ensemble des demandes des ménages souhaitant rester sur le territoire de la Métropole.

L'essentiel des transactions immobilières porte sur des petits logements (T1 ou T2).

L'étude des transactions immobilières réalisées par le site www.imobilier.notaires.fr sur l'année 2017 sur des logements, incluant une place de stationnement, permet de constater les prix pratiqués lors de transactions immobilières (valeur exprimée en prix médian).

[8] Données extraites du PLH ; bilan 2007-2014
[9] Idem
[10] Idem
[11] Délibération du conseil communautaire de Bordeaux Métropole du 25 septembre 2015 portant sur le « programme de l'habitat : bilan 2007-2014 et débat », p 6

| | | Bordeaux | Mérignac | Pessac | Talence | Le Haillan | Eysines | Bruges | Prix médian constaté sur Bordeaux Métropole |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| NEUF | Appartement park. Inclus | 4310€/m² | 3930€/m² | 4070€/m² | 4300€/m² | 3800€/m² | 3760€/m² | 3490€/m² | 3920€/m² |
| | Maison park.inclus | 3400€/m² | 4000€/m² | 3400€/m² | 3400€/m² | 3400€/m² | 3400€/m² | 3400€/m² | 3400€/m² |
| ANCIEN | Appartement park. Inclus | 3330€/m² | 2640€/m² | 2840€/m² | 2930€/m² | 2910€/m² | 2840€/m² | 2560€/m² | 3000€/m² |
| | Maison park.inclus | 3760€/m² | 3280€/m² | 2970€/m² | 3170€/m² | 2830€/m² | 2770€/m² | 3180€/m² | 2860€/m² |

Figure 2 : Prix médian des transactions constatées entre le 01/01/2017 et le 31/12/2017
Source : www.immobilier.notaires.fr

### 1.4 Caractéristiques du parc locatif public métropolitain

Le territoire métropolitain accueille près de 80 % du parc locatif social public du département, et ce dernier est particulièrement présent dans les villes les plus peuplées. Un effort conséquent sur le déploiement du parc de logements a été réalisé entre 2001 et 2012, avec 14 900 logements neufs. Caractérisé par une faible vacance (demande plus importante que l'offre), le parc métropolitain confirme sa vocation sociale avec 47 % de logements financés en PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) permettant des loyers bas. Il se compose majoritairement de logements collectifs (87 % du parc), de taille intermédiaire T3 et T4 (70 % du parc).

## 2 A l'échelle de la commune de Mérignac

La taille et la répartition des ménages à Mérignac coïncident fortement avec les niveaux observés à Bordeaux ou à l'échelle de la métropole : avec 2,04 personnes par ménage et une forte proportion de ménages d'une personne (40,8 %). Parmi ces ménages isolés, on observe une surreprésentation des personnes âgées de 65 ans et plus.

Les classes d'âge les plus représentées dans la composition de la population mérignacaise sont les 15 à 59 ans, et composent les 3/5 des effectifs de la commune. Entre 2009 et 2014, on constate une progression du nombre de personnes âgées entre 60 et 74 ans, et donc un relatif vieillissement de la population. De même, la proportion de cadres et de professions intellectuelles augmente dans l'intervalle, alors que le nombre d'employés et d'ouvriers recule de 2 points.

Du point de vue des catégories socio-professionnelles, on observe dans les effectifs de population en 2014 une majorité de retraités (23,7 %), suivi par les employés (18,8 %) et professions intermédiaires (17,7 %), les cadres et professions intellectuelles (12,6%), et les ouvriers (9,1%)[12].

La population mérignacaise est relativement diplômée avec 36,9% des personnes de plus de 15 ans titulaires d'un diplôme de l'enseignement supérieur. On constate une progression de 5 points de cette catégorie entre 2008 et 2014. Cependant, en 2014, 23, 4% de la population de plus de 15 ans relève du niveau BEPC et/ou ne possède pas de diplômes. Cette répartition est conforme à la moyenne

[12] INSEE, Dossier complet, commune de Mérignac, chiffres détaillés de 2015 publiés le 12/10/2017

observée à l'échelon métropolitain en 2014 et révèle de situations différentes au regard de l'accès à l'emploi, du niveau de revenus et donc de l'accès au marché du logement, en situation de tension, lié aux mécanismes de métropolisation à l'œuvre sur le territoire.

La croissance démographique de la commune de Mérignac progresse moins vite que le reste de la métropole, malgré une augmentation du nombre des ménages.

Effectivement, l'étude de la composition des ménages montre un léger recul du nombre de couples avec enfant à charge, compensé par une montée du nombre de familles monoparentales. Le nombre de ménages augmente mais leur taille diminue.

Entre 2009 et 2014, malgré une augmentation du nombre d'actifs sur la commune, on constate une forte progression du taux de chômage (+3.4%). La majorité des actifs en situation d'emploi relève du régime salarié (91.9%), dont les 2/3 sont en emploi stable (CDI ou titulaires de la fonction publique).

Enfin, on constate un taux de motorisation qui reste stable entre 2009 et 2014. Ce chiffre est élevé pour une commune de la 1ère couronne Bordelaise. En effet 85.8% des ménages mérignacais sont équipés d'au moins un véhicule, contre 77.3% des ménages à l'échelle de la métropole.

Le parc de logement de Mérignac est composé, pour l'essentiel, de résidences principales, avec une répartition « 40 % - 60 % » entre respectivement des logements individuels et des logements collectifs. Le taux de vacance est relativement bas (4,6 %), et le niveau de résidences secondaires anecdotique (2,2 %). Le parc de résidences principales est constitué pour moitié de grands logements de 4 pièces ou plus. Si l'on distingue les typologies de logements : en collectif, le nombre moyen de pièces est de trois ; si l'on retient les maisons individuelles, la moyenne se trouvera plutôt autour de 4,7 pièces.

64,3 % du parc des résidences principales a été construit entre 1946 et 1990. Cette proportion est supérieure de 13.3 points à la moyenne observée à l'échelle de Bordeaux métropole. Entre 2006 et 2011, on construit quasiment deux fois plus de logements à vocation de résidence principale en collectif qu'en individuel.

Le parc de résidences principales se répartit de manière équilibrée entre propriétaires occupants (49,5 %) et locataires (48,5 %)[13].

Selon le régime d'occupation, la taille moyenne des logements évolue. Ainsi les données INSEE citées dans les portraits communaux du PLU en vigueur[14] montrent que les propriétaires résident dans des logements plus grands que les locataires : 91 % des locataires résident dans des logements de 4 pièces ou moins, alors que 58 % des propriétaires vivent dans des logements de maximum 4 pièces.

De même, la forme des logements varie selon le régime d'occupation : 69 % des propriétaires résident en logement individuel et 86% des locataires résident en logements collectifs[15].

En 2014, 43,8 % des ménages mérignacais habitent dans leur résidence principale depuis plus de 10 ans.

[13] Dossier complet de la commune de Mérignac, INSEE, octobre 2017, base recensement de population de 2014.
[14] Données INSEE de 2011, citées pages 69 à 73 des portraits communaux, annexés au rapport de présentation du PLU 3.1 en vigueur
[15] Idem

La commune de Mérignac compte 8 159 logements sociaux conventionnés, soit 24,7 % de logements de son parc total de logements. Il lui sera donc nécessaire d'accroître son effort pour répondre aux exigences règlementaires.

A cet égard, la ville souhaite porter la part de logements locatifs sociaux conventionnés produits à l'échelle de la commune entre 30% et 40% par opération de logements collectifs.

Les objectifs de production fixés par le POA Habitat du PLU 3.1 en matière de logements ont été fixés à 750 unités par an environ.

Un des enjeux forts de la commune de Mérignac en matière d'habitat est celui de l'accueil des familles et notamment des jeunes ménages en phase d'accéder à la propriété, pour lesquels le budget dédié à d'acquisition d'un logement rend la commune inabordable. En effet, la structure des revenus par ménage à Mérignac est proche de la moyenne métropolitaine, avec une surreprésentation des revenus moyens (entre 1 000 et 2 000 € par mois avant redistribution).

Une étude réalisée par l'agence d'urbanisme pour la Ville de Mérignac, conclue en février 2015, détaille ce phénomène d'inadéquation entre les ressources des ménages et l'offre résidentielle dédiée à l'achat.

« Aux prix de vente pratiqués sur la commune pour le logement en accession libre, environ 60 % des ménages peuvent acquérir un petit logement de type 1. Cette proportion passe à 30 % chez les locataires du parc social et 40 % chez les autres locataires. En ce qui concerne les T2, 40 % des ménages mérignacais sont en mesure d'en envisager l'acquisition, mais seulement 10% des locataires du parc social et 20% des autres locataires. Pour les plus grandes typologies, qui correspondent notamment aux logements que l'on considère comme « familiaux », la proportion de ménages locataires sociaux en mesure d'acquérir se situe dans une fourchette entre 0 et 10%. Les T4 sont réservés à une part infime de la population. Ainsi, pour un endettement de 20 ans, seulement 25 % des locataires du parc privé peuvent envisager d'acquérir un logement de plus de 40 m².

Face à ce constat, les simulations réalisées démontrent que produire des logements de type 2,30% moins chers qu'aujourd'hui, les rendraient alors accessibles à 20% de population supplémentaire. Pour les logements familiaux de type 3 ou 4, atteindre le niveau de 2 500 €/m² TTC permettrait de les rendre respectivement accessibles à 40 et 30% de la population ».

*Les principaux enjeux identifiés pour la commune portent donc sur :*

*- le développement de l'accession aidée ou maîtrisée à la propriété,*
*- l'accroissement du parc social sur la commune,*
*- la réalisation de logements moyens à grands pour permettre le maintien et l'accueil des profils familiaux.*

*Il s'agira également de tenir compte du vieillissement de la population dans les opérations futures et de chercher à développer des logements adaptés aux ressources des publics âgés, et jeunes, notamment à proximité des sites de formation.*

# C Démarche de projet

## 1 Le programme « 50 000 logements »

Pour encadrer le développement démographique, économique et urbain de l'espace métropolitain, la Communauté Urbaine de Bordeaux (anciennement La CUB) a initié une méthodologie originale pour servir de base à son projet de territoire. Au début des années 2010, l'enjeu majeur pour l'agglomération bordelaise consiste en sa capacité à produire suffisamment de logements variés (formes, surfaces, accessibilité économique, confort d'usage, performance thermique, qualité environnementale…), pour maintenir les conditions d'une mobilité résidentielle[16] locale pour les habitants.

Par conséquent, la collectivité sollicite un appel à projets intitulé « 50 000 logements autour des axes de transport collectifs », avec pour objectif de produite du logement, à des prix accessibles et à proximité des lignes de transports en commun existantes ou en chantier. Cinq équipes pluridisciplinaires, comprenant des architectes et urbanistes de renommée internationale, ont travaillé pendant deux ans pour définir cinq visions complémentaires de la métropole et déterminer les qualités fondamentales des logements à produire pour les habitants. Un comité de projet associant des élus de la CUB et les équipes de concepteurs a permis d'affiner les cibles de programmation, et faire coïncider le programme « 50 000 logements » avec les objectifs quantitatifs et qualitatifs de la politique publique en matière d'habitat.

Le programme a été déployé prioritairement sur 15 sites pilotes, dits « îlots témoins » pour tester in vivo les propositions urbaines et nourrir la démarche par des retours d'expérience.

Les communes sont étroitement concertées et associées à la définition puis à la mise en œuvre des projets.

Enfin, l'ensemble du programme est animé, piloté et cadencé – parfois dès le stade des études préalables – par la Société Publique Locale (SPL), la Fabrique de Bordeaux Métropole, La Fab. Cette structure, créée en 2012, est dédiée à la mise en œuvre du programme « 50 000 logements ». Elle commandite et pilote les études de conception, veille à la cohérence des projets définis et intervient en qualité de concessionnaire d'aménagement pour réaliser les équipements et l'aménagement des espaces publics.

[16] La mobilité résidentielle, ou le parcours résidentiel, désigne le processus de changement de logement pour adapter constamment l'habitat (superficie, coût, emplacement, services associés…) aux besoins des ménages à différents stades de leur vie.

Les programmes réalisés dans le cadre des projets « 50 000 logements » sont portés par des opérateurs publics et privés. Il s'agit de garantir la qualité des réalisations, leur adaptation aux besoins identifiés dans les politiques sectorielles, dans un souci d'accessibilité au marché du logement pour les futurs résidents, de consommation mesurée de l'espace pour lutter contre l'étalement urbain, les migrations pendulaires et la congestion automobile, etc. La performance recherchée, dans le cadre du programme, est fondée sur une démarche de projet itérative[17], et vise à composer une ville dense, économiquement accessible, disposant d'aménités nombreuses, et offrant des conditions optimales d'habitabilité.

# 2 Mérignac Soleil, un site à enjeux spécifiques

Dès 2006, un vaste Périmètre de Prise en Considération (PPC) avait été défini sur les secteurs de Mérignac Soleil / Chemin Long et Hippodrome (délibération n°2006-0750 du Conseil métropolitain en date du 27 octobre 2006). L'objectif était de pouvoir surseoir à statuer sur les demandes de permis et de déclaration préalable, « Lorsque des travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement, dès lors que le projet d'aménagement a été pris en considération par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités ». Les objectifs d'alors visaient à conforter l'activité commerciale, ouvrir le secteur à la mixité en matière d'activités (bureaux, services...) et à requalifier les espaces publics.

Compte tenu des mutations observées sur le secteur, en raison de sa dominante commerciale, le site de Mérignac Soleil est identifié comme un site à enjeux forts et s'inscrit rapidement dans les secteurs à enjeux du programme « 50 000 logements autour des axes de transport », et figure parmi les sites pilotes pour la mise en œuvre de la démarche.

Entre 2010 et 2012, des études sont réalisées dans le cadre du dialogue compétitif du programme « 50 000 logements ». Ce premier diagnostic constate la possibilité de réaliser une nouvelle configuration urbaine en densifiant des secteurs économiques et commerciaux. L'étude de 2012 comporte également une stratégie de transformation urbaine du secteur de Mérignac Soleil, et a été conduite par le groupement de concepteurs MOA (mandataire) – COLOCO – CBRE – ELIOTH – IOSIS. Ce premier travail a permis de constater que le secteur est la ressource foncière majeure du territoire communal pour réaliser un développement urbain d'ampleur, qui pourrait permettre de produire à la fois du logement, conformément aux conditions du programme « 50 000 logements », et de renouveler des surfaces dévolues à l'activité économique.

Entre 2012 et 2014, le projet a fait l'objet d'études complémentaires qui ont permis d'améliorer la compréhension des enjeux et d'affiner l'approche opérationnelle finalement retenue. Les grands principes du projet urbain sont validés courant 2015 en parallèle de l'annonce des travaux du prolongement de la ligne A du tramway et de la réalisation d'une étude de stratégie commerciale.

[17] Démarche de construction progressive d'un projet, s'appuyant sur un point initial considéré comme une « ébauche de solution », puis complété par une série d'étapes qui permettent d'affiner graduellement l'idée de départ, de façon à se rapprocher de la solution recherchée.

A partir de fin 2016, une mission de maîtrise d'œuvre urbaine composée par OMA / Michel Desvigne Paysagiste / Alto Step / BET Ingénierie et Environnement et 8'18 Eclairagiste est mandatée en vue de définir les espaces publics et de mettre à jour le plan-guide.

Le PPC initial étant devenu juridiquement caduque depuis 2016, il était donc devenu indispensable de définir un nouveau périmètre. Par délibération n°2017-327 du 19 mai 2017, un nouveau périmètre plus recentrée comparativement au PPC initial de 2006, d'une emprise de 69 hectares, a été défini pour tenir compte des dernières possibilités de mutation du site étudiées par la maîtrise d'œuvre urbaine et de la mise à jour du PLU 3.1 en vigueur. Il s'agit de garantir, sur la durée de validité du périmètre, la réalisation des équipements publics d'infrastructure et de superstructure, le respect des orientations urbaines, environnementales et programmatiques, l'objectif de qualité architecturale et paysagère de l'ensemble du projet.

Le périmètre de l'opération d'aménagement d'une surface de 69 hectares[18] est identique au PPC, lui-même similaire au périmètre sur lequel sera appliqué la Taxe d'Aménagement Majorée.

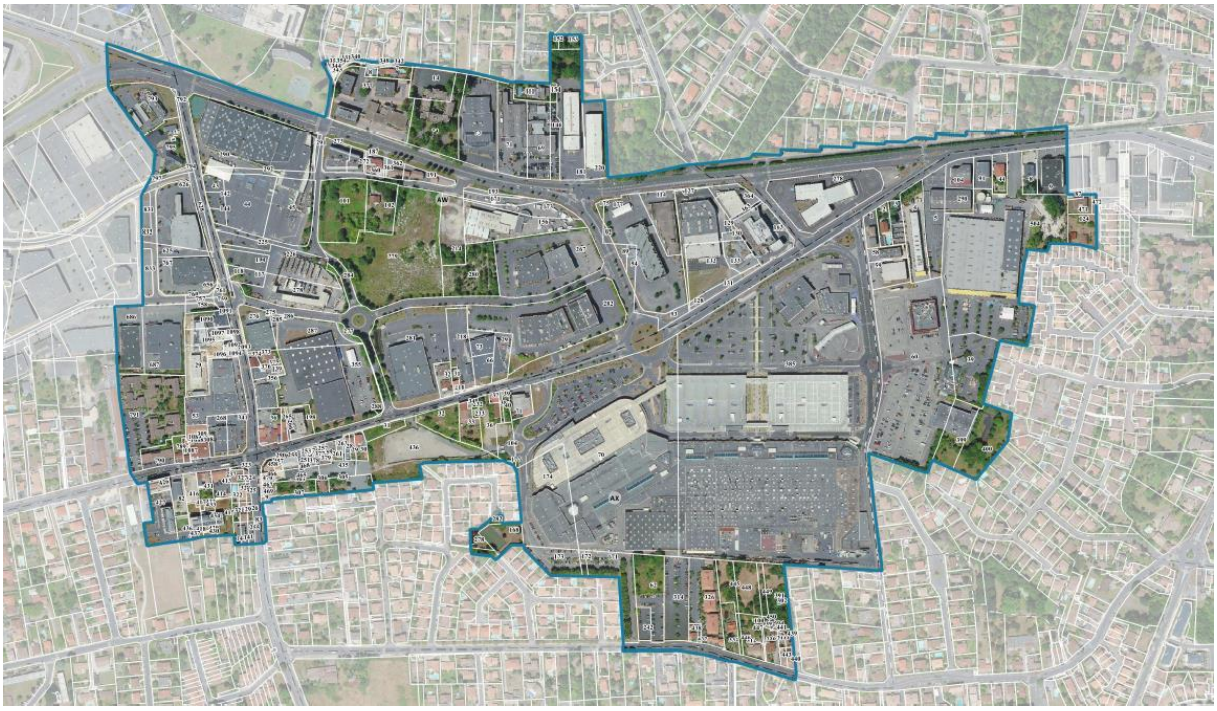


Figure 3 : Périmètre de l'opération d'aménagement

Source : www.bordeaux-métropole.fr

[18] Délibération du conseil métropolitain n°2017-730 du 24 novembre 2017

# II DESCRIPTION DE L'ÉTAT INITIAL DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

## A Description et situation géographique du site

Le périmètre de l'opération est occupé par :

- Le centre commercial Mérignac Soleil et ses parkings au Sud-Est du site (26,1% des surfaces à l'intérieur du périmètre opérationnel) ;
- De nombreux bâtiments commerciaux et hangars qui complètent la zone commerciale,
- Au Sud, au Nord et à l'Ouest, quelques maisons individuelles et des petits ensembles collectifs implantés sporadiquement ;
- Deux artères principales desservent le site dans l'axe Est-Ouest : l'avenue Kennedy et l'avenue de la Somme.

L'environnement direct du périmètre est constitué par :

- Les zones commerciales de Chemin Long à l'Ouest et de l'Hippodrome au Nord-Ouest ;
- Et un tissu résidentiel composé d'habitat individuel pavillonnaire, d'espaces verts et de petits immeubles collectifs.

### 1 Climat[19]

Le site de Mérignac Soleil bénéficie d'un climat océanique doux, caractérisé par :

- Des étés chauds et secs ;
- Des hivers doux ;
- Un ensoleillement favorable (2 035 heures / an en moyenne) ;
- Une pluviométrie importante et régulière toute l'année ;
- Des flux d'air en provenance de l'Ouest qui contribuent à ventiler l'atmosphère.

La proximité des fleuves (Garonne et Dordogne) contribue à modérer les températures qui oscillent en moyenne entre 9,1°C et 18,5°C, tandis que la présence du massif forestier offre une protection naturelle contre les vents dominants.

Le volume des précipitations constatées entre 1981 et 2010 établit une moyenne de 150 jours pluvieux par an, pour une pluviométrie annuelle d'environ 944 millimètres d'eau, avec un phénomène plus marqué à l'automne. La région bénéficie d'un effet de ventilation favorable au radoucissement des températures en été, et au renouvellement de l'air atmosphérique. Enfin, les conditions d'ensoleillement peuvent être considérées comme satisfaisantes avec une moyenne de 2 035 heures de soleil par an.

[19] Etude historique et documentaire, pré-diagnostic de pollution : projet Mérignac Soleil, ArcaGée, juin 2017, page 24

Le projet tient compte du contexte climatique et porte l'ambition métropolitaine de promouvoir un urbanisme durable, ce qui se traduit à plusieurs échelles dans :

- La configuration des bâtiments (implantation et conception), qui s'approche des préceptes de l'architecture bioclimatique, de façon à garantir un confort optimal en termes de température, taux d'humidité, salubrité, luminosité, stratégie de végétalisation, réflexion sur l'albédo[20] des matériaux utilisés, de façon à favoriser une conception bioclimatique des bâtiments ;
- La prise en compte de la problématique des eaux de ruissellement, qui reste majeure en présence d'un site imperméabilisé à 78%, c'est pourquoi le projet vise à restituer une porosité aux sols, par la renaturation de portions d'espaces, permettant à la fois le développement d'une trame végétale diffuse, et l'écoulement des eaux de ruissellement ;
- La réduction des effets îlots de chaleur urbain (ICU)[21] est une problématique importante pour la transformation du quartier, notamment au travers des nappes de parking asphaltées qui emmagasinent beaucoup de chaleur, et des typologies d'activités humaines rencontrées (trafic routier, industries, rejet de chaleur issu des groupes froids des bâtiments). En l'absence d'une trame végétale suffisante, et lors des périodes de fortes chaleurs, le confort de l'espace public est sensiblement impacté par le phénomène des ICU ;
- La mise en œuvre de la transition énergétique, prônée par le Plan Climat Air Energie Territorial[22], à travers le choix des matériaux de construction. Ces prescriptions pousseront les opérateurs à développer des EnR (a minima 50% pour les ECS).
- Le projet de Mérignac Soleil témoigne de l'engagement de la Métropole en matière d'urbanisme durable, à travers la promotion des mobilités douces, la solidarité énergétique et la réintroduction de la nature en ville.

# 2 Topographie du site

Le site présente une très faible pente en direction du Sud-Est, avec des altimétries variant de 37 mètres à 43 mètres, pour une moyenne de 41 mètres NGF[23]. Dans les secteurs les plus bas du périmètre, les voiries peuvent être surélevées jusqu'à 1 mètre au-dessus du niveau naturel.

[20] Albédo : pouvoir réfléchissant d'une surface, ou rapport de l'énergie lumineuse réfléchie à l'énergie lumineuse incidente.

[21] Le phénomène des ICU correspond au différentiel de température observé, selon que le site est urbain et minéralisé ou rural et végétalisé. A titre d'exemple, lorsque Bordeaux Métropole a mené une étude sur les enjeux liés aux îlots de fraicheur urbaine (IFU) et ceux liés aux îlots de chaleur urbaine (ICU), dans le cadre son agenda 21, on a pu constater des écarts de température allant jusqu' 10° sur des secteurs voisins, comme les espaces boisés du Burck et le site de Mérignac Soleil.

[22] Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de Bordeaux Métropole adopté en juillet 2017 poursuit l'objectif de faire du territoire métropolitain un territoire à énergie positive d'ici à 2050. L'atteinte de ces objectifs passe notamment par la réalisation d'un réseau de chaleur urbain amené à desservir environ 12% du parc métropolitain. Cette disposition sera relayée par la promotion d'électricité renouvelable, de réseaux intelligents, l'emploi de matériaux adapté dans la construction neuve et la rénovation énergétique du bâti.

[23] NGF : Nivellement Général de la France, réseau de repères altimétriques permettant de déterminer l'altitude en chaque point du territoire.

A l'échelle des voisinées[24] (n°2, n°4, n°9), certaines déclivités sont constatées, avec des différences de niveau du terrain naturel pouvant aller jusqu'à 2 mètres, ce qui peut influencer la conception des programme et nécessiter des ajustements techniques.

# 3 Sols et sous-sols

Les sols et sous-sols du site de projet sont caractéristiques du bassin aquitain[25], composés par une formation fluviatile issue du système de la Garonne (sables argileux et graviers), alternant successivement :

- Une couche de remblais superficiels en surface,
- Une couche de graves ou graviers argileux, sur une épaisseur de l'ordre de 7 mètres,
- Puis des sables et graviers, ou des sables argileux plus en profondeur.

Compte tenu de la nature perméable des sols (essentiellement calcaire), le site est potentiellement vulnérable à une pollution de ses sols, voire une migration de cette pollution vers les eaux souterraines, des études de caractérisation historique des sols ainsi que des investigations ont été réalisées, afin de mieux identifier les futures mesures de gestion à mettre en œuvre.

# 4 Eaux souterraines et superficielles

Plusieurs nappes d'eaux souterraines sont présentes dans le sous-sol du site de projet :

- Une première nappe est contenue dans les alluvions[26] et une partie des colluvions[27] datant du plio-quaternaire[28.] Cette nappe est concernée par de nombreux prélèvements (irrigation, arrosage collectif) et se situe à des profondeurs entre 1 et 4 mètres de profondeur. Cette nappe est vulnérable aux pollutions en raison de sa proximité avec la surface.
- Une seconde nappe est située dans les calcaires du Miocène[29,] entre 4 et 7 mètres de profondeur. Cette nappe est également vulnérable par risque de migration des pollutions à travers le sous-sol poreux.
- Une troisième nappe plus profonde, recouverte par les argiles du Miocène, est utilisée pour l'alimentation en eau potable. Cette nappe est un peu plus protégée des pollutions de surface en raison de sa profondeur et de la nature des matériaux qui la surplombe.

[24] A l'échelle du projet il existe 9 voisinées correspond chacune à un univers urbain, programmatique et morphologique. Confère cartographie des voisinées pages 34 et 50

[25] Second bassin sédimentaire de France Métropolitaine, par sa surface.

[26] Dépôt de sédiments transporté par un cours d'eau, lié à une baisse de pente et / ou de débit, composé de galets, graviers, sables ou argiles.

[27] Dépôt de sédiments au pied d'un versant dominant ou dépôt des sédiments les plus fins, issus des limons et sables d'érosion, sur une courte distance

[28] Désigne une période géologique regroupant le pliocène et le quaternaire, sur une durée de 5 à 6 millions d'années.

[29] Stade géologique correspondant à la dernière époque de l'âge tertiaire, démarrant vers moins 23 millions d'années et se terminant vers moins 5 millions d'années.

Le Nord-Est du périmètre de l'opération est concerné par le périmètre de protection éloignée du captage de « Mérignac Parc ». Ce périmètre prescrit de prendre en compte la sensibilité particulière de l'aquifère des calcaires de l'oligocène[30], notamment vis-à-vis des installations soumises à déclaration ou autorisation.

# 5 Occupations antérieures des sols

La commune de Mérignac a connu une profonde transformation de son paysage :

- Anciennement terre marécageuse, hostile à l'agriculture, elle a connu une vaste campagne de plantation de pins et des travaux d'assèchement de ses marais,
- Devenue commune agricole intégrée à la ceinture maraîchère bordelaises, elle développe les échanges marchands avec Bordeaux (grands domaines agricoles reliés entre eux),
- A partir du XIXème, on assiste à :
    - La création de plusieurs parcs majeurs, dont le parc de Bourran vers 1870, qui contribuent largement à l'image d'une « ville verte »,
    - L'installation des premières activités industrielles
- Dès les années 1920, elle connaît une forte croissance démographique, notamment liée à l'implantation de l'aérodrome ;
- Dans les années 1950, la commune est encore largement rurale et offre un paysage verdoyant,
- Depuis la seconde moitié du XXème siècle, la commune évolue vers une forme périurbaine. Les constructions se multiplient au détriment d'espaces boisés ou agricoles et absorbent progressivement les villages et hameaux, tandis que la population est multipliée par quatre entre 1944 et 1974.

La politique menée localement à partir des années 1960, exprimée par le slogan « Mérignac, ville verte », prône la préservation des espaces verts et le développement d'un cadre de vie citadin-rural[31]. L'urbanisme qui découle du contexte mérignacais évoque le principe du « parc habité[32] » et suit une organisation polycentrique, composée d'une dizaine de quartiers. L'identité de chaque quartier se fonde sur la présence d'espaces verts emblématiques (Chemin Long, Bourran, Féau, Burck…), sans véritable lien avec une dynamique commerciale à part entière[33].

Ces secteurs habités correspondent à un espace « entre-deux », oscillant entre ville et campagne, avec un renforcement récent du caractère « urbain » du territoire, sous l'effet du processus de métropolisation de l'aire urbaine bordelaise.

L'organisation spatiale de Mérignac présente un centre-ville dont la lisibilité, malgré la réalisation de travaux récents, n'est pas encore évidente. Ce centre-ville n'est pas encore perçu par ses habitants

[30] Stade géologique de l'âge tertiaire antérieur au miocène, allant d'environ moins 33 millions d'années à environ moins 23 millions d'années.
[31] «S'installer, vivre, habiter à proximité de la zone commerciale Mérignac Soleil, aujourd'hui et demain », rapport d'étude sociologique, C. Gattepaille, Août 2016, page 30
[32] Le parc habité correspond à une organisation urbaine plutôt aérée, et largement végétalisée. Les bâtiments sont implantés de manière aléatoire pour limiter les vis-à-vis, et la végétation contribue à la qualité du cadre de vie.
[33] «S'installer, vivre, habiter à proximité de la zone commerciale Mérignac Soleil, aujourd'hui et demain », rapport d'étude sociologique, C. Gattepaille, Août 2016, page 32

comme un lieu vraiment actif, intégrateur et fondateur de l'identité locale. Dans ce modèle de développement urbain typique de la périphérie, l'avènement de zones commerciales a souvent coïncidé avec une perte de centralité du centre-ville.

En effet, dans le courant des années 1960-1970, la grande distribution a connu un essor sans précédent, ce qui s'est traduit localement par l'implantation de l'hypermarché Carrefour, en 1969, entre Chemin Long et Les Eyquems, au milieu des champs. L'urbanisation qui entoure aujourd'hui la zone d'activité est postérieure à l'installation de l'hypermarché.

# 6 Perception du quartier par ses habitants actuels

Une étude historique et documentaire du site de projet a été réalisée entre 2015 et 2017[34], pour tenir compte de l'actualisation du plan-guide et de l'avancement des projets sur les îlots Sogara, Castorama et Fiat, et porte sur environ 69 hectares.

L'étude des photos aériennes montre une transformation radicale du site de projet à partir des années 1960/1970. En effet, le site a connu plusieurs étapes qui ont conduit à transformer un territoire périphérique et boisé en entrée Ouest du territoire métropolitain. Ainsi :

- Dès la fin des années 1960, le site est équipé de voiries secondaires et abrite environ 80 bâtiments. Les abords du périmètre évoluent également avec l'installation de l'entreprise Sarget[35] (en limite extérieure au Nord-Est) et le développement de lotissements pavillonnaires.
- A la fin des années 1970, le centre du périmètre est équipé de routes et de parkings, les habitations préexistantes ont été démolies, un centre commercial est en cours de construction. On observe le développement de hangars à l'Est du périmètre et au Nord (le long de l'avenue Kennedy). Le tissu résidentiel aux abords du périmètre se densifie.
- A la fin des années 1980, le centre commercial a été agrandi vers l'Ouest, et complété par plusieurs parkings. Des zones industrielles et d'activités se développent au Nord du site. La densification du tissu pavillonnaire se poursuit.
- A partir de la fin des années 1990, le quartier entre dans sa configuration actuelle. Les espaces situés entre l'avenue Kennedy et l'avenue de la Somme sont entièrement occupés. Le périmètre ne contient plus beaucoup d'emplacements inoccupés. Il en va de même pour le tissu avoisinant.
- Au tournant des années 2010, le centre commercial engage des travaux de modernisation, comprenant un agrandissement de la galerie marchande vers l'Ouest, et la construction de deux parkings en ouvrage pour dimensionner les capacités de stationnement aux flux générés par le centre commercial.

[34] Etude historique et documentaire, pré-diagnostic de pollution : projet Mérignac Soleil, ArcaGée, juin 2017
[35] Les laboratoires Sarget ont été repris par MEDA Manufacturing. Le site est toujours exploité aujourd'hui



1967 1976



1989 2006

Figure 4 : Evolution du site

Source : Etude historique et documentaire, pré-diagnostic de pollution, ArcaGée, juin 2017

La compréhension du quartier a été affinée par la réalisation, en 2016, d'une étude sociologique[36]. Ce travail fondé sur les méthodes de l'enquête sociale a permis de recueillir la perception que les riverains ont de leur quartier et du secteur opérationnel de Mérignac Soleil. L'échantillon interrogé réside dans un large secteur autour de Mérignac Soleil, avec les caractéristiques suivantes : essentiellement propriétaire, et résidant en maison individuelle. A l'origine, le choix d'habiter là s'explique par une proximité avec le lieu de travail. Ce critère prépondérant est confirmé par de nombreux travaux en sociologie qui montrent une relation de cause à effet entre travail et mobilité résidentielle.

D'autres motifs émergent en ce qui concerne le choix de l'implantation autour du secteur de Mérignac Soleil, notamment l'accessibilité aux axes de transports, et un cadre de vie résidentiel adapté à la vie de famille (proximité d'équipements scolaires et culturels, accès aux transports en commun, calme et tranquillité…). Ces caractéristiques sont résumées par l'expression « ici, on a tout[37] ».

L'accession à la propriété correspond souvent au développement de la famille. Cette étape est majeure dans la trajectoire résidentielle. Par la suite, le contexte de tensions sur le marché de l'emploi restreint les opportunités de mobilité résidentielle.

[36] «S'installer, vivre, habiter à proximité de la zone commerciale Mérignac Soleil, aujourd'hui et demain », rapport d'étude sociologique, C. Gattepaille, Août 2016

[37] Idem, extraits d'entretiens auprès des riverains, page 16

A la retraite, ces mobilités résidentielles peuvent correspondre à une aspiration à vivre autrement lorsqu'elles interviennent dès l'arrêt de l'activité professionnelle, tandis que les mobilités en « milieu de retraite »[38] révèlent plutôt de stratégies d'ajustement à un nouveau cycle de vie (vieillissement, problème de santé, etc). Dans ce contexte précis, l'absence de transports en commun facilement accessibles peut constituer une contrainte au regard des besoins liés au vieillissement.

Les riverains perçoivent également l'attractivité de leur lieu de résidence au travers de l'envolée des prix de vente des biens depuis plusieurs années. Ce phénomène a conduit certains propriétaires à rester captifs de leur lieu de résidence, qui s'explique aussi par le calme du cadre de vie et l'annonce de l'arrivée imminente du tramway.

De façon assez unanime, le secteur de Mérignac Soleil est perçu comme une zone, et non pas un quartier. Par « zone », les riverains entendent un « espace vide de sens au milieu d'un environnement chargé de sens[39] ». En effet, la configuration actuelle du site de Mérignac Soleil laisse difficilement imaginer comment ce secteur peut recouvrir la notion de quartier en tant que lieu de convivialité et de sociabilité, dans l'esprit de « village ». A travers l'étude sociologique de 2016, on peut constater que la notion de « quartier » implique, pour les personnes interrogées, la présence d'espaces publics majeurs et fédérateurs.

Malgré une proximité géographique avec la zone, le site de Mérignac Soleil est parfois peu évoqué, voire occulté, par les riverains quand on leur demande ce qui est important pour eux. Dans ce contexte Soleil n'est pas un quartier, pas une destination, ni un lieu de loisirs, mais seulement un lieu de consommation. Les riverains les plus proches, habitant dans des lotissements en impasse[40], sont ceux qui occultent le plus la zone. L'urbanisme des franges de la zone d'activité se construit en opposition.

La trame viaire des secteurs pavillonnaires, constituée de cheminements tortueux et de nombreuses impasses, ne permet pas aux riverains d'accéder à la zone depuis les pavillons environnants. La présence de hauts murs entre la zone commerciale et les zones pavillonnaires participent également à un fort cloisonnement entre tissus urbaines. Cette configuration favorise l'usage généralisé de la voiture au détriment de la marche à pied, malgré une proximité géographique évidente.

Les logiques d'implantation commerciales ont généré un paysage de boîtes entourées de nappes de parking, dimensionné pour l'usage exclusif de la voiture malgré quelques aménagements récents.

[38] Ibid. page 27-28
[39] Ibid. page 38
[40] Les lotissements en impasse s'appuient sur le modèle des « Garden Cities », théorisé par l'urbaniste anglais E. Howard dans l'ouvrage « Tomorrow : a peaceful path to real reform » (1898), évoquant les organisations sur cour (ou espaces communautaire central), par opposition aux implantations rectilignes le long des voiries urbaines.

# 7 Protections patrimoniales

Le périmètre opérationnel est concerné au Sud-Est par le périmètre de protection de la Maison Laffitte, au titre des Monuments Historiques, ce qui implique une consultation des Architectes des Bâtiments de France (ABF) en amont de tout projet, pour faire valider les caractéristiques architecturales telles que les gabarits des constructions, leur intégration urbaine, architecturale et paysagère, les matériaux employés pour les façades, le mobilier urbain etc.

Le site de projet n'est pas situé, en l'état des connaissances actuelles, dans une zone de protection ou de sensibilité archéologique.

# 8 Exposition aux risques naturels et technologiques

La commune de Mérignac est couverte par un plan communal de sauvegarde au titre des feux de forêts, applicable depuis le 06 mars 2009.

A l'échelle de la commune, l'aléa sismique est considéré comme faible (niveau 2). Il en va de même pour le retrait et gonflement des sols argileux.

Parmi les 32 arrêtés de catastrophes naturelles prononcés depuis 1982, 14 aléas ont concerné des phénomènes d'inondations et de coulées de boue, 10 aléas ont relevé des mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sècheresse et à la réhydratation des sols et 5 aléas ont relevé de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse.

Le site ne montre pas de sensibilité particulière au phénomène de remontée de nappe, à l'exception de la pointe Sud du périmètre où le risque est très marqué car la nappe est affleurante.

A cette dernière réserve, le site est globalement faiblement concerné par les risques naturels, ce qui ne constitue pas un facteur aggravant en cas de survenue de pollution.

Du point de vue des risques technologiques, le répertoire français des émissions polluantes (iREP) recense 9 entreprises polluantes sur le territoire communal, dont l'une est située en limite Nord-Ouest du périmètre de l'opération : MEDA MANUFACTURING qui produit, stocke et distribue des médicaments sous formes liquide et pâteuse. Le site est référencé pour diverses émissions et pour la production de déchets. Cette activité peut avoir des impacts possibles sur la qualité des eaux, du sol et de l'air.

L'étude des bases de données BASOL[41] recense 19 sites sur la commune de Mérignac dont l'un est situé au cœur du périmètre opérationnel : la station-essence Carrefour. Une pollution survenue en 2002 a fait l'objet d'un signalement à la DRIRE[42] en 2006 et d'une dépollution en 2007 qui a permis de circonscrire la zone polluée. Un rapport de 2011 fait état de diminutions conséquentes de la teneur en hydrocarbures et des traces significatives de BTEX[43], « qui permettent de conclure à une absence d'impact en HCT et aromatiques au droit des ouvrages[44] ».

La base de données BASIAS[45] référence 92 sites sur la commune de Mérignac dont 6 sont situés à l'intérieur du périmètre, parmi lesquelles, la station-service Carrefour (site BASOL), le site MEDA MANUFACTURING (ex-SARGET), et plusieurs activités closes.

Le site accueille également trois installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) dont SOGARA France (activité de l'hypermarché), SAS CARREFOUR Stations-service, KLEPIERRE MANAGEMENT (activité de refroidissement d'air, réfrigération, compression du centre commercial).

L'implantation de MEDA MANUFACTURING SAS, située en bordure Nord-Ouest du périmètre opérationnel était référencée comme ICPE en 2015, ce qui n'est plus le cas en 2017. Ce déclassement peut être lié à un déménagement des activités soumises à réglementation ou à un allègement de ces activités.

Un diagnostic spécifique devra être réalisé sur les parcelles ayant accueillies des activités mécaniques et industrielles en cas de mutation vers des usages plus sensibles (logement), notamment lors de reconversion des anciennes concessions automobiles.

# 9 Ressources énergétiques

La réalisation du quartier va induire la création de 2 800 logements, et un apport de population résidente. La densification des constructions va de pair avec une augmentation des consommations énergétiques, estimée à 13 718 MW/h par an en énergie thermique de type chaud, 1 534 MW/h par an en énergie thermique de type froid, et 23 451 MWh par an en énergie électrique[46].

Les bâtiments seront construits selon les principes de l'architecture bioclimatique, qui allie orientation, implantation et confort des bâtiments, en travaillant sur l'isolation, la valorisation du rayonnement solaire, et le pouvoir d'inertie des constructions. Les CPAUPE et les fiches de lots précisent les niveaux de performance à atteindre.

Les usagers du quartier seront également sensibilisés aux enjeux liés à la réduction des consommations en énergie.

[41] Base de données des sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant à une action des pouvoirs publics à titre préventifs ou curatif.
[42] DRIRE : Direction régionale de l'industrie de la recherche et de l'environnement (disparue en 2009 au profit de la DREAL)
[43] L'anagramme BTEX désigne des composés organiques volatils (COV), principalement émis par les stations-services, relevant de la famille des hydrocarbures que sont : le Benzène, le Toluène, l'Ethylbenzène, et le Xylène.
[44] Fiche BASOL actualisée au 27/01/2014
[45] Bases de données dans anciens sites industriels et activités de service
[46] Evaluation Environnementale (mai 2018), page 290

Enfin, la mise en place de systèmes efficients, mutualisant le chauffage, la climatisation et la ventilation sera recherchée. Les toitures seront végétalisées, ou parfois équipées de panneaux photovoltaïques.

Un niveau minimal de certification en qualité environnementale sera poursuivi pour les nouvelles constructions à réaliser. Il s'agira d'assurer un minimum de production d'eau chaude sanitaire par une source renouvelable (récupération de chaleur, panneaux solaires…), de recherche de la performance énergétique des bâtiments par une labellisation E+C, de développer une centrale photovoltaïque citoyenne en toiture. Une labellisation BBCA[47] sera recherchée pour les îlots non concernés par le micro-réseau de chaleur.

Les voisinées 2 et 4[48] offrent des configurations favorables à la mise en place d'un réseau de chaleur, via un approvisionnement en biomasse, par la géothermie ou l'apport de gaz. Ce micro-réseau pourra éventuellement être poursuivi sur les voisinées 5, 6 et 9 qui offrent également des densités énergétiques favorables à la mise en place d'un tel système. Il s'agit d'un objectif du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET), adopté en 2017, qui vise à faire de la Métropole un territoire à énergie positive à l'horizon 2050.

Dans ce contexte, le projet intègre des mesures de limitation des consommations énergétiques liées à l'éclairage public, par l'utilisation de matériel économe et adapté, l'optimisation des périodes d'éclairage et une variation des intensités lumineuses aux différents moments de la journée / de l'année. Ces éléments sont intégrés dans les Cahiers de Prescription Architecturales Urbaines Paysagères et Environnementales (CPAUPE).

*Le site accueille des activités qui peuvent se révéler sensibles pour l'environnement. Ces activités potentiellement susceptibles de générer des pollutions (sol, eau, air) comptent notamment une station essence, des aires de lavages, des enseignes mécanique automobile, des concessionnaires automobiles, des transformateurs électriques, les locaux techniques du centre commercial, et différentes zones de stockage.*

*Par ailleurs, la nature imperméable des sols, et la présence de nappes d'eau souterraines superficielles (affleurantes par endroits) exposent le site en cas de pollution avérée. En revanche, le périmètre global est faiblement exposé aux risques naturels. Il n'est pas contraint par un périmètre d'archéologie préventive ni par la présence de Monuments classés ou inscrits à proximité.*

[47] Bâtiment Bas CArbone

[48] Confère cartographie des voisinées pages pages 34 et 50

# B Configuration foncière

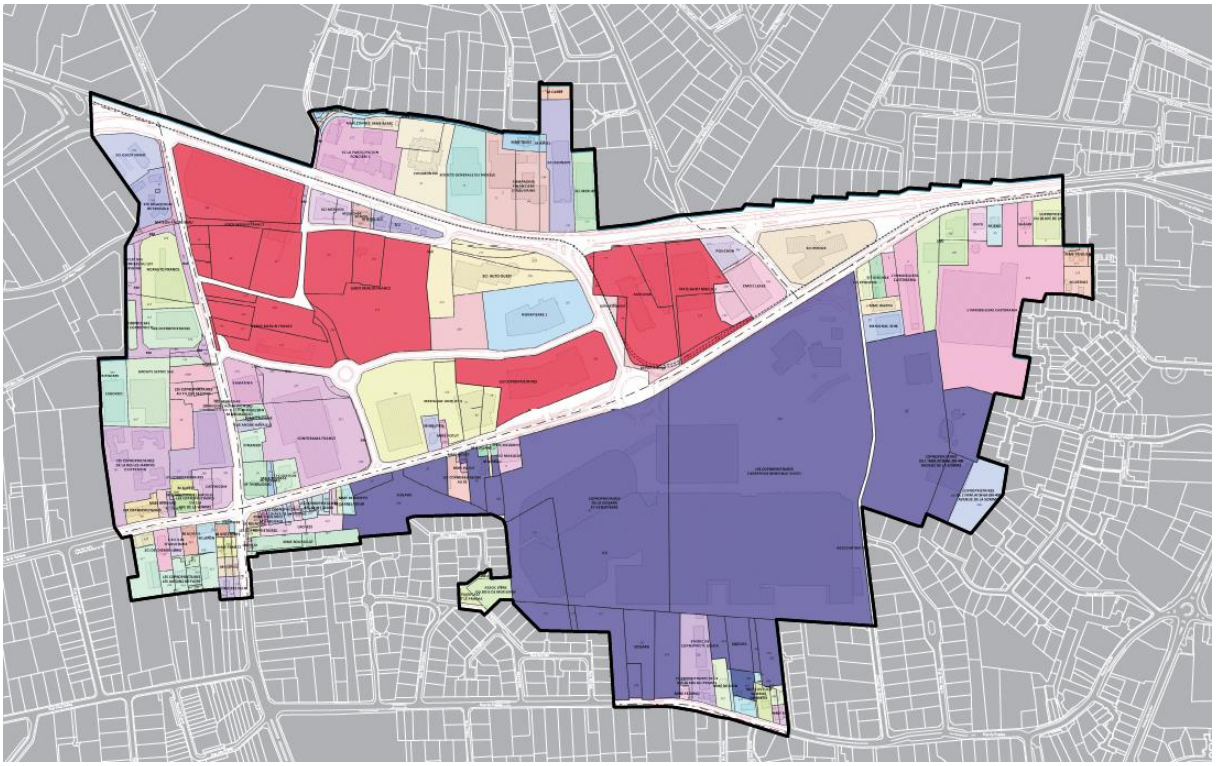


Figure 5 : Mosaïque foncière

Source : Mérignac Soleil, mise à jour et approfondissement du plan guide, OMA – MDP – Alto Step – 8'18, juillet 2017

*Pour information : chaque couleur correspond à un propriétaire foncier différent*

Le périmètre de l'opération d'aménagement de Mérignac Soleil se caractérise par des grands îlots fonciers, avec – par endroits – un parcellaire plus morcelé en bordure Sud de l'avenue de la Somme, de part et d'autre de l'emprise de Carrefour et ses parkings en ouvrage.

Parmi les plus grands tènements se trouvent :

- Propriété du groupe Carrefour / Klépierre / Sogara avec environ 210 900 m²
- Leroy Merlin France avec environ 58 600 m²
- L'immobilière Castorama avec environ 29 700 m²

Une part non négligeable du foncier situé à l'intérieur du périmètre est détenue par le groupe Auchan et par le groupe Carrefour.

Le plan guide a cherché à mettre en place la méthodologie la plus souple possible pour permettre d'impulser et d'encadrer le développement urbain sur le secteur. Par une approche pragmatique, le plan guide a défini :

- Des îlots « mutables », appelés à devenir des îlots opérationnels à court ou moyen terme, au gré des évolutions dans les implantations commerciales et/ou des mutations foncières entre opérateurs privés, ou dans le cadre d'un portage foncier réalisé par La Fab,
- Des îlots dits de « stabilisation du grand commerce » qui ne remettent pas en cause le fonctionnement des enseignes en place, qui représentent environ 26,6 hectares à l'échelle du secteur de projet.

L'étude commerciale réalisée à fin 2016 révèle que l'essentiel des terrains nécessaires à la concrétisation du projet (90%), sont détenus par 14 propriétaires, ce qui correspond à 88% de la surface bâtie actuelle. Cette configuration peut constituer un effet de levier important pour engager rapidement la transformation du quartier.

Dans ce contexte, la mise en œuvre de l'opération d'aménagement urbain intègre plusieurs initiatives privées qui tiennent compte du projet urbain porté conjointement par Bordeaux Métropole et la Ville de Mérignac. Ainsi, trois projets sont déjà en cours de développement et connaissent des degrés d'avancement distincts :

- L'îlot « SOGARA » est en cours de construction et comprend la réalisation 146 logements (9 666m² de SDP) avec 165 places de stationnement en ouvrage, pour une livraison vers fin 2020 ;

- L'îlot « Fiat » a fait l'objet d'une demande de permis de construire, obtenue et purgée en 2018 pour la réalisation de 289 logements (20 763 m² de SDP), environ 2 677 m² de SDP dédiée au commerce en rez-de-chaussée, 322 places de stationnement en ouvrage et 20 places de stationnement en surface ;

- L'îlot « Castorama » a fait l'objet d'une demande de permis de construire, obtenue et purgée début 2019. Le projet porte sur la réalisation d'un programme mixte avec 386 logements (27 197m² SDP), 3 100 m² SDP dédiés au commerce et 386 places de parking.

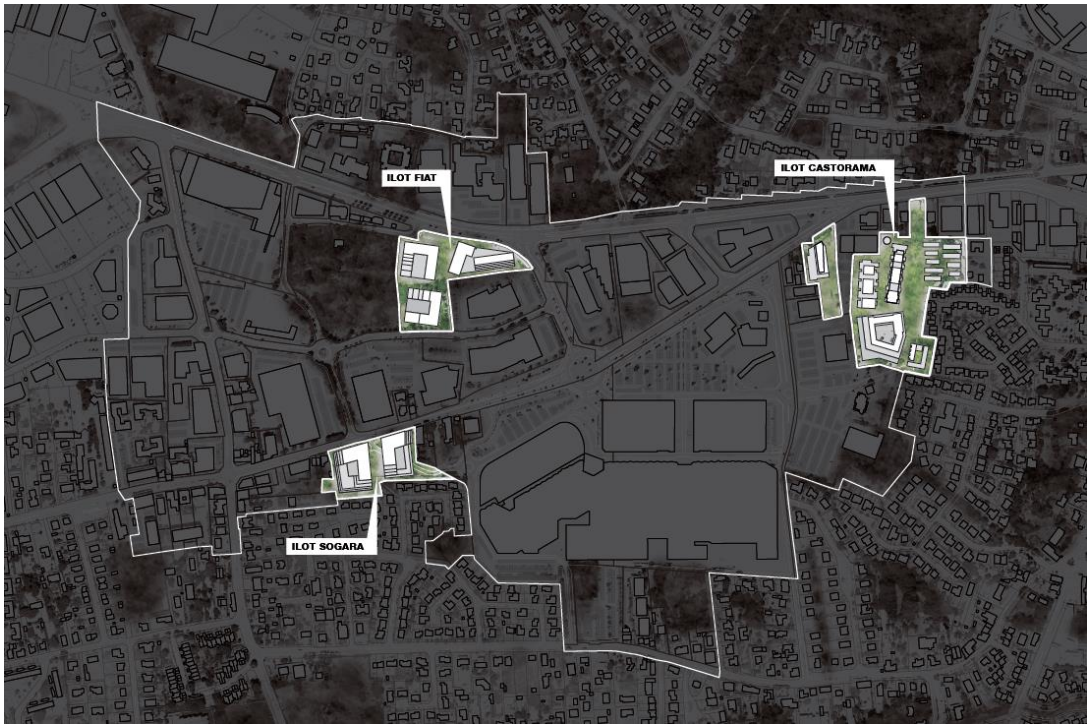



Figure 6 : Ilots opérationnels en cours

Source : Mérignac Soleil, mise à jour et approfondissement du plan guide, OMA – MDP – Alto Step – 8'18, juillet 2017

Dans cet environnement en mutation, la grande surface Carrefour constitue un invariant, étant donné que le distributeur a achevé son projet d'extension et de modernisation de ses infrastructures (développement de deux parkings en ouvrage, agrandissement de la galerie marchande). Une partie des parkings en surface, autour de la station essence est appelée à évoluer pour constituer la voisinée numéro 7 et accueillir notamment la future plaine de Mirepin[49].

[49] La voisinée numéro 7, intitulée « Les Folies » dans le plan-guide de 2017 est présentée en partie III de la notice présentant le programme des constructions en pages 51-52

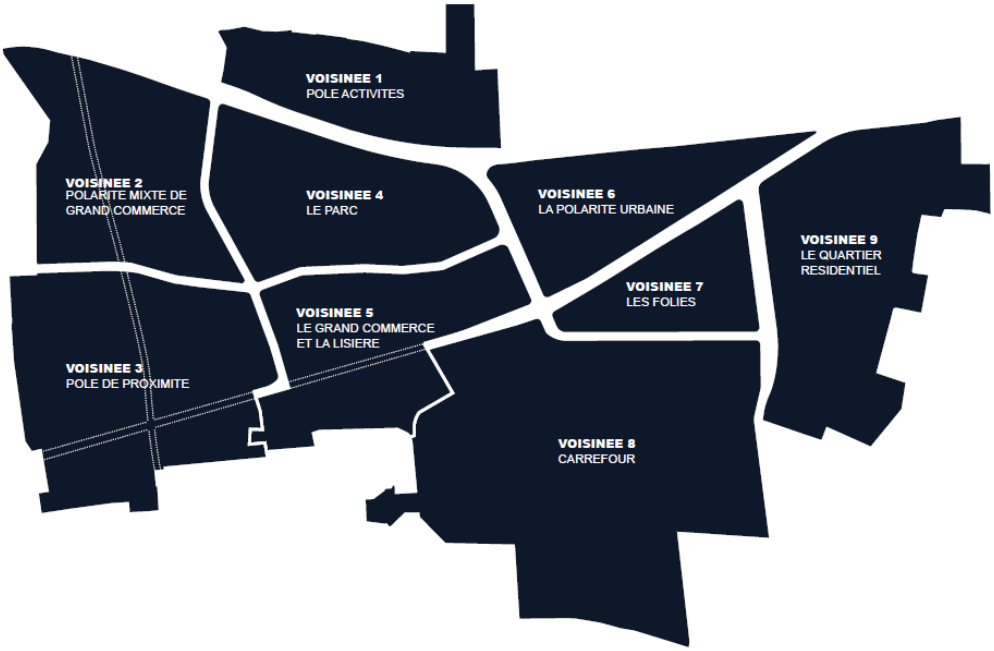



Figure 7 : Carte des voisinées

Source : Mérignac Soleil, mise à jour et approfondissement du plan guide, OMA – MDP – Alto Step – 8'18, juillet 2017

Les secteurs les plus morcelés d'un point de vue cadastral peuvent présenter une difficulté pour la réalisation future d'un projet d'aménagement d'ensemble cohérent incluant sur certains îlots plusieurs tènements fonciers. Certains îlots mutables pourront donc nécessiter ponctuellement l'adoption de stratégies foncières spécifiques notamment sur les secteurs suivants :

- L'îlot situé au Nord de l'avenue Kennedy (voisinée n° 1),
- La bande de terrains située entre la rive Sud de l'avenue Kennedy et la friche appartenant à Leroy Merlin, appelée à devenir le futur parc G. Carpentier (voisinée n° 4),
- L'îlot de l'ancien magasin « Alinéa » (voisinée numéro 6),
- Au Nord de l'îlot Castorama, le long de l'avenue de la Somme (voisinée n° 9),
- A l'Est de l'îlot Sogara, au contact du secteur pavillonnaire de Chemin Long (voisinée n° 3).

Aucun terrain, au-delà des voiries publiques, n'est maîtrisé à ce jour par les collectivités publiques parties prenantes ou leur aménageur.

*En termes de propriété foncière, l'essentiel du périmètre opérationnel est détenu par 14 propriétaires fonciers, avec une forte présence des groupes représentant le secteur de la grande distribution (Carrefour et entités du groupe Auchan). Aucune parcelle n'est propriété publique à ce jour, hormis les voiries (domaine public) et certains reliquats fonciers issus d'aménagements de voirie. Cette situation impose de privilégier les approches partenariales pour favoriser l'émergence de projets qui répondent à la feuille de route du projet urbain élaboré pour la reconfiguration du secteur.*

# C Situation des commerces

## 1 Fonctionnement commercial et perception de Mérignac Soleil par ses exploitants actuels

Le site de Mérignac Soleil bénéficie d'un positionnement en entrée de ville, fortement fréquenté, bien desservi par des axes routiers, et prochainement relié par la prolongation de la ligne A du tramway. La configuration actuelle des surfaces bâties et des espaces de stationnement invite à une intervention de recomposition urbaine fondée à la fois sur :

- La densification des espaces construits (les parkings représentent 26,1% des surfaces du périmètre opérationnel) ;
- Une anticipation de l'évolution des usages comprenant le redimensionnement des surfaces de vente et des solutions de stationnements mutualisés ;
- Une « re-naturation » globale d'un site à 78% artificialisé, considéré par ses riverains comme une « zone » et non pas un quartier.

La transformation du site de Mérignac Soleil s'appuie sur la mise en place d'une stratégie de projet particulière, à même de fédérer les ambitions publiques et privées autour d'un projet commun. Compte tenu de la configuration foncière et de la présence d'actifs commerciaux de grande taille, la conduite de l'opération d'aménagement de Mérignac Soleil nécessite résolument une approche partenariale, déclinant différentes méthodes, pour parvenir à la mise en œuvre du projet urbain qui a été retenu.

En tant que zone d'activité commerciale, le site de Mérignac Soleil constitue le second pôle de la métropole avec 190 000 m² de surface de vente pour un chiffre d'affaires (CA) de 660 millions d'euros[50]. A titre de comparaison, celle de Bordeaux Lac représente 108 000m² de surface de vente pour 617 millions d'euros de CA[51].

La zone d'activité de Mérignac Soleil est polarisée par une GMS Généraliste au sein d'un archipel de commerces de détail[52] principalement axés sur l'équipement de la maison (26% du nombre de commerces). Le secteur bénéficie d'une importante zone de chalandise et offre une diversité d'enseignes qui crée un effet d'attraction fort sur la clientèle.

[50] Mission d'AMO et expertises pour l'organisation, le pilotage et la mise en œuvre d'un projet urbain complexe sur le site de Mérignac Soleil, Fabrique de la Ville, Objectif Ville et Fidal Avocats, Novembre 2016
[51] Idem
[52] « retail » en anglais

Pourtant, le modèle qui a conduit au développement de la zone est en voie de transformation, cela s'expliquant par plusieurs facteurs :

- Le vieillissement même des structures commerciales (façades, dégradation des aires de stationnement etc) ;
- La congestion du trafic automobile aux heures d'affluence, qui peut constituer un frein à la fréquentation du lieu ;
- La prédominance des mobilités motorisées, conjuguée à une absence d'espaces publics, qui ne favorise pas les déplacements doux et actifs entre les magasins eux-mêmes ;
- Une scénographie urbaine commerciale peu qualitative obérant les potentialités de développement et de renouvellement d'attractivité ;
- L'évolution de la perception des clients sur le modèle économique de la grande surface offrant une abondance de biens marchands.

L'étude commerciale de 2016, réalisée sur la base d'un échantillon représentatif d'exploitants de la zone, a permis de mettre en relief :

- Des avantages :
    - La zone de Mérignac Soleil offre une densité commerciale, synonyme de diversité et de complémentarité de l'offre disponible ;
    - Le panier moyen[53] y est plus important qu'ailleurs sur l'agglomération ;
    - Le site est très fréquenté (route de l'aéroport) et bien positionné (proximité rocade) ;
    - La grande surface Carrefour est un important vecteur d'attractivité et de trafic dont les effets bénéfiques profitent aux enseignes avoisinantes en termes de clientèle ;
    - Les travaux de rénovation de certaines enseignes ont contribué à améliorer la visibilité et l'accessibilité aux magasins, ce qui est considéré comme positif pour l'attractivité de la zone.

- Des inconvénients :
    - La saturation du réseau routier aux heures de pointe, malgré quelques améliorations réalisées par Bordeaux Métropole depuis les années 2010 (dépose de l'autopont, réalisation de pistes cyclables etc.) ;
    - Le manque de continuité dans la desserte par la ligne de tramway peut s'avérer être un frein pour la fréquentation de certaines enseignes, les clients étant obligés de poursuivre leurs trajets en bus au-delà de l'arrêt des Quatre Chemins ;
    - La signalisation routière verticale et au sol est considérée comme peu efficace, elle ne facilite pas le repérage des usagers, et aggrave les effets de la saturation du trafic en dirigeant les flux vers le cœur de la zone ;
    - L'étendue de la zone commerciale ne favorise pas les mobilités douces, d'autant plus que les cheminements piétons sont peu développés et ne sont pas tous sécurisés par des feux de signalisation notamment aux ronds-points les plus circulés ;
    - Certains parkings aériens pâtissent d'un manque d'entretien de la part des propriétaires, ce qui contribue à donner une image vieillissante de la zone ;

[53] Désigne la valeur moyenne des achats réalisés par les clients, et peut servir d'unité de référence pour étudier les typologies de produits consommés

- La zone de Mérignac Soleil ne dispose pas de vitrines ou d'espaces commerciaux innovants ;
- Enfin, la spécialisation de la zone, uniquement dédiée à la consommation, produit un espace qui manque de vie, et difficile à animer en dehors des heures d'ouverture des magasins.

Un autre aspect majeur de la reconfiguration de la zone de Mérignac Soleil porte sur l'adaptation d'un appareil commercial conçu dans les années 1970. En effet, les habitudes de consommation évoluent : les clients disposent aujourd'hui d'une multitude de moyens pour se procurer un bien marchand.

Cette diversification des « canaux » de distribution capte un flux de consommation qui reste relativement constant. Face au développement des outils de vente en ligne, les magasins physiques doivent se réinventer pour continuer à attirer des clients et à générer du trafic.

# 2 Le commerce de détail : un modèle en mutation

A l'échelle des 20 dernières années, l'évolution conjointe des pratiques commerciales et du comportement du consommateur a entraîné une restructuration des organisations commerciales issues de la grande distribution et du commerce de détail[54]. La montée du commerce digital et le recul du chiffre d'affaires enregistré par les espaces de vente physiques[55] annoncent la prochaine révolution du modèle économique du commerce de détail. Ce changement majeur impose d'anticiper les impacts sur la configuration des espaces de vente à venir pour assurer la pérennité des zones d'activité commerciale. Les enseignes de distribution doivent repenser leur positionnement dans la chaîne de valeur[56] pour pérenniser leur activité[57] et se distinguer de la concurrence sur un marché donné en développant de nouvelles stratégies et constituant une offre différenciée.

Le développement de plateformes de commerce en ligne a augmenté de façon exponentielle la taille du catalogue accessible, et fiabilisé les processus de livraison en diminuant les délais. Ces caractéristiques ont largement accompagné l'évolution des habitudes de consommation, mettant à mal le modèle traditionnel du commerce physique de détail.

En conséquence, les acteurs de la grande distribution et du commerce de détail ont entamé leur mutation pour pouvoir renouveler leur modèle et donner une nouvelle assise à leur activité. Si la grande distribution s'est largement positionnée en faveur des offres de type « drive », et a modifié son organisation pour maintenir sa position dominante, le défi reste encore à relever dans le commerce de détail.

[54] « Retail » en anglais.

[55] Le commerce « physique » est désigné par opposition au commerce en ligne.

[56] La chaîne de valeur recouvre un ensemble d'activités interdépendantes dont la poursuite permet de créer de la valeur identifiable, si possible mesurable, qui inclut l'approvisionnement en matière première jusqu'au consommateur final, voire le service après-vente.

[57] « Les Business Models dans la distribution : repérer les chemins de la performance », Pierre Volle, Delphine Dion, Marie-Louise Helliès-Hassid, revue française de gestion, Lavoisier 2008, 34, page 123-144 <halshs-00638590>

Une part essentielle de la mutation consiste à faire évoluer le rôle et la perception des magasins physiques pour leur offrir un avantage concurrentiel. Cette transformation passe notamment par la ressource humaine (le vendeur devient un véritable conseiller) et le renforcement de l'expérience du client. L'espace de vente doit devenir un lieu de conseil, un lieu d'apprentissage et une étape majeure dans le processus d'achat. La fonction du magasin évolue fortement et passe du « transactionnel vers l'expérientiel », de façon à offrir quelque chose de différent aux clients. A l'échelle d'un espace commercial, la notion d'expérience peut également intégrer des espaces dédiés aux sports ou aux loisirs, des œuvres d'art dans l'espace public ou des manifestations événementielles, une offre variée en matière de restauration.

# 3 Prise en compte d'une nouvelle configuration commerciale dans le projet d'aménagement

En marge des évolutions qui traversent le secteur du commerce de distribution et de détail, l'étude commerciale de 2016 (avant l'approfondissement du plan-guide) préconise plusieurs actions à mener en faveur du volet commercial du projet telles que :

- Le développement de commerces aux abords des deux arrêts de tramway ;
- La création d'un pôle de convivialité (restauration / loisirs) dans l'aire de l'arrêt de tramway projeté sur le secteur ;
- Le renforcement des complémentarités commerciales entre les îlots restructurés et les commerces maintenus, notamment, de part et d'autre de la rue Jacques Anquetil ;
- Améliorer la visibilité des devantures en pied d'immeuble notamment au niveau de l'ancien concessionnaire Fiat ou de Leroy Merlin actuellement orientés vers l'intérieur des îlots ;
- Assurer une accessibilité piétonne efficiente depuis les quartiers environnants ;
- Adopter une approche prospective en matière de programmation commerciale, dans une démarche de différenciation commerciale.

# 4 Stationnement

Compte tenu de la dynamique commerciale du quartier, l'offre en stationnement est largement dimensionnée pour répondre à l'ensemble des besoins de la zone, avec 6 350 places dont 91% est dédiée au commerce (y compris les parkings réservés aux personnels des magasins), 3% aux zones tertiaires, le solde restant étant partagé entre les stationnements résidentiels, de bureaux et le parking relais.

Dans cette proportion, le parking du magasin Carrefour et du commercial comptabilise à lui seul 40% des places de stationnements du secteur.

La configuration des accès aux nappes de parkings et ouvrages dédiés est caractéristique des poches hermétiques qui canalisent les flux entrée-sortie aux mêmes endroits et contribuent à la saturation du réseau viaire aux heures de pointe.

Une étude stationnement, menée par le bureau d'études Transitec missionné par La Fab entre 2017 et 2018, dans le cadre de l'élaboration du projet, a conclu à une réserve de capacité de stationnement de 60% à l'intérieur du périmètre pour un vendredi moyen. Ces mêmes réserves sont cependant totalement absorbées lors des pics de fréquentation de la zone commerciale (en périodes de soldes et de fêtes de fin d'année). Cela signifie que l'offre de stationnement est calibrée pour répondre à des besoins très ponctuels dans l'année, et fait l'objet d'une désaffectation importante pendant le reste de l'année.

Dans un contexte d'évolution de l'offre de transports en commun, avec le prolongement de la ligne A du tramway, une évolution des pratiques en matière de mobilité de nature à réduire les besoins en stationnement est identifiée, à la fois par le report modal attendu des automobilistes vers le tramway, et en faveur des mobilités douces avec le développement des pistes cyclables et cheminements piétons reliant le secteur aux quartiers voisins.

*La configuration du périmètre opérationnel de Mérignac Soleil se caractérise par l'usage de la voiture, au regard de la proportion des espaces dédiés aux voiries et aux parkings (en surface ou en ouvrage). Il s'agit d'un espace à dominante commerciale polarisé par une grande surface généraliste, Carrefour, et majoritairement orienté vers l'équipement de la maison et de la personne.*

*Le site de Mérignac Soleil est marqué par un paysage urbain de type périphérie, composé de hangars et de nappes de parking. Les lisières urbaines en bordure de la zone commerciale sont totalement hermétiques au tissu pavillonnaire avoisinant. Ce paysage correspond peu à l'identité mérignacaise de « ville verte ».*

# D Mobilités

Les mobilités à l'échelle du périmètre opérationnel sont caractérisées aujourd'hui par la prédominance de la voiture individuelle. Le réseau routier est polarisé par l'axe principal formé par les grandes avenues du secteur (Kennedy, Matosinhos, Somme etc.). Le maillage interne est actuellement peu développé, étant donné la configuration des lieux (successions de magasins et leurs parkings).

Le site de projet bénéficie actuellement d'une desserte en bus par la Liane 1 reliant l'aéroport, le centre-ville de Mérignac et le centre-ville de Bordeaux, avec une fréquence toutes les 10 minutes aux heures de pointe. La desserte est également complétée par 3 lignes Corol et une ligne Flexo, respectivement :

- N°30 entre Saint Aubin du Médoc, Le Haillan et Mérignac (cimetière),
- N°33 entre Mérignac Soleil et Bordeaux les Aubiers,
- N°34 entre Mérignac (Les Pins) et Bègles (Rives d'Arcins),
- N°48 entre Le Haillan (Rostand) et Pessac (Bougnard).

Par exemple, en bus depuis Mérignac Soleil, il faut compter en moyenne, selon les conditions de circulation :

- 15 minutes pour arriver à l'aéroport et aux zones d'activités industrielles et tertiaires avoisinantes,
- 10 minutes pour rejoindre le centre-ville de Mérignac,
- 20 minutes pour atteindre le secteur hospitalier (CHU Pellegrin),
- 30 minutes pour relier le secteur de Bordeaux-Mériadeck,
- 40 minutes pour accéder au centre-ville de Bordeaux.

Mérignac Soleil dispose de plusieurs arrêts, ce qui rend la desserte en bus accessible à environ 10 minutes maximum de marche depuis n'importe quel point du périmètre opérationnel. Toutefois, certains parcours pour atteindre les arrêts de bus ne sont pas suffisamment sécurisés ou aménagés pour faciliter le développement des mobilités et traversées piétonnes aux arrêts.

De ce point de vue, le réseau cyclable existant souffre également de discontinuités et de ruptures. L'enquête de transit cyclable menée par Transitec en mars 2017 a révélé le caractère « pendulaire »[58] des déplacements à vélo. L'hétérogénéité des parcours en mode doux et actifs sera corrigée à travers la réalisation du projet, de façon à encourager le développement de ces modes de déplacement.

Du point de vue des pratiques actuelles, on observe le développement des mobilités douces, et des pratiques alternées entre les mobilités motorisées et les déplacements cycles ou piétons cherchant à tirer le meilleur parti des modes de déplacements disponibles.

L'étude sociologique de 2016 a révélé que les riverains résidant à proximité de Mérignac Soleil, autour des arrêts « Lycées de Mérignac » et « Quatre Chemins », utilisent le tramway essentiellement pour se rendre à Bordeaux, présumant des difficultés de stationnement dans la ville centre. Le prolongement de la desserte en tramway par la ligne A à l'horizon 2021 va donc contribuer à augmenter la part des mobilités alternatives au « tout voiture ».

*Pour conclure, le positionnement en entrée de ville du secteur de Mérignac Soleil constitue un atout majeur pour l'attractivité commerciale, autant qu'un frein à son propre développement (le quartier est fréquemment congestionné aux heures de pointe). Le site reste le deuxième pôle commercial de la métropole après le centre-ville de Bordeaux en termes de surfaces de vente. Toutefois, l'appareil commercial de Mérignac Soleil doit constamment évoluer pour s'adapter à l'évolution des attentes de la clientèle. Ainsi, le commerce de détail cherche à renforcer ses critères distinctifs pour continuer à offrir un avantage concurrentiel majeur par rapport à internet. Dans ce mouvement de réorganisation global, la transformation physique de l'espace commercial de Mérignac Soleil (redimensionnement, positionnement cohérent, devantures qualitatives) paraît cohérente et nécessaire pour renouveler l'intérêt des clients. En outre, le projet permettra de repenser l'usage des grands espaces dévolus au stationnement, pour engager notoirement la transformation du secteur.*

[58] Déplacements pendulaires : allers-retours quotidiens entre le travail et domicile, à des heures régulières (généralement le matin et le soir).

# III PRESENTATION DU PROJET

## A Concertation réglementaire

### 1 Objet de la concertation

Une concertation réglementaire, intitulée « Habiter Mérignac Soleil », s'est déroulée entre le 10 juillet 2015 et le 29 décembre 2017, et a permis de recevoir les observations du public sur le projet urbain. Le périmètre de la concertation et les modalités de la consultation ont été définies par la délibération n°2015/0444 en date du 10 juillet 2015, puis modifiées par délibération n°2017-245 du 14 avril 2017. Le bilan de cette concertation a été approuvé par délibération du conseil métropolitain n°2018-162 du 23 mars 2018.

Le site de Mérignac Soleil / Chemin Long est un secteur qui relève de l'intérêt métropolitain, au regard de l'emplacement, du potentiel de mutation urbaine et de la possibilité d'introduire une fonction habitat au sein d'une zone d'activité commerciale monofonctionnelle.

L'ampleur de ce projet, portant sur la réorganisation urbaine d'un secteur à vocation économique de première importance, a justifié l'ouverture d'une concertation réglementaire au titre de l'article L.103.2 du code de l'urbanisme, prononcée par délibération du conseil métropolitain n°2015/0444 en date du 10 juillet 2015.

Dans ce contexte, La Fab a été missionnée par Bordeaux Métropole pour actualiser le projet urbain et poursuivre la phase des études pré opérationnelles, dans le cadre d'une mission de maîtrise d'œuvre urbaine confiée en 2016 au groupement mené par OMA [architecte-urbaniste], Michel Desvigne [Paysagiste], Alto Step [BET Environnement] et 8'18 [Eclairagiste].

Le périmètre de la concertation sur le secteur Mérignac Soleil et Chemin Long a été adapté par délibération du conseil métropolitain n°2017-245 en date du 14 avril 2017, de façon à devenir conforme avec le périmètre de prise en considération (69 hectares).

La stratégie urbaine retenue pour le travail mené pendant la concertation :

- S'insère dans un environnement de projets avec la prolongation de la ligne A du tramway jusqu'à l'aéroport et la réalisation d'une opération d'aménagement sur le site voisin de Mérignac Marne (orientations d'aménagement communes aux deux opérations) ;
- Développe un volet « habitat », destiné à produire un volume de logements, qualitatifs, diversifiés et économiquement ;
- Agit en faveur de l'armature commerciale, pour adapter la zone à l'évolution des modes de consommation ;
- S'appuie sur une dimension paysagère affirmée, qu'elle reconstitue en maillant le territoire d'espaces végétalisés favorables aux continuités écologiques ;
- Arrime le nouveau quartier au tissu pavillonnaire existant, pour contrer l'effet de coupure urbaine produit par des lotissements adossés à la zone commerciale qui se terminent en impasse, et pour favoriser les mobilités douces à travers le nouveau quartier, pour permettre l'accès à la future desserte en tramway.

Les objectifs publics poursuivis au cours de la mise en place du projet portent notamment sur :

- Accompagner la restructuration de la ville aux abords du prolongement de la voie de tramway ;
- Mettre en valeur un secteur situé en entrée de ville, et offrant une vitrine pour la métropole bordelaise ;
- Créer les conditions nécessaires pour « habiter Mérignac Soleil », et assurer une bonne cohabitation entre les fonctions commerciale et l'habitat présent ou avoisinant ;
- Produire du logement qualitatif et économiquement accessible ;
- Développer une stratégie commerciale qui accompagne la reconversion et la valorisation de certains secteurs, dans une logique de mixité programmatique commerces – services – habitat ;
- Porter une stratégie paysagère affirmée, basée sur l'accès à la pleine terre, les mobilités douces, la perméabilité du tissu urbain créé, la mutualisation des stationnements, comme prérequis pour « habiter Mérignac Soleil ».

Le projet se définit selon une démarche itérative, nourrie par la concertation du public.

Il porte sur la réalisation d'environ 300 000 m² de surface de plancher, dont la réalisation est envisagée à horizon 15 ans, avec la répartition prévisionnelle suivante :

- 210 000 m² SDP environ dédié au logement ;
- 93 000 m² SDP environ pour le commerce, les services et les équipements.

Le programme des équipements publics porte sur :

- La requalification des voiries, un travail de hiérarchisation des voies, d'amélioration des connexions entre les différents axes, de création de nouvelles voiries pour compléter la trame et améliorer la desserte interne du quartier ;
- La structuration des circulations piétonnes à l'échelle du périmètre ;
- La création d'espaces publics de type places ou parvis piéton pour conférer une nouvelle dimension résidentielle et faire quartier ;
- La création et mise en valeur d'espaces verts, favorisant l'infiltration des sols par les eaux pluviales ;
- Le dévoiement des réseaux nécessaires au raccordement de l'opération ;
- La réalisation de l'équivalent de 20 classes pour répondre au besoin de scolarisation des nouvelles populations accueillies sur le quartier :
    - 17 classes seront créées dans le cadre de la construction d'un nouveau groupe scolaire à l'intérieur du périmètre de l'opération d'aménagement,
    - 3 classes seront réalisées dans le cadre de projets d'extension / réhabilitation de groupes scolaires existants situés à proximité.

La réalisation des équipements publics de l'opération sera financée par un mécanisme de taxe d'aménagement à taux majoré (TAM), fixée à 20% par délibération du conseil métropolitain en date du 24 novembre 2017.

# 2 Déroulement de la concertation

L'ouverture de la concertation a été approuvée par délibération du conseil métropolitain n°2015/0444 en date du 10 juillet 2015. Cette délibération a défini les conditions de consultation du public, et a fait l'objet d'une délibération complémentaire en date du 14 avril 2017.

Un dossier de concertation a été mis à la disposition du public en mairie de Mérignac, à la Direction Territoriale Ouest (située au Haillan), au siège de Bordeaux Métropole, et sur le site dédié : http://participation.bordeaux-metropole.fr. Le dossier contenait : une notice explicative, tout élément qui permette d'apprécier les objectifs poursuivis par l'opération, un plan du périmètre, les éléments complétés au fur et à mesure de l'avancement des études urbaines et un registre destiné à recevoir l'avis du public.

Deux réunions publiques et trois ateliers thématiques ont été réalisés au cours de l'avancement du projet. Ces temps dédiés au partage d'information et à la présentation du projet ont été annoncés par différents canaux de communication (lettres d'invitation en boîtes aux lettres auprès des riverains et commerçants du secteur, encarts dans le magazine municipal, parutions sur les sites internet de la Ville et de la Métropole, post sur la page Facebook de Mérignac, diffusion à la liste de contacts constituée au fur et à mesure des réunions / ateliers).

Une réunion publique a été organisée le 03 décembre 2016, et a consisté en une forme de forum, pour recueillir les premières observations autour du projet urbain et du diagnostic de territoire, présenté sous l'angle :

- Habiter Mérignac Soleil,
- Le paysage et la requalification des espaces publics,
- Les équipements publics et les services.

L'ensemble du dispositif a été complété par différents ateliers :

- Le 16 février 2017 : un échange contributif avec les participants sur la base du premier plan-guide a été mené pour comprendre les échelles du projet, les connexions entre le site de projet et les secteurs avoisinants, s'approprier les principes d'aménagement. Le compte-rendu de la rencontre et les éléments présentés en séance ont été diffusés sur le site de la participation de Bordeaux Métropole.
- Le 04 juillet 2017 : une balade urbaine a permis d'approfondir les principes d'aménagement, et de formuler des réponses contextualisées aux observations du public.
- Le 28 septembre 2017 : une production collective autour de tables rondes a repris les thèmes abordés lors de la première réunion de participation, en les précisant et en travaillant sur la transcription des objectifs généraux dans les CPAUPE59 ou à l'échelle d'un programme.

Une réunion publique de clôture de la concertation s'est déroulée le 29 novembre 2017. Il s'agissait de restituer le travail des concepteurs du projet à l'échelle du plan-guide et des CPAUPE.

[59] Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPAUPE)

La clôture de la concertation réglementaire, fixée au 29 décembre 2017 a été annoncée par voie de presse et sur le site de la participation de Bordeaux Métropole.

# 3 Bilan de la concertation

Le bilan de la concertation a révélé un certain nombre de thématiques qui témoignent des préoccupations du public comme :

- Le développement de la mixité fonctionnelle autour d'une programmation nouvelle de logements et la recomposition de l'offre commerciale,
- L'insertion urbaine du projet dans son contexte, son lien avec les espaces avoisinants, et la recherche d'une qualité architecturale dans les nouveaux programmes,
- La réalisation des aménagements paysagers pour les espaces privés et publics du quartier,
- L'introduction d'une nouvelle offre d'équipements et de services de proximité pour les nouveaux habitants mais également pour les riverains du projet,
- La desserte en transports en commun et le développement de circulations douces,
- Les conditions de circulation et de stationnement dans le secteur,
- Des questions liées à l'aspect montage opérationnel du projet urbain.

Il a été constaté une évolution dans le degré des observations du public montrant une appropriation progressive du projet, et une forte implication des participants au cours du projet.

Par conséquent, le bilan de la concertation a été approuvé par délibération du conseil métropolitain du 23 mars 2018, ainsi que le dossier d'évaluation environnementale du projet.

*La participation du public à la concertation réglementaire a permis de formuler différentes attentes quant à la conduite du projet d'aménagement, et notamment de :*

*- Veiller à un cahier des charges clair et précis à destination des opérateurs privés pour garantir un environnement paysager pérenne et qualitatif ;*

*- Permettre aux habitants de disposer de logements aux caractéristiques atypiques ;*

*- S'assurer que les prescriptions faites aux porteurs de projets garantissent les objectifs qualitatifs fixés préalablement ;*

*- Préciser la programmation commerciale du projet urbain ;*

*- Affiner les hypothèses présentées pour réaliser le groupe scolaire dans le cadre d'une opération mixte ;*

*- Apporter des compléments sur le thème mobilité et stationnement pour une meilleure appréhension du sujet.*

# B Parti retenu d'aménagement du projet urbain

## 1 Approche du projet par scénarios d'aménagement

Le site de projet Mérignac Soleil / Chemin Long s'inscrit dans la continuité de réflexions urbaines engagées dès 2005.

Des premières études réalisées par l'agence d'urbanisme de la Métropole Bordelaise (L'Aurba) ont mis en exergue les singularités de ce site :

- Un processus de dégradation physique du territoire, un vieillissement des constructions et équipements ;
- Une imperméabilisation importante des sols, notamment liée aux vastes parcs de stationnement ;
- Une rareté du végétal ;
- Une saturation du paysage par l'offre publicitaire ;
- Une faible qualité bâtie ;
- Un dynamisme économique fort porté par le secteur privé.

Pour concrétiser son projet métropolitain, Bordeaux Métropole a initié dès 2010 un appel à projets intitulé « 50 000 logements autour des axes de transports collectifs » qui a mobilisé cinq équipes internationales de concepteurs. Les études menées ont permis de définir des secteurs d'intervention, parmi lesquels la zone commerciale Mérignac Soleil.

Le choix de la démarche du projet s'est fait après évacuation de deux grands scénarios :

- Un scénario de poursuite du développement commercial, le secteur étant encore caractérisé par un fort dynamisme économique. Ce scénario tendanciel aurait été de conforter le modèle de développement d'un site commercial issu des années 70 et qui repose sur les principes suivants aujourd'hui considérés comme obsolètes :
    - Une occupation quasi exclusive par le commerce qui provoque une spécialisation du site qui devient une « zone » particulière, au fonctionnement atypique et qui ne s'intègre pas au reste de la ville, à son tissu comme à son fonctionnement ;
    - Une accessibilité reposant très majoritairement sur l'automobile avec des nappes de stationnement correspondantes et des phénomènes très pénalisants d'un point de vue environnemental (maintien de l'imperméabilisation des sols et de l'hégémonie de l'automobile dans les modes de déplacements).
    - Une occupation des sols peu rationnelle, qui sous utilise des terrains à fort potentiel, qui ne laisse aucune place aux espaces de nature et crée des ilots de chaleurs, Mérignac Soleil étant pour rappel un des plus importants ilots de chaleur de la Métropole.
- Un deuxième scénario aurait été la transformation radicale de cet espace commercial en une vaste zone résidentielle après suppression ou transfert des activités commerciales. Ce scénario attractif sur l'atteinte d'un certain nombre d'objectifs liés au développement de l'offre de logements ou des gains environnementaux a été également rejeté. En effet il repose sur une délocalisation massive de l'activité commerciale entrainant des coûts disproportionnés pour la collectivité et des risques économiques pour l'activité trop importants.

Ces deux scénarios ne s'inscrivaient pas pleinement dans les orientations du SCoT qui vise à « Favoriser l'évolution des grands pôles commerciaux métropolitains dans un objectif de requalification urbaine ». Le SCoT tend à promouvoir l'intégration des grands pôles commerciaux métropolitains au sein des tissus urbains et promouvoir ces derniers comme de réelles entités urbaines, répondant aux objectifs de développement durable et d'aménagement du territoire.

Le scénario privilégié en vue d'être plus poussé via une démarche de projet urbain a été celui d'un développement mixte et d'une mutation progressive s'appuyant sur des initiatives privées largement encadrées par la sphère publique soutenus par un investissement maitrisé par les collectivités et ciblé sur la requalification des espaces et équipements publics (accompagnement de l'arrivée du tramway au sein du périmètre, requalification complète des voiries, maillage modes doux, équipements scolaires ….). Ce scénario équilibré permet de plus d'atteindre des objectifs de politiques publiques (50 000 logements, renaturation de 55 000 hectares de l'aire métropolitaine, …) et ménage des intérêts privés fondamentaux pour le développement de l'activité et de l'emploi sur le secteur.

Le territoire de Mérignac Soleil a ainsi fait l'objet de plusieurs études urbaines menées depuis 2012, pour aboutir à l'élaboration puis l'approfondissement du Plan Guide dans le cadre du déploiement de la démarche ERCA et du processus de concertation, puisque mené dans une temporalité concomitante à la conception du Plan Guide :

- Une étude urbaine menée par le groupement de MOEu OMA/COLOCO/CBRE/ELIOTH/IOSIS dans le cadre du projet des « 50 000 nouveaux logements autour des axes de transports collectifs » ;
- Un approfondissement du plan stratégique de l'opération d'aménagement en 2014 ;
- L'élaboration d'un plan stratégique par La Fab en mars 2015 ;
- La mise à jour et l'approfondissement du Plan Guide par le groupement de MOEu OMA/MDP/ALTO STEP/8'18'' qui a fait l'objet de plusieurs versions dans le cadre du déploiement de la démarche ERCA et du processus de concertation. La dernière version date de juillet 2017.

Le projet a par ailleurs fait l'objet d'une concertation poussée entre 2015 et 2017, comme détaillé plus avant, amenant aussi à faire évoluer des éléments du projet.

# 2 Les grands principes du projet urbain

L'opération d'aménagement de Mérignac Soleil vise à créer les conditions favorables au développement à la fois, de programmes immobiliers mixtes, de services et d'espaces paysagers végétalisés, permettant des usages diversifiés de l'espace public.

Aujourd'hui, le site est commercialement attractif, génère d'importants flux automobiles, dispose de larges étendues de parking, et offre un paysage minéral (78% de surfaces imperméabilisées).

Demain, il s'agit d'introduire de l'habitat, des services et commerces de proximité, des espaces et équipements publics pour adapter le site à la diversification des fonctions urbaines[60] sur Soleil, et mettre en place un cadre de vie renouvelé et compatible avec un « quartier habité[61] ».

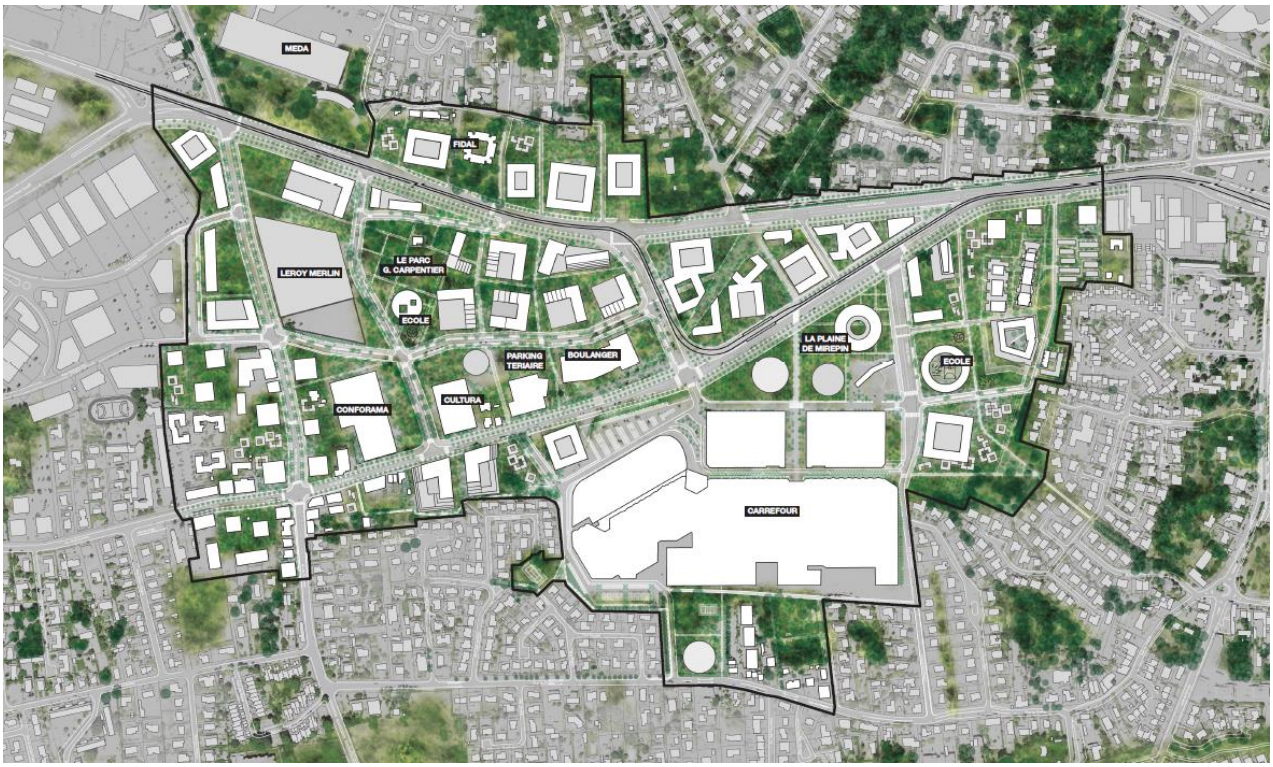



Figure 8 : Mérignac Soleil, un parc habité

Source : Mérignac Soleil, mise à jour et approfondissement du plan guide, OMA – MDP – Alto Step – 8'18, juillet 2017

La reconfiguration du quartier s'appuie sur un projet urbain ouvert, posant des principes invariants incontournables pour la cohérence du projet d'ensemble, mais laissant aux groupements d'opérateurs et à leur maîtrise d'œuvre en charge de la réalisation des programmes privés, des libertés dans la conception des projets.

La cohérence d'ensemble de l'opération sera contrôlée et animée par La Fab, concessionnaire de l'opération d'aménagement, en charge de la réalisation des espaces publics, du suivi budgétaire et financier de l'opération, de la maîtrise foncière des espaces publics et de certains fonciers stratégiques, en lien étroit avec l'équipe de maîtrise d'œuvre architecturale, urbaine, paysagère et environnementale.

[60] Les fonctions urbaines désignent l'ensemble des rôles et activités de la ville, et notamment : l'habitat, l'activité économique, l'industrie, le tertiaire (dont le commerce, les services, le tourisme…) l'administration et le pouvoir politique, le savoir (universités, et structures de recherche).

[61] Sous-titre de la concertation réglementaire

Parmi les éléments structurants du projet urbain, plusieurs ambitions guident la transformation du secteur :

- S'inscrire dans la dynamique de restructuration et de densification urbaine liée au projet de prolongement d'un transport en commun en site propre (tramway ligne A) vers l'aéroport ;
- Faire muter un site stratégique d'entrée de ville entre l'aéroport et le cœur historique de Bordeaux, s'appuyant sur un enjeu d'image et de vitrine pour la métropole bordelaise ;
- Créer les conditions nécessaires pour « habiter Mérignac Soleil », ainsi que les bonnes conditions de cohabitation et de voisinage avec l'environnement commercial et le tissu pavillonnaire mitoyen ;
- Permettre aux futurs résidents d'accéder à des logements de qualité et accessibles économiquement ;
- Développer une stratégie commerciale qui aide à la reconversion et à la revalorisation de certains secteurs et favorise l'arrivée de nouvelles enseignes, en recherchant une programmation mixte mêlant de l'habitat et des équipements de services ;
- Promouvoir une stratégie paysagère volontariste de fertilisation des sols, de développement des mobilités douces et des perméabilités entre tissus pavillonnaires mitoyens et équipements publics majeurs environnants, d'optimisation et de mutualisation des stationnements, contribuant à créer les conditions nécessaires pour « habiter Mérignac Soleil - Chemin Long ».

Pour répondre à ces enjeux ainsi qu'à ceux soulevés par les habitants lors de la concertation, la conception du projet urbain a été fondée sur la stratégie urbaine et paysagère suivante :

- La prégnance de la nature en ville, avec pour objectif d'intégrer le paysage et la biodiversité (près de 10 000 arbres à terme plantés) – caractéristique importante de l'identité urbaine de Mérignac – dans l'espace urbain ;
- La reconquête des espaces publics ;
- Les mixités programmatiques entre les commerces et l'habitat, avec pour objectif de créer des synergies entre les deux, autant dans leur fonctionnement, que dans leur gestion et leur rapport à l'espace extérieur.

Géographiquement proches, les périmètres opérationnels de Mérignac Soleil et de Mérignac Marne, tous deux monofonctionnels et déconnectés de leur environnement urbain, poursuivent des ambitions communes de transformation. Ces dernières portent essentiellement sur quatre axes :

- Le renforcement de l'attractivité commerciale par une requalification des commerces,
- La reconquête du paysage par l'aménagement conséquent d'espaces végétalisés aussi bien dans les espaces publics et privés,
- La réalisation de programmes immobiliers économiquement accessibles et portant une ambition qualitative s'inscrivant dans les objectifs des politiques publiques de l'habitat,
- Le réaménagement de la trame viaire pour favoriser le report modal, et les mobilités douces (en complément de la prolongation de la desserte en tramway sur les principales avenues de Mérignac Soleil).

Ces deux opérations d'aménagement urbain font l'objet de plans-guides qui posent les bases et les principes applicables aux programmes immobiliers, qui seront développés par des groupements d'opérateurs privés encadrés par les collectivités et La Fab.

Le programme des équipements publics rendus nécessaires pour l'accueil de nouvelles populations résidentes sera financé pour partie au moyen d'une Taxe d'Aménagement au taux Majoré (TAM) de 20%.

Cependant, le contexte urbain des secteurs de Mérignac Soleil et Mérignac Marne diverge sur certains points dont notamment leur positionnement géographique (entrée de ville pour Soleil, espace en interface pour Marne), la taille des périmètres opérationnels et le dimensionnement des îlots.

Ainsi, le projet de Mérignac Soleil se développe sur 69 hectares environ (23,7 hectares pour Marne). L'étendue des pièces urbaines délimitées par les grands axes, ainsi que l'occupation des parcelles mutables par de grandes enseignes, nécessite de penser une échelle opérationnelle intermédiaire située entre l'îlot et le « macro lot » : cette échelle est nommée la « voisinée » par l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine. Chaque voisinée déploie ainsi des proportions comparables à celle d'un petit quartier de ville avec une autonomie qui lui est propre. Elle concentre un ensemble de fonctions élémentaires aux besoins des habitants en termes de proximité de services urbains.

Mérignac Soleil est représentatif des enjeux liés au renouvellement urbain contemporain des espaces commerciaux périphériques, qui se trouvent progressivement incorporés à l'espace urbain métropolitain et doivent engager leur transformation pour continuer d'être attractifs.

- Le présent projet intègre différentes problématiques comme :
- Le développement de logements et le renforcement de l'attractivité commerciale, dans le respect des documents de planification territoriale[62], en lien avec les dynamiques métropolitaines ;
- L'intégration de l'environnement proche du secteur de projet créant des connexions paysagères entre la vallée des Ontines au Sud, la rocade à l'Est, le parc du Château du Nord, l'opération voisine de Mérignac Marne, la future extension de la ligne A du tramway, les tissus pavillonnaires avoisinants et les zones commerciales alentours situées principalement à l'Ouest[63] ;
- Le périmètre de l'opération d'aménagement Mérignac Soleil d'une superficie de 69 hectares, est traversé d'Ouest en Est par la future extension de la ligne A du tramway.

Le projet s'organise en neuf voisinées qui composent le périmètre de l'opération. Ce découpage est pensé dans une optique de projet et non au regard de l'état actuel existant du site : les voisinées ont vocation à devenir, à travers le projet d'aménagement, des « micro-quartiers » aux caractéristiques urbaines singulières (pôle d'activités commerciales, pôle de services de proximité, offre résidentielle, parcs et espaces verts etc). Elles préfigurent les îlots opérationnels en mutation et à réaliser dans le phasage général du projet urbain.

[62] Schéma de Cohérence Territorial et Plan Local d'Urbanisme 3.1

[63] L'ensemble correspond à une zone d'étude de 3200 hectares, prise en compte dans le cadre de l'évaluation environnementale du projet Mérignac Soleil.

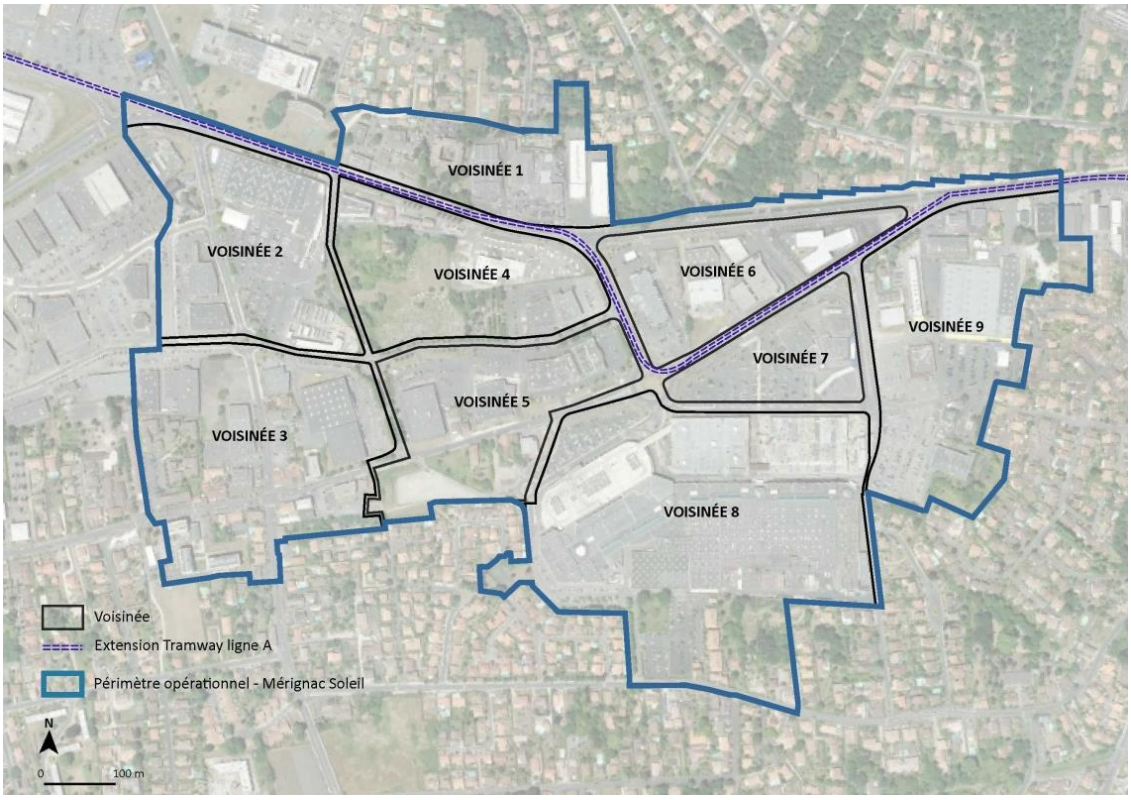



Figure 9 : Périmètre opérationnel Mérignac soleil et voisinées
Source : Evaluation Environnementale, ALTO STEP mai 2018

L'objectif du réaménagement de Mérignac Soleil est de permettre de réinventer une « ville pour tous », tenant compte des évolutions contextuelles récentes (métropolisation, renforcement de la part du végétal dans le paysage, report modal, consommation foncière mesurée, services et commerces de proximité, intensité urbaine). Il s'agit d'opérer une forme de renouvellement urbain pour transformer Mérignac Soleil, tout en répondant aux impératifs de consommation foncière parcimonieuse, en accompagnant la lente évolution des mobilités (la prochaine desserte en tramway va accélérer le report modal) et en offrant :

- Une diversité programmatique, qui va de pair avec une densification du site et un changement de paradigme urbain[64], passant d'un espace banalisé de la périphérie à un territoire urbain incarné s'inscrivant dans l'organisation polycentrique de la ville de Mérignac ;
- Une variété d'échelles, favorable à l'établissement de polarités secondaires (les voisinées) cohérentes et connectées entre elles, de façon à réaliser un projet d'ampleur à dimension humaine ;
- Une opportunité de produire du logement différemment et de permettre une certaine inventivité fondée sur la variété des typologies et le rapport à l'extérieur, l'adaptabilité et la personnalisation, la modularité et l'évolutivité dans le temps ;

[64] Le paradigme urbain correspond au système de pensée appliqué à l'étude et à la compréhension des différents espaces composant la ville.

- Un nouvel équilibre ville / nature consistant à composer une armature généreusement plantée, favorable au développement de continuités paysagères et permettant la reconquête d'un paysage aujourd'hui sans intérêt et fortement minéralisé (78% des surfaces sont imperméabilisées) ;
- Des espaces publics majeurs requalifiés, mis en réseau par une trame viaire hiérarchisée, polarisant les flux autour d'équipements publics, de services et d'éléments paysagers ;
- Des stationnements adaptés à l'évolution des pratiques en termes de mobilité à moyen terme, tenant compte du taux de vacance des emplacements actuels et de la création de stationnements en ouvrages (les nappes de parking occupent aujourd'hui presqu'autant d'espace que les surfaces bâties).

L'insertion du projet dans son contexte urbain s'appuie sur deux dimensions principales :

- Une armature paysagère diffuse ;
- Un jeu d'échelle entre les différentes constructions projetées.

Le traitement des interfaces avec le tissu existant va combiner ces deux dimensions, de façon à opérer une intégration différenciée du périmètre aménagé, qui tienne compte de l'environnement immédiat. Cette méthode évite le recours systématique aux haies séparatives et aux règles de gabarit et d'alignement pour gérer les limites séparatives. Ponctuellement, ce travail d'intégration pourra nécessiter l'épaississement de cordons boisés pour isoler visuellement certaines constructions et leur conférer un caractère plus intime.

La configuration foncière et la nature de l'occupation des sols contraignent à opérer une transformation progressive du site, permettant d'équilibrer les programmes, tout en offrant un usage optimal du foncier, une souplesse et une diversité (formes, implantations, traitement du bâti et des abords) dans la réalisation des programmes.

# C Programme prévisionnel des constructions

Le programme global prévisionnel des constructions a été approuvé par la délibération n°2018-449 du conseil métropolitain[65].

L'opération Mérignac Soleil s'appuie sur un programme prévisionnel de construction de 300 000 m² de Surface de Plancher (SDP), dont la répartition prévisionnelle est la suivante :

- 210 000 m² SDP environ de logements, soit environ 2 800 logements ;
- 90 000 m² SDP environ de commerces, bureaux, activités et équipements.

Cette programmation correspond à un rythme de production d'environ 14 000 m² SDP de logements par an sur environ 15 ans. Elle correspond à une production d'environ 185 logements par an, dont les typologies sont conformes aux POA Habitat du PLU 3.1 en vigueur pour la commune de Mérignac.

[65]http://www.bordeaux-metropole.fr

En outre, le programme prévoit la réalisation de 35% des logements locatifs sociaux conventionnés afin de répondre aux besoins identifiés pour la commune de Mérignac.

L'opération s'inscrit également dans le cadre de la démarche « 50 000 logements », et vise à la diversification et à l'accessibilité économique de l'offre de logements développée selon la répartition suivante :

- 35% de logements locatifs sociaux (objectifs du PLU 3.1 pour la commune de Mérignac) ;
- 12,5% de logements en accession sociale, dont le prix de vente s'élèvera entre 2 100 et 2 400 euros TTC/m² de surface habitable (SHAB) parking compris (en fonction du taux de TVA appliqué, 20% ou 7% en PSLA) ;
- 12,5 % de logements en accession abordable, à un prix de sortie de 2 500 euros/m² SHAB TTC (parking compris) ;
- 40% de logements en accession libre.

# 1 Les voisinées

Le programme **prévisionnel** des constructions sur les 9 voisinées se décompose comme suit :

| **Noms de voisinées** | **Nombre de m² dédiés au logement** | | **Nombre de m² dédiés au commerce et services** | **Nombre de m² dédiés au tertiaire** | **espaces publics prévus** |
|---|---|---|---|---|---|
| Voisinée 1<br>*Pole activités* | 12 810 m² | 169 logements | 6 592 m² | 8 496 m² | Trottoirs, pistes cyclables, cheminements doux, plantations |
| Voisinée 2<br>*Polarité mixte de grand commerce* | 17 532 m² | 234 logements | 27 460 m² | 6 923 m² | Trottoirs, pistes cyclables, cheminements doux, plantations |
| Voisinée 3<br>*Pôle de proximité* | 23 390 m² | 308 logements | 4 138 m² | - | Trottoirs, pistes cyclables, cheminements doux, plantations |
| Voisinée 4<br>*Le parc* | 50 283 m² | 638 logements | 7 543 m² | - | Parc, Groupe scolaire, trottoirs, pistes cyclables, cheminements doux, plantations |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Voisinée 5<br>*Le grand commerce et la lisière* | 16 385 m² | 229 logements | 1 410 m² | - | Trottoirs, pistes cyclables, cheminements doux, plantations |
| Voisinée 6<br>*La polarité urbaine* | 39 929 m² | 532 logements | 8 121 m² | | Parc, trottoirs, pistes cyclables, cheminements doux, plantations |
| Voisinée 7<br>*Les folies* | - | - | - | 4 101 m² | Trottoirs, pistes cyclables, aménagements transports en communs, cheminements doux, plantations |
| Voisinée 8<br>*Carrefour* | | Commerce complémentaire ou activité tertiaire | | | Trottoirs, pistes cyclables, cheminements doux, plantations |
| Voisinée 9<br>*Le quartier résidentiel* | 49 351 m² | 675 logements | 7 296 m² | - | Parc, trottoirs, pistes cyclables, cheminements doux, plantations |
| Total prévisionnel | 209 680 m² | 2 785 logements | 62 560 m² | 19 520 m² | |

Il est précisé que la voisinée 4 « Le parc » comporte environ 1 900 m² d'équipements publics (groupe scolaire de 17 classes) et la voisinée 7 « Les folies » environ 3 986 m² dédiés aux équipements privés.

- Le projet décline différentes échelles de constructions, pour composer des densités différenciées à l'intérieur de chaque voisinée et permettre d'harmoniser le paysage urbain sur l'ensemble du périmètre opérationnel. Ainsi, sont associés :
- L'extrêmement grand (XL) : l'hypermarché
- Le grand bâti (L) : le commerce
- Les constructions moyennes (M) : habitat intermédiaire et îlot mixte associant commerce et logement
- Le bâti de petite taille (S) : le pavillon ou la maison patio

## 2 Gabarit des constructions

Le gabarit des futures constructions prévues sur le secteur de Mérignac Soleil s'inscrit dans une logique de diversité de formes urbaines entre les bâtiments d'un même îlot, et d'une densité modulée adaptée aux tissus urbains mitoyens du secteur.

Ainsi, un épannelage, à savoir une transition bâtie progressive allant de hauteurs faibles à proximité des lotissements pavillonnaires à des hauteurs plus importantes en fonction du recul des bâtiments, sera appliqué à l'ensemble des réalisations.

Pour ces situations de proximité avec des habitations pavillonnaires, ce principe de gabarits est traduit dans le PLU 3.1 avec une règle correspondant à : « la hauteur de la future construction devra être inférieure ou égale à la distance avec la limite parcellaire » du lotissement limitrophe. A contrario, la hauteur maximale des constructions pourra être atteinte par exemple aux abords des avenues du secteur.

Ce principe permet donc de garantir à la fois aux logements le meilleur éclairement[66] naturel possible du fait d'une exposition optimale et du dégagement des vues depuis le logement, et de limiter les vis-à-vis trop imposants entre les bâtiments d'un même îlot ou en situation de proximité voire de covisibilité avec des habitations situées en limites du périmètre.




Figure 10 : Principe d'épannelage

Source : Mérignac Soleil, mise à jour et approfondissement du plan guide, OMA – MDP – Alto Step – 8'18, juillet 2017

[66] L'éclairement est notamment utilisé pour exprimer la quantité de lumière souhaitée sur une surface dans une pièce.

# D Programme des espaces publics

Le programme des équipements publics a été approuvé par délibération n°2018-449 du conseil métropolitain[67].

Le projet d'aménagement des espaces publics a pour ambition :

- De requalifier le maillage viaire existant sur le périmètre par l'aménagement d'allées métropolitaines sur les axes structurants ;
- Et d'implanter de nouveaux espaces paysagers en cœur de projet, de type plantations d'arbres le long des grands axes requalifiés, parcs, parvis et place.

La création de voies nouvelles et d'espaces publics va redéfinir un maillage viaire de quartier mixte (habitat – commerce) et assurer la desserte des nouveaux programmes en réseaux divers.

La réalisation de voiries / d'espaces publics recouvre des travaux de génie civil et d'aménagement de surface des chaussées et des trottoirs, la création des réseaux d'assainissement, Eaux Pluviales (EP), Eaux Usées (EU), Adduction d'Eau Potable (AEP), Défense Incendie (DI) et télécommunication, ainsi que l'installation d'un dispositif d'éclairage public et l'aménagement d'espaces paysagers et de plantations d'alignement. L'objectif est d'enclencher une démarche de renaturation du périmètre de projet par l'introduction d'une canopée globale aux strates et densités paysagères variables visant à mettre en cohérence les espaces verts fragmentaires existants et à une densification paysagère réduisant ainsi fortement l'effet d'ilot de chaleur urbain.

Les voiries créées seront exclusivement des voies de dessertes secondaires permettant un meilleur maillage du quartier et assurant l'accès aux nouveaux programmes mixtes (logements-commerces) :

- Une voie de desserte secondaire des îlots entre l'avenue J.F Kennedy et la rue Jacques Anquetil, qui redécoupe le grand îlot « Chemin Long Nord » et assure l'accès aux véhicules et mobilités douces des nouveaux programmes ;
- La réalisation d'un ensemble de voiries de dessertes secondaires sur la frange Est du territoire de Mérignac Soleil - Chemin Long (voisinée 9) qui permet le découpage et l'irrigation des différents îlots programmés et ainsi leurs connections à la structure viaire existante.

Afin d'assurer la desserte des futurs programmes mixtes (logements-commerces) mais également en vue de requalifier et de créer des liaisons douces et des espaces fédérateurs, vecteurs d'urbanité et de vie de quartier, générant un environnement urbain et paysager qualitatif, sont programmés des espaces publics de type parvis ou place, le long du tramway :

[67]http://www.bordeaux-metropole.fr

- Deux espaces publics de part et d'autre de l'avenue de la Somme permettant de traverser le cœur du futur quartier Mérignac Soleil - Chemin Long, au niveau de la future station de tramway ;
- Un espace public, dans le prolongement du parc Féau au-delà de l'avenue J.F Kennedy, qui profitera plus spécifiquement aux nouveaux programmes envisagés en frange Ouest de la zone commerciale.

La programmation des équipements publics d'infrastructures prévoit également la restructuration et le réaménagement des voiries existantes ce qui permettra à l'échelle des nouveaux programmes et plus largement à l'échelle de Mérignac Soleil - Chemin Long, de garantir des conditions satisfaisantes de circulation des véhicules et modes doux. A cet effet, il est prévu de reprendre certains gabarits de voiries, d'aménager les carrefours et croisements, ainsi que les trottoirs et les pistes cyclables.

Les voiries concernées sont les suivantes :

- Le réaménagement de l'Avenue du Président Kennedy dans sa section partant de l'Avenue de la Somme jusqu'à l'Avenue Henri Vigneau ;
- Le réaménagement de l'Avenue de la Somme pour sa partie située au Sud de l'Avenue Kennedy jusqu'au croisement avec l'Avenue Henri Vigneau, comprenant le carrefour de Chemin-long et ses amorces ;
- Le réaménagement de l'Avenue de Matosinhos ;
- Le réaménagement de la rue Jacques Anquetil ;
- Le réaménagement et l'élargissement de la rue Georges Carpentier ;
- Le réaménagement de la rue de Mirepin.
- Le réaménagement du Chemin Pouchon,
- L'avenue Henri Vigneau ;
- La rue G. Ohm.

Sur l'ensemble du site de projet, il s'agira également d'assurer la desserte par les réseaux, dont notamment le raccordement électrique de l'opération. Les divers réseaux d'assainissement EP, EU, AEP/DI et télécommunication devront être également renforcés pour répondre aux besoins générés par les nouveaux programmes.

Le besoin scolaire est évalué à 17 classes pour le secteur de Mérignac Soleil, et fera l'objet d'un groupe scolaire unique avec une livraison de l'ensemble des capacités d'accueil des élèves pour 2024. Les classes permettant d'accueillir les élèves seront réalisées selon le phasage opérationnel de l'opération d'aménagement et de façon à répondre aux besoins des premières populations résidentes, accueillies progressivement, au fur et à mesure de l'avancement des programmes immobiliers.

Le nouveau groupe scolaire sera à proximité immédiate du parc public Carpentier, tandis que la plaine de Mirepin présente un potentiel d'accueil d'équipements collectifs privés.

Enfin, le projet intègre des espaces verts qui participent au renforcement de la trame paysagère portée par le projet, mais également aux dispositifs d'écoulement des eaux de pluie. Il s'agit notamment de l'aménagement d'espaces verts préexistants, le long des rues Didier Pironi, Carpentier et Mirepin, qui vient développer et renforcer la trame paysagère et participe, à la gestion des eaux pluviales. Les études géotechniques et de caractérisation des sols et sous-sols réalisées permettront de statuer sur les possibilités de gestion des eaux pluviales à mettre en œuvre.

Les différents éléments du programme sont articulés autour de plusieurs typologies d'espaces paysagers allant de l'interface arboré au parc public, et complétés par des équipements publics conférant au quartier un fonctionnement autonome et efficient, et un cadre vie verdoyant, en phase avec la conception mérignacaise du développement urbain :

- Les espaces paysagers d'alignement des grands axes : L'insertion du tramway implique une requalification majeure des avenues existantes. Les arbres plantés en pleine terre viennent marquer cette évolution, se veulent généreux dans leurs dimensions et donnent à voir une entrée de ville renouvelée dans ses dimensions et perspectives (Avenue Kennedy, Avenue de la Somme et rue de Matosinhos).
- Les espaces paysagers emblématiques, les espaces verts ayant vocation de « parcs publics » : à l'intérieur de ce paysage à la végétalisation diffuse, deux espaces majeurs par leurs dimensions constituent des points nodaux incontournables pour le fonctionnement du quartier habité : le parc Georges Carpentier (lieu-dit Peyandreau, voisinée n°4, « le parc »), et la plaine de Mirepin (au Nord de Carrefour, voisinée n°7, « les folies »).
- Les espaces paysagers « pilotes » : Ces espaces paysagers viennent amorcer la transformation physique du territoire, à la faveur des premières mutations foncières du secteur. Tantôt situés entre un îlot réalisé et un espace commercial voisin n'ayant pas encore muté, tantôt situés aux abords de certains axes pour signifier la reconquête du végétal sur les espaces minéraux.
- Les espaces paysagers des îlots privés, réalisés dans le cadre des opérations immobilières par les opérateurs économiques.

Au global, les frais d'aménagement des équipements publics d'infrastructure sont estimés à 35,7 millions € HT, soit 42,8 millions € TTC.




Figure 11 : Continuités paysagères et plan masse

Source : Mérignac Soleil, mise à jour et approfondissement du plan guide, OMA – MDP – Alto Step – 8'18, juillet 2017

# E Les actions foncières à réaliser par l'aménageur

Dans ce contexte, les acquisitions foncières portent sur des parcelles et emprises nécessaires à la réalisation du programme des espaces et équipements publics et sur des acquisitions foncières d'opportunité liées à la réalisation de certains îlots du programme d'aménagement.

L'aménagement des terrains non maîtrisés actuellement par la collectivité devra donc se conformer aux objectifs d'intérêt général de réalisation de l'opération, indiqués dans les documents cadres du projet urbain approuvé par les collectivités (plan guide, CPAUPE, fiches de lot etc.) et dans le traité de concession approuvé par délibération n°2018-449 de Bordeaux Métropole du 6 juillet 2018, désignant La Fab comme aménageur du projet urbain d'ensemble et des espaces publics.

La maîtrise de terrains privés par la puissance publique sera nécessaire pour garantir la réalisation des éléments du programme dont :

- Les aménagements de voiries (environ 29 000) ;
- Les espaces publics (environ 36 000m²) ;
- Les assises foncières nécessaires à la réalisation du groupe scolaire (environ 5 000 m²) ;

- Et les fonciers d'opportunité, regroupant des parcelles aux contraintes fortes pour faire émerger des projets (environ 18 500m²).

# F Etat d'avancement du projet

D'ores et déjà, trois îlots sont en cours de développement avec soit des chantiers engagés, soit des permis de construire obtenus :

- Un programme mixte de logements et de commerces sur l'ancien emplacement du concessionnaire Fiat,
    - Conçu par les architectes Brochet-Lajus Pueyo (BLP), et développé par le groupement de promoteur Groupe Pichet / Clairsienne,
    - Le projet porte sur la réalisation d'environ 20 763m² de surface de plancher dédiés à la création de 289 logements, environ 2 677 m² de SDP réservés à la réalisation de commerces en rez-de-chaussée et 342 places de stationnement (dont 322 en ouvrage et 20 en surface),
    - Permis de construire purgé,
    - Livraison prévue en 2022.

- L'îlot « Sogara » développe des logements en limite Sud du périmètre opérationnel, vers Chemin Long,
    - Conçu par l'agence d'architecture Blamm, et développé par un groupement de promoteurs Bouygues / Nexity / Clairsienne,
    - Le projet porte sur la réalisation d'environ 9 996m² de surface de plancher dédiés à la création de 146 logements, et 165 places de stationnement en ouvrage
    - Chantier en cours,
    - Livraison prévue en 2021.

- Un programme mixte de logements et de commerces est en cours de conception sur le site de l'actuel magasin Castorama, en limite Est du périmètre opérationnel, jouxtant le secteur de Mérignac Marne,
    - Conçu par les architectes Brochet-Lajus Pueyo (BLP), et développé par un groupement d'opérateurs / promoteurs composé par Clairsienne / Aqprim,
    - Le projet porte sur la réalisation d'environ 27 197m² de surface de plancher dédiés à la création de 386 logements, environ 3 100m² de SDP réservés à la réalisation de commerces en rez-de-chaussée et 386 places de stationnement (dont 356 en ouvrage et 30 en surface),
    - Permis de construire obtenu et purgé,
    - Livraison prévue en 2022.



Figure 12 :Ilot Castorama, 350 logements, 1 800 m² de commerces
Source : © Sébastien Hommes / François Hennequin, Maitrise d'ouvrage : Aqprim / Clairsienne, Architectes : Brochet Lajus Pueyo / La Nouvelle Agence / Two Architectes

# G Phasage prévisionnel de réalisation du projet urbain

La réalisation du projet Mérignac Soleil implique un temps long pour impulser et inciter les mutations foncières nécessaires à l'engagement des travaux, qui ouvriront à la reconquête urbaine d'un périmètre de 69 hectares. Du fait du choix d'un accompagnement des mutations foncières portées par les opérateurs privés, préféré à celui d'une très forte maîtrise foncière publique, le phasage opérationnel du projet pourra être amené à évoluer, à l'exception de celui de la phase 1.

Le plan-guide pose le cadre stratégique de l'opération d'aménagement dont la réalisation sera portée à la fois par :

- Des groupements d'investisseurs / opérateurs économiques de logements / promoteurs immobiliers et leurs équipes qui auront en charge la conception et la réalisation des programmes immobiliers mixtes,
- L'aménageur du projet urbain, La Fab, qui réalisera sous sa maîtrise d'ouvrage les espaces et équipements publics de l'opération, qui pourra assurer le portage foncier pour le cas de certains îlots particulièrement contraints et l'encadrement de l'ensemble des conditions de conception et réalisation des îlots privés portés par des opérateurs économiques.

La mise en œuvre des espaces publics est guidé par plusieurs enjeux. Elle doit permettre d'accompagner les grandes mutations du territoire, portées tant par les acteurs publics (le tramway), que privés (les opérations immobilières sur les fonciers privés), et participer au changement radical d'ambiance urbaine du secteur, sans obérer le maintien des activités économiques actuellement en place.

C'est dans cet esprit que des grandes phases ont été identifiées, permettant de suivre l'évolution de la mutation du quartier.

**Phase 1** :

La première phase est aujourd'hui clairement identifiée. En effet elle vise essentiellement à accompagner l'arrivée du tramway au sein du secteur à partir de fin 2021 ainsi que l'arrivée des premiers îlots opérationnels évoqués précédemment.

Espaces publics (sous maîtrise d'ouvrage de la Fab) :

- Requalification des deux « allées métropolitaines » aux abords du tramway :
    - Requalification de l'avenue Kennedy section Ouest ;
    - Requalification de l'avenue de la Somme section Est ;
    - Requalification de l'avenue Matosinhos ;
- Requalification de l'avenue Matosinhos ;
- Requalification de la rue de Mirepin, et réaménagement/création de voies connexes.
- Création d'une voie nouvelle de desserte résidentielle au sein de l'ilot « Castorama ».

Programmes immobiliers (sous maîtrise d'ouvrage privé) :

Ilots Fiat, Soagara et Alinéa : programmes détaillés dans le chapitre consacré à l'état d'avancement du projet.

Les deux phases d'aménagement suivantes permettront le réaménagement et la requalification complète des espaces publics du secteur de projet urbain. Leur rythme pourra être adapté en fonction de celui des mutations foncières.

**Phase 2 :**

Espaces publics (sous maîtrise d'ouvrage de la Fab) :

- Finalisation des aménagements d'espaces publics sur les « allées métropolitaines »
    - Requalification de l'avenue Kennedy, section Est ;
    - Requalification de l'avenue de la Somme, section Nord ;
- Requalification de voies de desserte secondaires existantes :
    - Requalification de la rue G. Carpentier ;
    - Requalification de la rue J. Anquetil ;
- Création d'un espace vert emblématique du projet urbain :
    - Création du parc Carpentier.

Equipements publics (sous maîtrise d'ouvrage de Bordeaux Métropole)

- Groupe scolaire de 17 classes.

Programmes immobiliers (sous maîtrise d'ouvrage privé) :

Ces mutations sont indiquées à titre prévisionnel :

- Ilot « Alinéa » (voisinée 6) : logements et commerces
- Ilot « Land Rover » (voisinée 1) : logements et activités
- Ilot « friche » (voisinée 4) : logements, commerces (pour mémoire, cet ilot accueillera également un parc et le groupe scolaire).

**Phase 3 :**

Espaces publics (sous maîtrise d'ouvrage de la Fab) :

- Requalification de voies de desserte secondaires existantes :
    - Requalification de l'avenue H. Vigneau ;
    - Requalification de la rue G. Ohm ;
    - Requalification de la rue de Pouchon ;
- Création d'espaces publics emblématiques du projet urbain :
    - Création de l'allée piétonne en prolongement de l'allée cavalière du parc Féau ;
    - Création du parc des Eyquems ;
- Requalification d'espaces publics de raccord avec les chaussées et aménagements réalisés lors des phases précédentes, en vue de garantir une cohérence d'ensemble et un bon confort d'usage.

Programmes immobiliers (sous maîtrise d'ouvrage privé) :

Ces mutations sont indiquées à titre prévisionnel :

- Mutation de l'ensemble des fonciers identifiés restant identifié comme mutable au plan guide.

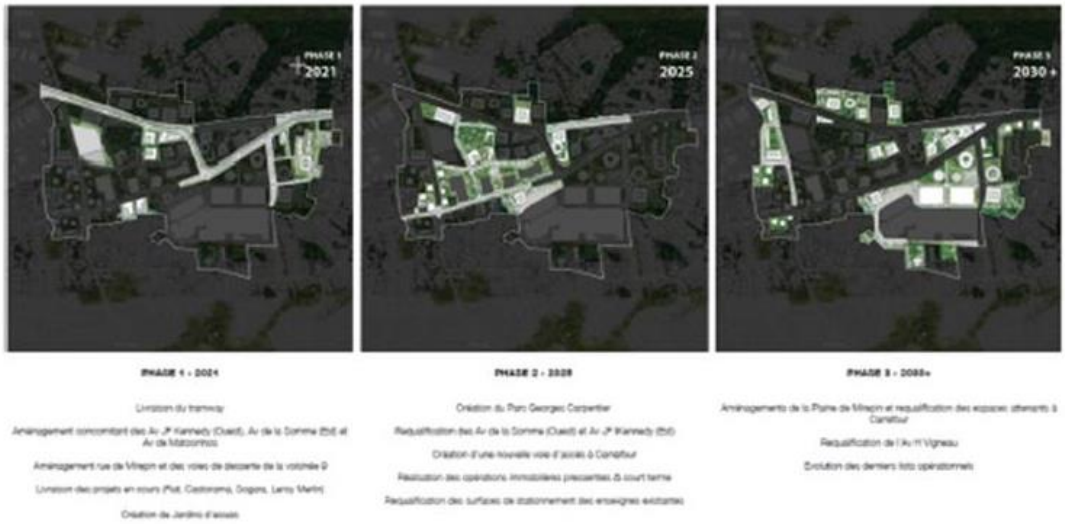



Figure 13 : Principe de phasage prévisionnel de l'opération

Source : Mérignac Soleil, mise à jour et approfondissement du plan guide, OMA – MDP – Alto Step – 8'18, juillet 2017

# H Economie du projet

Le montant prévisionnel des dépenses approuvé par Bordeaux Métropole lors de la désignation du concessionnaire d'aménagement en juillet 2018 est estimé à 65,2 M€ HT dont le détail suit :

**Concernant les dépenses prévisionnelles**

- Frais d'études 1 650 000 €HT

*Nécessaires à la définition à la réalisation et au suivi de l'opération*

- Acquisition et de libération des sols 20 355 436 €HT

*Comprenant frais de libération de terrains, coût des évictions ou transferts, frais d'acquisition et aléas*

- Aménagement des espaces publics 35 685 866 €HT

*Comprenant frais de maîtrise d'œuvre, coût des travaux, aléas et autres frais*

- Honoraires de concession 3 950 000 €HT
- Frais de communication 550 000 €HT
- Frais divers 1 505 000 €HT
- Actualisation 1 526 229 €HT

_____

**TOTAL DES DEPENSES 65 222 531 €HT**

**Concernant les recettes prévisionnelles**

- Cession de charges foncières 11 848 301 €HT

*Logement (libre, accession abordable, accession sociale, locatif social), commerces, activités, services*

- Participation métropolitaine 51 174 016 €HT

*Financées à hauteur de 22.2M€ de recette prévisionnelle au titre de la Taxe d'Aménagement Majorée*

- Participation communale 2 200 214 €HT

_____

**TOTAL DES RECETTES 65 222 531 €HT**

# I Contexte réglementaire

## 1 Le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), institué par la loi SRU[68], est un document de planification territoriale, développé à l'échelle d'un bassin de vie, qui établit une prospective à horizon 15/20 ans sur des politiques sectorielles telles que l'habitat, les déplacements, le développement commercial ou l'organisation de l'espace. Le SCoT intègre également des objectifs visant à réduire les émissions de gaz à effet de serre, préserver les ressources naturelles et la biodiversité, lutter contre l'étalement urbain, depuis la loi portant Engagement National pour l'Environnement (ENE ou Grenelle II) du 12 juillet 2010.

Le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Aire Métropolitaine Bordelaise est entré en révision fin 2007, pour être approuvé par délibération n°13/02/14/06 en date du 13/02/2014 par le Syndicat Mixte du SCoT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise (SYSDAU). La délibération du comité syndical n°02/12/16/02 en date du 02/12/2016 emporte modification du SCoT, s'appliquant à un territoire élargi de 98 communes, regroupant 9 intercommunalités, et intégrant des mises à jour liées à l'évolution du contexte réglementaire et institutionnel. Le SCoT présente une vision prospective à l'horizon 2030 pour le développement du bassin de vie selon des projections démographiques misant sur un afflux de 300 000 habitants supplémentaires.

L'objectif poursuivi est de soutenir une ambition métropolitaine maîtrisée, de travailler à développer une armature urbaine hiérarchisée, structurer, promouvoir, et préserver le projet d'une « charpente paysagère ».

On peut relever 4 grands axes d'intervention :

- Préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, et développement des trames vertes et bleues ;
- Protection des personnes et des biens : sobriété foncière et énergétique, gestion durable des ressources (et notamment la ressource en eau), réduction de la vulnérabilité du territoire ;
- Choix de l'attractivité des entreprises : économie des flux, économie productive, qualité d'accueil de l'offre économique, tourisme ;
- Choix de la qualité de vie : schéma métropolitain des mobilités, géographie préférentielle autour des centralités, production de logements, équipement commercial.

Ces 4 grands axes sont déclinés en 13 enjeux stratégiques majeurs recensés dans le rapport de présentation (diagnostic territorial) :

- Consolider la charpente paysagère et préserver les qualités des territoires et le cadre de vie ;
- Préserver et compléter la trame de biodiversité ;
- Conforter la diversité des agricultures autour d'une trame d'espaces agricoles périurbains et urbains ;
- Construire un développement métropolitain plus économe en espaces ;

[68] Loi du 13 décembre 2000 dite Solidarité et Renouvellement Urbains

- Faire face aux préoccupations environnementales et optimiser les nouvelles potentialités énergétiques ;
- Respecter les principes de gestion équilibrée des ressources naturelles ;
- Intégrer les contraintes du territoire dans le développement urbain ;
- Préparer l'accueil de la performance économique, de l'innovation, de la recherche et de la connaissance ;
- Refonder une régulation transports-urbanisme pour une métropole de proximité et améliorer les accessibilités au territoire ;
- Faire émerger un projet d'accueil à la hauteur des enjeux de croissance et d'attractivité de la métropole régionale ;
- Garantir un niveau d'équipement à la hauteur de l'évolution des territoires ;
- Equilibrer l'économie de la consommation et maintenir la diversité commerciale ;
- Consolider l'armature urbaine pour faire accéder l'aire métropolitaine au rang de véritable métropole européenne.

Le projet développé à Mérignac Soleil s'inscrit dans les objectifs du PADD du SCoT.

# 2 Le PLU intercommunal ou « PLU 3.1 »

## 2.1 Un projet pour le développement du territoire métropolitain

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Bordeaux Métropole de juillet 2006 est entré en révision générale par Décision du Conseil Communautaire en date du 24 septembre 2010, pour tenir compte des nombreuses évolutions législatives intervenues en la matière[69], de l'élaboration du projet métropolitain et de la révision du SCoT.

Désormais, le PLU révisé, dénommé « PLU 3.1 », intègre les volets habitat (valant PLH) et déplacement (valant PDU). Le PLU 3.1 s'applique aux territoires des 28 communes de la Métropole.

Sa première révision a été approuvée par Délibération du Conseil Métropolitain n°2016-7777 du 16 décembre 2016.

Le PLU 3.1 se compose d'un rapport de présentation, un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), des Programmes d'Orientations et d'Actions en matière d'habitat (POA Habitat) et en matière de déplacements (POA Mobilité), un référentiel de projets, un règlement et des annexes.

[69] Dont notamment : Loi Engagement National pour l'Environnement (ENE), Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR), Loi pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAF)

Parmi les orientations générales[70] du nouveau Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), on retrouve principalement :

1) Agir sur la qualité urbaine en s'appuyant sur le patrimoine et les identités locales ;
2) Respecter et consolider l'armature naturelle de la métropole, tout en anticipant les risques et préservant les ressources ;
3) Mieux intégrer la question de l'activité économique dans la construction de la ville ;
4) Poursuivre le développement d'une offre en déplacements en cohérence avec l'ambition métropolitaine ;
5) Concevoir un habitat de qualité dans une agglomération en croissance.

La qualité urbaine s'entend dans une recherche constante d'équilibre entre les espaces de nature71 et les espaces urbains. Il s'agit également de tenir compte des morphologies urbaines en présence (hameau périphérique pour les constructions anciennes, pavillonnaire en périurbain, habitat collectif plus dense à l'ère métropolitaine).

L'objectif72 est de contenir la ville dans les limites du PLU de 2006 sans extension nouvelle de l'urbanisation sur des terrains agricoles ou forestiers, sauf à la marge, comme garantie de lutte contre l'étalement urbain.

Les espaces de nature feront également l'objet d'une gestion et d'une protection adaptée, avec la mise en valeur de ces espaces considérés comme témoins de la qualité d'un milieu.

En contrepartie, les aires déjà urbanisées sont soumises à des efforts en matière de densification et d'optimisation du foncier dans les secteurs bien desservis par les services urbains. L'optimisation de l'offre foncière mobilisable passe également par la reconquête des friches, la valorisation des espaces non bâtis dans les sites à vocation économique, et le renouvellement urbain, qu'il s'agisse de réhabilitation, d'extension, de changement d'affectation, voire de démolition / reconstruction.

Un soin particulier sera apporté à l'intégration des programmes neufs dans le tissu existant. Cette attention sera redoublée dans le cadre des requalifications des zones d'activités ou zones commerciales.

On recherchera une synergie entre les opérations d'aménagement urbain et le développement d'un réseau de transport collectif efficace. Ces actions seront menées prioritairement sur les sites de projet, au titre desquels on retrouve notamment la programme « 50 000 logements autour des axes de transports », l'OIN Euratlantique73, la requalification des Bassins à Flots, la plaine Rive Droite.

Le patrimoine architectural et paysager existant devra servir de support au développement des projets, de façon à respecter une identité locale, comme facteur distinctif.

[70] Délibération du Conseil Métropolitain n°2016-077 du 16 décembre 2016 portant approbation de la 1ère révision du Plan Local d'Urbanisme de Bordeaux Métropole valant PLH et PDU.
[71] Cette notion recouvre les espaces naturels, agricoles et forestiers, en opposition à un espace urbanisé ou artificialisé.
[72] Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU 3.1 de Bordeaux Métropole, 1ère révision approuvée le 16 décembre 2016
[73] Opération d'Intérêt National

Les projets mis en œuvre devront contribuer au développement de la biodiversité, renouveler la conception et la gestion des espaces paysagers, et favoriser la création de jardins familiaux pour renforcer la présence végétale dans les quartiers.

Le PLU poursuit l'objectif de pouvoir accueillir un flux de 230 000 habitants supplémentaires d'ici à 2030 en mettant en œuvre une politique d'habitat destinée à l'accueil de populations familiales, dans le respect des prescriptions du SCoT. La constitution d'une offre de logement conséquente (entre 42 et 45 000 nouveaux logements à l'horizon 202174) doit permettre de remettre en phase l'offre avec les besoins des populations locales en matière de parcours résidentiel. Il s'agit également pour certains secteurs de se mettre en conformité avec les objectifs de la loi SRU.

Le développement de l'offre de logements devra tenir compte des enjeux de diversité sociale, par le statut d'occupation, l'âge, la taille des ménages ou les niveaux de revenus.

## 2.2 Qualification de la situation urbaine du secteur de projet selon le PLU 3.1

Le PLU 3.1 a référencé, dans son rapport de présentation, un « livret des situations urbaines » permettant de caractériser les différents tissus urbains en présence. Il est un élément constitutif du diagnostic de territoire mené dans le cadre du PLU 3.1 et permet de préciser les tendances observées à l'échelle du périmètre de projet. Le livret caractérise huit situations urbaines distinctes :

- La ville ancienne,
- Les quartiers denses constitués,
- Les sites de grands projets centraux,
- Les tissus mixtes en évolution,
- Les centralités résidentielles intermédiaires,
- Les villages urbains,
- Les secteurs en interaction forte avec la nature,
- Et les secteurs à vocation économique dominante.

Cet outil permet de constater que le périmètre d'étude de Mérignac Soleil et une grande partie du territoire communal relèvent de la typologie du tissu mixte en évolution75 marqué par des formes d'habitat variées (collectif ou individuel), un très bon niveau de desserte et d'équipements, situé à proximité des zones d'emploi, disposant d'entités foncières permettant la réalisation d'opérations groupées ou diffuses, et pouvant accueillir des projets au titre des 50 000 logements.

[74] Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU 3.1 de Bordeaux Métropole, 1ère révision approuvée le 16 décembre 2016.
[75] PLU 3.1 de Bordeaux Métropole, 1ère révision approuvée le 16 décembre 2016 : A22. Livret des situations urbaines, p.33 et suivantes

Les « tissus mixtes en évolution » se caractérisent notamment par :

- Un taux de motorisation des ménages « moyen à assez élevé », variable selon les secteurs, avec un constat de recul de l'usage de la voiture pour l'accès aux zones d'emploi,
- Une desserte en transports en commun satisfaisante à moyen terme, bien qu'il persiste, ponctuellement, des secteurs de projet peu ou mal desservis[76],
- Des tissus pavillonnaires globalement peu perméables aux déplacements doux.

Ainsi, en matière d'habitat, les « tissus mixtes en évolution » se composent principalement de logements familiaux, comprenant des maisons individuelles ou des copropriétés dans le parc privé. On y observe une tendance au vieillissement des ménages, qui disposent de niveaux de revenus parfois contrastés. Le coût du parc de logement n'est pas adapté au niveau de revenus de la population. En outre, un phénomène de division spontanée des logements existants[77] tend à s'accentuer et suppose, dans le même temps, un recul du nombre de logements familiaux.

Le parc de logement présent dans les « tissus mixtes en évolution » est ancien (1960-1980), caractérisé par une densité allant de 10 à 80 logements à l'hectare, marqué par des grandes opérations d'aménagement collectif aux gabarits variables (R+1 à R+15) et par des qualités thermiques aujourd'hui dépassées qui nécessiteraient une réhabilitation.

Les emplois se concentrent dans les zones d'activités économiques et commerciales et également le long des voies principales. Des difficultés persistent autour de l'implantation de professions médicales en tissu pavillonnaire.

L'offre foncière se caractérise par son hétérogénéité et nécessite une intervention de l'action publique pour requalifier certains secteurs, ou sites en dents creuses. La pression foncière conduisant au morcellement des logements et à une densification non contrôlée des tissus, induit une dégradation du cadre de vie, et une banalisation des espaces[78].

Parmi les enjeux liés au développement, il s'agit de veiller à accompagner la transformation des quartiers existants et notamment par :

- Le traitement qualitatif des espaces publics,
- Le recours aux zones de circulation « apaisée »,
- L'adaptation des besoins en stationnement selon le taux de motorisation des ménages et le niveau de desserte en transports en commun,
- Le développement d'une offre de transports en commun en site propre vers les lieux de polarité,
- La mise en œuvre du programme des « 50 000 logements »,
- L'atteinte de l'objectif de 25% du parc des résidences principales en logement locatif social,
- La création des conditions favorables pour l'accueil d'une population familiale par l'adaptation de la taille des logements du T3 au T5, des prix et des formes,
- Le développement d'une offre de logements évolutifs pour s'adapter à l'évolution des ménages.

[76] Idem
[77] Division des volumes de grands logements
[78] Idem

Le périmètre du projet est classé pour partie en Zone UPZ7 « Mérignac – Soleil », et en zone US8.

Cette situation nécessite une mise en compatibilité du document d'urbanisme, qui fait l'objet de la PARTIE 3 du présent dossier. En effet, la procédure de mise en compatibilité a pour objet de faire évoluer les dispositions réglementaires du document d'urbanisme applicable sur le site de projet pour permettre la réalisation de l'opération à déclarer d'utilité publique.

Les modifications à apporter aux documents d'urbanisme portent sur :

- Evolutions des règles typomorphologiques de la zone UPZ-7 ;
- Evolution des polygones de constructibilité au sein de la zone UPZ-7 ;
- Evolution d'une partie du zonage US-8 en zonage UM-10 ;
- Création de servitudes de mixité sociale ;
- Création de servitudes de localisation de voirie pour l'aménagement de maillages viaires et d'intérêt général pour la création du groupe scolaire ;
- Création d'emplacements réservés de superstructure pour la création de parcs et d'espaces verts projetés ;
- Création d'emplacement réservé de superstructure pour la création d'un espace public piéton.

Le projet s'inscrit parfaitement dans les orientations du PADD du PLU en vigueur. Les éléments du projet qui ne sont pas compatibles avec le règlement des sols opposable (gabarit des constructions, alignement et retraits…), font l'objet du dossier de mise en compatibilité ci-annexé. Par conséquent, le projet sera compatible avec le PLU 3.1 à l'issue de la présente procédure de déclaration d'utilité publique.

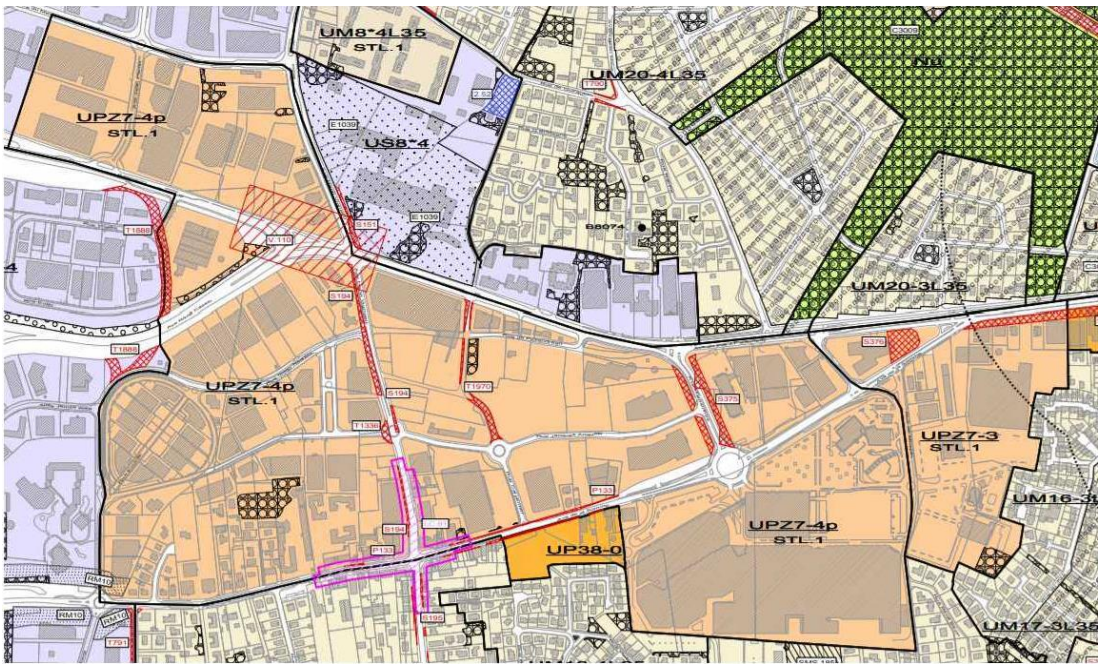



Figure 14 : Classement PLU du périmètre opérationnel

Source : www.bordeaux-metropole.fr

## 2.3 Le Programme d'Orientations et d'Actions POA Habitat (volet Habitat du PLU 3.1)

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) est un document pluriannuel, établi à l'échelle d'une agglomération, pour assurer la maîtrise du développement résidentiel par la répartition équilibrée de l'offre entre les communes, et la réponse aux besoins diversifiés en matière de logement. Le PLH, mis en place par la Communauté Urbaine de Bordeaux, a été modifié et approuvé par délibération du conseil communautaire n°2007/0545 du 13 juillet 2007. Ce document a été depuis révisé pour être intégré au Plan Local d'Urbanisme nouvelle formule de Bordeaux Métropole.

Les différentes pièces constitutives du PLH se retrouvent dans le PLU 3.1 approuvé le 16 décembre 2016 (1ère révision) :

- Le diagnostic figure dans « explication des choix, les grandes thématiques » du rapport de présentation du PLU 3.1 ;
- Les principes et objectifs du document d'orientation sont repris dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU 3.1 ;
- Le programme d'actions et le dispositif d'observatoire de l'habitat sont développés dans le « programme d'Orientations et d'Actions » (POA) – habitat du PLU 3.1.

Le diagnostic du territoire du PLU 3.1 est complété par les « portraits communaux habitat » détaillant pour chaque commune les typologies du parc de logements existants.

Le programme d'actions et d'orientations (POA) – Habitat rappelle les enjeux communaux et fixe les objectifs qualitatifs et quantitatifs en matière de production de logements neufs, d'amélioration du parc existant, et d'adaptation du parc à la diversité des publics pour la période 2016-2021.

La tendance à l'étalement urbain reste une problématique majeure pour le territoire métropolitain, avec la fuite des populations, et plus particulièrement des familles, de la Métropole vers le reste du département, pour des raisons financières et d'adéquation des logements avec les besoins des ménages.

L'allongement des distances et temps de trajet entre le domicile et le travail génère d'importants flux pendulaires, une saturation des réseaux de transport, des besoins en équipements et services nouveaux dans des secteurs peu équipés, une artificialisation accrue des sols, et une augmentation de la production de gaz à effet de serre.

En ce sens, le PLU intègre les objectifs du SCoT visant à améliorer la qualité de vie de ses habitants et mettre en œuvre les conditions optimales pour accueillir l'afflux de populations supplémentaires, en permettant notamment des parcours résidentiels choisis.

Le POA Habitat développe les axes prioritaires d'intervention suivants :

- Assurer les besoins en logement tout en agissant sur la répartition de l'offre à l'échelle du territoire métropolitain :
    - Produire environ 7 500 logements par an pour satisfaire aux exigences basées sur l'accueil de flux migratoires, la décohabitation[79] et la diminution de la taille des ménages, le renouvellement du parc obsolète etc.
    - Produire des logements accessibles pour endiguer la fuite des familles vers l'extérieur de la Métropole, proposer une offre proportionnée aux moyens des ménages, contrer la tendance haussière du marché et ses effets délétères sur le parcours résidentiel, et soulager la pression reportée notamment sur le parc social, visant un objectif de 30% de la production dédiée aux logements locatifs sociaux et 30% à l'accession abordable à terme.
- Adapter le parc aux différents besoins du parcours résidentiel, en fonction de l'âge et de la situation sociale, et selon une approche segmentée pour mieux tenir compte des destinataires de la politique de l'habitat.

La politique locale de l'Habitat doit veiller à satisfaire l'ensemble des besoins de la population, dans une logique de mixité sociale, diversification et équilibre de l'offre80. Il s'agira notamment de produire des logements adaptés aux besoins :

- Des familles et jeunes couples,
- Des jeunes et des étudiants,
- Liés au vieillissement et au handicap,
- Visant à mettre en œuvre une politique de peuplement favorable à la mixité sociale et intergénérationnelle.

Le POA fixe pour chaque item des objectifs, les principes d'action, les modalités de mise en œuvre, la déclinaison spatiale, financière et partenariale.

## 2.4 Les objectifs des politiques publiques de l'habitat pour la commune de Mérignac

La commune de Mérignac a des objectifs de réalisation sur son territoire 3 180 logements neufs pour la période 2016-2021, ce qui correspond à une moyenne annuelle de 530 logements à construire.

Compte tenu de son poids démographique à l'échelle de la métropole, Mérignac contribue à l'objectif métropolitain global de production en matière de logement aidé :

- Elle doit réaliser 40% de logements locatifs conventionnés, soit 1116 logements neufs d'ici 2021, ce qui correspond à un rythme de 186 unités à construire par an.

[79] Décohabitation : Passage d'une situation de cohabitation des générations à une séparation de domicile entre des parents et leurs enfants majeurs.

[80] POA Habitat inséré dans le PLU 3.1 de Bordeaux Métropole, 1ère révision approuvée le 16 décembre 2016

Les logements locatifs conventionnés recouvrent l'ensemble des typologies du parc social et suivent une répartition garantissant la mise sur le marché d'une offre en matière d'habitat économiquement accessible, notamment à destination des publics les plus fragiles : ainsi un minimum de 30% du parc sera réalisé pour des publics très sociaux (plafonds de loyer PLAI[81]), et un maximum de 30% du parc pourra être consacré à du PLS[82] ;

- Elle doit tenir compte des objectifs globaux de production de logements réservés à l'accession sociale et abordable à la propriété, à raison de 798 unités en 6 ans (soit une moyenne de 133 logements par an).

Enfin, la commune dispose d'un potentiel foncier en renouvellement urbain (hors zone AU) estimé à 61 hectares, dont 35 hectares à mobiliser sur la période 2016-2021 pour satisfaire aux objectifs de production de logement.

| | Logement locatif social | Accession abordable | Production libre |
|---|---|---|---|
| petits logements T1 et T2 | xx | | |
| logements moyens T3 et T4 | xx | xx | xx |
| grands logements T5 et + | x | xx | x |

Figure 15 : Typologies conseillées POA Habitat

Source : PLU 3.1, 1ère révision

Le POA Habitat détermine les typologies de logements à développer en priorité pour la commune de Mérignac, et ce pour répondre aux objectifs de diversification des formes et des profils de population.

Globalement, le développement du parc de logements à Mérignac doit s'orienter vers la production de type 3, tous produits confondus.

Le parc locatif social nécessite également un apport en petits logements (pour s'adapter au niveau de revenus et à la composition des ménages mérignacais), l'accession abordable mettra l'accent sur les moyens et grands logements (cible famille), la production libre cherchera à favoriser les logements moyens (type 3 et 4). Dans ce contexte, une réflexion devra être menée pour apporter une réponse concrète au vieillissement de la population et anticiper les nouveaux besoins sociaux induits.

[81] PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration : dispositif d'aide à la pierre majorée, destiné à un public fragilisé économiquement et socialement, nécessitant une gestion locative adaptée et des niveaux de loyers modérés.

[82] PLS : Prêt Locatif Social, dispositif destiné à financer le logement « intermédiaire » où les plafonds de revenus sont supérieurs de 30% au plafond retenu en PLUS (Prêt Locatif à Usage Social, représentant 80% du parc social en France, et correspondant aux Habitations à Loyer Modéré). Les prêts PLS sont particulièrement destinés aux marchés « tendus ».

Le POA détermine aussi les superficies minimales par type de logement, de façon à atteindre un objectif de qualité dans la production. Ainsi les types 2 disposeront d'une surface minimale de 50m², les types 3 de 65m² et les types 4 de 85m².

Enfin, il impose des objectifs de diversification du parc social avec 30% de logements réalisés en PLAI[83], et un maximum de 30% de produits PLS[84], afin de conserver la dimension « sociale » du parc public.

*La programmation développée dans le projet de Mérignac Soleil s'appuie sur les objectifs quantifiés de production de logements pour la ville de Mérignac. Par conséquent, le projet s'inscrit pleinement dans la mise en œuvre de la politique publique métropolitaine de l'habitat, en permettant au plus grand nombre d'effectuer un parcours résidentiel en proposant une offre de logements économiquement accessibles.*

## 2.5 Evaluation environnementale

Réalisée entre 2016 et 2018 par Atlo Step, bureau d'études spécialisé missionné par La Fab, l'évaluation environnementale du projet porte sur le périmètre opérationnel de Mérignac Soleil (environ 69 hectares). Cette étude constitue un support d'informations à destination du public et des services de l'Etat, et permet à ce titre :

- D'exposer les objectifs du projet, et la démarche de constitution du projet ;
- D'appréhender les incidences du projet sur son environnement, en termes de milieu naturel, d'espace social et de tissu urbain ;
- De prévoir des mesures de réduction et/ou de compensation des impacts potentiels du projet.

La démarche d'évaluation environnementale a été menée à la suite des études urbaines de définition du projet, et concomitamment à la procédure de concertation réglementaire et la réalisation des études urbaines, architecturales, environnementales et paysagères, dans l'optique de limiter les impacts du projet et de mettre en application la séquence ERC[85].

Dans ce contexte l'évaluation environnementale présente :

- Un préambule ;
- L'opération Mérignac Soleil ;
- L'état actuel de l'environnement ;

[83] PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration : dispositif d'aide à la pierre majorée, destiné à un public fragilisé économiquement et socialement, nécessitant une gestion locative adaptée et des niveaux de loyers modérés.

[84] PLS : Prêt Locatif Social, dispositif destiné à financer le logement « intermédiaire » où les plafonds de revenus sont supérieurs de 30% au plafond retenu en PLUS (Prêt Locatif à Usage Social, représentant 80% du parc social en France, et correspondant aux Habitations à Loyer Modéré). Les prêts PLS sont particulièrement destinés aux marchés « tendus ».

[85] La « séquence ERC » pour Eviter, Réduire, Compenser, est un outil mis en place lors de la dernière réforme portant évaluation environnementale, de façon à assurer une meilleure prise en compte de la dimension environnementale dans les projets d'aménagement notamment.

- La justification et la présentation du plan guide retenu, et l'évolution probable de l'environnement avec l'opération d'aménagement Mérignac Soleil ;
- Les incidences du projet sur l'environnement et la santé, et les mesures associées pour éviter, réduire, compenser ou accompagner les effets négatifs ;
- La comptabilité des principaux schémas, plans et programmes en vigueur sur le territoire ;
- Les méthodes utilisées, difficultés rencontrées, auteurs des études ;
- Les annexes ;
- Le résumé non technique (RNT).

Elle est soumise à l'avis de l'autorité environnementale compétente dans le cadre d'un dossier préalable à la Déclaration d'Utilité Publique. L'évaluation environnementale et son résumé non technique figurent en pièce C du présent dossier.

Cette évaluation a été transmise pour instruction à l'Autorité Environnementale en juin 2018, qui a fait l'objet d'un avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) en date du 06/08/2018.

L'avis de l'autorité environnementale compétente, l'avis de la collectivité territoriale ou l'information relative à l'absence d'observations émises dans le délai imparti, ainsi que la réponse écrite du maître d'ouvrage, figurent en pièce D « Délibérations et avis rendus sur le projet » du présent dossier.

# IV UNE OPERATION D'INTERET GENERAL

Plusieurs éléments contribuent à justifier une intervention de l'action publique pour amorcer et guider la transformation du secteur :

- Proposer une offre de logements diversifiée, notamment avec des logements sociaux, qualitatifs et accessibles économiquement, en cohérence avec les politiques de l'habitat portés par Bordeaux Métropole et la ville de Mérignac ;
- Moderniser les espaces publics en lien avec la requalification de la structure commerciale du site : mettre en lien le quartier avec les secteurs habités alentours, favoriser les mobilités alternatives à la voiture individuelle, notamment les modes doux, renouveler l'offre commerciale au sein des opérations nouvelles, intégrer le stationnement automobile, générer de nouvelles polarités de services de proximité ;
- Réaliser la renaturation du secteur, dans le cadre de la requalification des espaces publics aux abords des grands axes, dans la continuité des espaces paysagers existants, puis en créant des espaces paysagers d'échelle de quartier de type parcs, ainsi que dans le cadre des futures opérations privées.

Le secteur de Mérignac Soleil est une zone d'activité commerciale dynamique (10 millions de visiteurs/an), qui polarise une zone de chalandise d'échelle métropolitaine voire régionale, caractérisée par une succession de bâtiments commerciaux, nappes de parking, espaces publics très réduits donc inadaptés (constitués de trottoirs et de délaissés) et des épisodes de congestion automobile récurrents liés à une sur fréquentation ponctuelle des commerces et des flux pendulaires quotidiens. Des lotissements pavillonnaires se développent en impasse de la zone commerciale, constituant deux entités spatiales totalement hermétiques entre elles.

La prolongation de la ligne A du tramway en direction de l'aéroport va permettre de connecter le site de Mérignac Soleil à une desserte de transport en commun en site propre efficiente, offrant une alternative aux mobilités motorisées, et facilitant l'intégration de ce secteur au reste de l'ensemble urbain.

Principal réservoir foncier de Mérignac, ce site monofonctionnel et fortement anthropisé, constitue donc un véritable enjeu dans le cadre du développement urbain de la ville en répondant à l'impératif de limiter l'étalement urbain.

Le projet d'aménagement de Mérignac Soleil est en effet né de la convergence entre la nécessité de requalification urbaine d'un site majeur du centre de l'agglomération bordelaise, d'enjeux de développement territorial, et de la mise en œuvre opérationnelle de programmes métropolitains.

# A Proposer une offre de logement diversifiée, attractive et économiquement accessible

La métropole bordelaise connaît une expansion démographique soutenue qui conduit au renchérissement des coûts de l'immobilier et entrave les ménages dans leurs capacités à s'engager financièrement dans un parcours résidentiel de propriétaire. A défaut de logements suffisamment dimensionnés et économiquement accessibles, les familles partent vers l'extérieur du territoire. Le programme « 50 000 logements autour des axes de transports collectifs » a pour but d'enrayer ce processus par la production d'une palette de logements diversifiés et accessibles. Le site de Mérignac Soleil constitue, à ce titre, un site privilégié pour la mise en œuvre de ce programme.

Dans le cadre de l'opération, environ 2 800 logements vont être créés, échelonnés dans le temps sur environ 15 ans, pour un apport estimatif de population de 6 500 nouveaux habitants. L'accessibilité aux logements produits sera permise par la répartition suivante :

- 35% des logements seront réservés au parc locatif social ;
- 25% des logements seront produits en accession abordable (prix plafond de 2 500 € TTC/m²) et sociale (prix plafond de 2 500 € TTC/m²) ;
- 40% seront réalisés en logement libre.

En cohérence avec les objectifs du PLH et du programme « 50 00 logements », le projet tend à la diversification du parc de logements (avec notamment une réponse à la demande de grands logements sur la commune), au rattrapage du retard en logements locatifs sociaux et à l'accessibilité économique des produits.

Par ailleurs, l'opération s'attachera à réaliser des logements qualitatifs, performants, confortables (grande taille, organisation interne), disposant de vues sur l'extérieur, afin de proposer une alternative à la maison individuelle en périphérie.

# B Reconquérir les espaces publics par le paysage

Le périmètre de projet a été défini sur 69 hectares, à l'intérieur duquel 27,6 % des sols correspondent à des emprises bâties, 26,1 % à des parkings de surface, 22,3 % à des délaissés et interstices, 17,5 % à des voiries et seulement 6,5 % à des espaces verts.

Cette répartition invite à penser une nouvelle configuration répondant à un objectif de reconquête des espaces imperméabilisés par la revégétalisation et régénération qualitative des sols afin d'offrir un environnement urbain de meilleure qualité.

Cette démarche s'inscrit en continuité du programme initiée par Bordeaux Métropole « 55 000 hectares pour la nature ».

Il s'agit ici de retrouver un équilibre entre ville et nature par la mise en œuvre de différentes composantes constituant le futur « parc habité » de Mérignac Soleil, s'appuyant sur la trame des espaces publics requalifiés et dans les îlots développés par les porteurs de projets privés :

- La canopée, aux strates et densités paysagères variables ;
- Les grandes continuités paysagères (aménagements paysagers des avenues Kennedy et de la Somme etc…) ;
- Un réseau d'espaces publics attractifs (requalification des trottoirs et pistes cyclables, création du parc Georges Carpentier d'un hectare etc…) ;
- La fertilisation progressive des sols (9 700 arbres seront plantés, 28% des espaces publics seront traités en espaces verts, 28 à 30% d'espaces extérieurs en pleine terre seront créés).

Dans un site aujourd'hui quasiment minéral, la mise en œuvre des aménagements va redonner une place prépondérante à la nature. Ainsi, cette rupture paysagère répond aux enjeux métropolitains et communaux de créer une ville verte, offrant un cadre de vie attractif et qualitatif, favorisant le développement de la biodiversité à terme et contribuant à réduire l'effet « îlot de chaleur urbain ».

## C Vers un quartier mixte et plus vivant de Mérignac

L'aménagement du site Mérignac Soleil constitue un enjeu fort de développement pour la commune et la métropole. Situé sur l'axe reliant l'aéroport de Mérignac à Bordeaux centre, au cœur d'un secteur en pleine mutation (opération d'aménagement Mérignac Marne, extension ligne A du tramway, OIM Bordeaux Aéroparc), le projet a pour objet de contribuer pleinement à cette dynamique métropolitaine par la création d'une nouvelle portion de ville.

Pour se faire, le quartier va muter en passant d'un secteur aujourd'hui dédié à l'activité commerciale à une mixité d'usages. L'opération d'aménagement prévoit la réalisation d'environ 210 000 m² SDP de logements et environ 93 000 m² de SDP dédiés aux commerces, activités et équipements, tout en maintenant une partie de l'offre commerciale existante.

La mobilité constitue également, un enjeu central pour le développement d'un quartier attrayant. Profitant de l'extension de la ligne A du tramway en 2021, le projet propose d'aménager des espaces publics propices à des modes de déplacement alternatifs à la voiture, permettant aux habitants de se réapproprier les espaces et de bénéficier d'un cadre de vie agréable.

Afin d'entamer un « dialogue » entre deux secteurs actuellement opposés (tissus pavillonnaires existants et centre commercial), un maillage de voiries de dessertes secondaires sera créé afin de permettre le lien entre les quartiers, la zone commerciale et les stations de tramway.

En parallèle, la requalification et la création d'équipements publics fédérateurs seront amorcées afin de répondre aux besoins des habitants actuels et futurs en développant un environnement convivial et attractif.

L'opération d'aménagement poursuit donc l'objectif de favoriser l'émergence d'une identité de quartier à part entière, proposant un nouveau mode d'habiter « Chemin Long / Mérignac Soleil ».

# V UN PROJET D'UTILITE PUBLIQUE

## A l'opportunité du projet

L'opportunité du projet d'aménagement de Mérignac Soleil fait l'objet d'une démonstration dans le paragraphe précédent intitulé « une opération d'intérêt général ».

## B une intervention foncière très mesurée

- Les caractéristiques du site de Mérignac Soleil en font un site stratégique de développement urbain de la Métropole :
- Un territoire monofonctionnel prochainement desservi par un axe lourd de transport en commun permettant de relier l'aéroport international de Bordeaux Mérignac à l'hyper centre bordelais ;
- Une utilisation « extensive » du foncier, par des bâtiments souvent en RdC, des stationnements de surface, et en conséquence de réelles opportunités de rationalisation foncière ;
- Un site portant des enjeux forts de renaturation ;
- Des mutations foncières déjà engagées, qui ont amené à poser la question de la cohérence d'ensemble du développement de ce quartier.

C'est cette convergence unique d'enjeux de requalification urbaine forte et d'opportunités (arrivée du tramway, dynamisme des mutations foncières) qui font qu'il n'est pas possible de réaliser cette opération d'aménagement ailleurs dans l'agglomération et qui justifient l'utilité publique de cette opération.

Le périmètre de l'opération comporte environ 85% de foncier privé. La réalisation du projet sera conduite par la SPL La Fab en tant qu'aménageur, en charge notamment de l'encadrement et accompagnement des projets immobiliers, de la réalisation des espaces publics et de l'acquisition du foncier nécessaire à la réalisation du programme des équipements publics et quelques ilots considérés comme stratégiques.

La maîtrise foncière des terrains prévue par l'aménageur sera très parcimonieuse, ce qui réduit notablement les impacts du projet sur la propriété privée et les coûts du portage pour la collectivité.

L'essentiel des tènements fonciers présents dans le périmètre seront aménagés au gré des mutations au profit des opérateurs immobiliers privés.

Opération à « maîtrise foncière partielle », la puissance publique se portera acquéreur uniquement des emprises nécessaires à la réalisation du programme des équipements publics et à des acquisitions « à effet de levier » (environ 10 hectares) sur des fonciers identifiés comme difficiles à faire muter mais nécessaires à la cohérence d'ensemble du projet. Les coûts induits par le portage foncier seront donc limités et l'atteinte à propriété privée réduite.

Concernant les espaces publics, les emprises foncières à acquérir sont justifiées :

- Dans un certain nombre de cas, par la superposition de voiries à usage publique sur du foncier privé, il s'agira dans ces cas-là de régulariser usage et propriété, c'est particulièrement vrai pour une partie de l'avenue de la Somme ou encore la rue Mirepin ;
- Plus généralement, par la nécessité de permettre le déploiement d'espaces publics totalement requalifiés, dont l'emprise est justifiée par :
    - Dans un certain nombre de cas l'emprise du tramway qui nécessite de repositionner les autres usages de l'espace public au-delà de son emprise ;
    - Le maintien, à l'identique, des capacités de circulation automobile, en vue de maintenir la bonne accessibilité au quartier en voiture (il n'est pas prévu de réduction de nombres de voies) ;
    - La systématisation de trottoirs larges, qui accueilleront les circulations douces (piétons, pistes cyclables) dans de bonnes conditions de confort et de sécurité, ainsi qu'un important déploiement de plantations (environ 1 300 nouveaux arbres d'alignement sur les voies) ;
    - En certain lieu, l'aménagement de parcs, places, placettes, largement plébiscités dans le cadre de la concertation (700 arbres environ), lieux de respiration, d'ilots de fraicheur et d'urbanité.

La « maîtrise foncière partielle » de l'opération, le projet tend donc à réduire au maximum son impact sur la propriété privée.

Enfin, la procédure d'utilité publique est engagée sur le constat d'une impossibilité actuelle de poursuivre les discussions relatives aux acquisitions foncières de manière amiable.

# C Bilan coût / avantages de l'opération

La règle de la théorie du bilan s'impose pour tout projet public susceptible de porter atteinte à l'environnement, les coûts financiers, environnementaux, sociaux, et les atteintes à la propriété privée ne devant pas être supérieurs à l'utilité que cette opération présente.

Il convient dès lors de présenter les atteintes imputables au projet et les avantages qu'il procure.

## 1 Incidences du projet urbain

### 1.1 Nuisances temporaires du projet urbain

Un chantier de travaux est très souvent perturbateur pour les riverains et peut générer un certain nombre d'impacts environnementaux. La réalisation des travaux correspond à une période transitoire, et donc à des effets passagers.

❖ Qualité de l'air en phase travaux

La phase chantier provoquera de façon temporaire des gaz d'échappement des engins de chantier.

Une charte « chantier propre » sera mise en œuvre pour préserver la bonne qualité de l'air en phase chantier, ses prescriptions seront applicables à l'ensemble des opérateurs en charge des travaux.

❖ Perturbation de circulation

Les travaux au droit des voiries (création, requalification) et des réseaux entraîneront des perturbations temporaires de circulation, pouvant se cumuler avec celles induites par ceux du tramway (Cf. Incidences cumulées). La continuité des services publics (services de secours, de ramassage des ordures, de la Poste notamment) sur site sera assurée, les plans d'accès aux chantiers, dans le respect de la Charte Chantier Propre, le démontreront.

❖ Le bruit et les vibrations

Les émissions sonores seront le principal impact potentiel direct du chantier pour les riverains et les usagers. Plusieurs sources de bruit altéreront l'ambiance sonore, notamment, les travaux sur les chaussées, les engins de travaux publics et les camions utilisés pour les terrassements, la mise en œuvre du béton, et les travaux de préparation des fondations des bâtiments.

Des vibrations seront générées par les engins de chantier lors des travaux de terrassement et de construction. Les travaux pourront occasionner des nuisances olfactives ponctuelles. Outre la chaleur dégagée par les engins, le chantier n'émettra pas de chaleur particulière localisée ou de radiations.

❖ L'organisation générale des travaux

L'accès, l'emprise de chantier, les périodes de travaux seront étudiés par les aménageurs et les entrepreneurs de manière à minimiser les nuisances pour les populations riveraines et résidentes. Une coordination de l'ensemble des chantiers des espaces publics sera prévue. Elle pourra le cas échéant alerter les différents maîtres d'ouvrage sur la tenue de leur chantier.

## 1.2 Incidences durables du projet urbain

❖ Qualité de l'air

Les données relatives à la qualité de l'air et les orientations stratégiques formulées par Bordeaux Métropole dans les choix d'aménagement seront prises en compte, au regard de la pollution atmosphérique et de l'exposition des populations, de façon à adapter la conception du projet à l'échelle de l'opération d'aménagement, des îlots et des nouvelles constructions. Il s'agira d'intégrer les mesures permettant la réduction de l'exposition des populations aux risques sanitaires aux

documents cadre du projet (Cahier des prescriptions, fiches de lot des opérations) ainsi que des mesures concrètes à destination des opérateurs. Ces conceptions participeront également au développement des modes actifs et encourageront les reports sur le tramway et les modes doux (aménagements, accès) afin de limiter les déplacements motorisés ce qui pourrait entraîner une amélioration locale de la qualité de l'air.

- La mobilité

La réalisation de l'opération d'aménagement pourrait avoir pour effet d'augmenter le trafic. Des études de mobilité ont été réalisées à l'échelle des périmètres de Mérignac Soleil et Mérignac Marne.

Cependant, les mesures entreprises par le projet pour encourager le report modal, permettent d'envisager le développement de nouveaux modes de déplacement/ de circulation limitant l'usage du « tout voiture », et ainsi minimisant l'incidence du projet sur la circulation routière locale.

- Nuisances visuelles et sonores

Le projet sera susceptible d'amener un trafic routier supplémentaire sur les axes principaux, qui pourra augmenter les nuisances sonores. Des cœurs d'îlots apaisés et une conception des bâtiments prenant en compte les niveaux sonores projetés permettront de prémunir au maximum la population future des nuisances sonores. Le projet proposera un éclairage hiérarchisé, adapté aux usages et n'éclairant que les surfaces devant l'être, limitant de fait la pollution lumineuse vers le ciel, vers le voisinage et en direction des espaces naturels et semi-naturels.

- Impacts sur les espaces végétalisés

Le projet prévoit des constructions sur des espaces végétalisés de deux catégories : les aménagements plantés dans un objectif d'ornementation (arbres d'alignement le long des voiries, espace vert de proximité) et les délaissés fonciers (espaces non bâtis, remblayés ou non, avec une végétation d'origine rurale ou invasive). Ces délaissés sont considérés comme des espaces privilégiés d'accueil de la biodiversité biologique, ayant un intérêt non négligeable, et constituent une valeur paysagère dans l'espace ouvert et bétonné de la zone commerciale.

Une compensation sera envisagée par la plantation d'environ 9 700 arbres à terme sur le périmètre opérationnel de Mérignac Soleil, par l'aménagement de deux parc ouverts au public dont un parc d'un hectare d'un seul tenant.

- L'impact sur la propriété privée

L'ensemble des parcelles constituant le périmètre de l'opération n'a pas vocation à être acquise en totalité par l'aménageur. L'aménageur a vocation à acquérir les fonciers nécessaires à la réalisation des espaces publics, représentant pour la plupart des emprises non bâties. Il procédera également à

l'acquisition de certains fonciers stratégiques afin de garantir la bonne réalisation du programme général de l'opération.

- Plusieurs types d'occupation actuelle du foncier sont concernés par les acquisitions à venir :
- Un nombre non négligeable d'emprises sont concernées par des régularisations entre usage et statut foncier. En effet plusieurs parcelles privées accueillent des voiries à caractère public. Les incidences seront donc nulles puisque les acquisitions permettront d'acter un état de fait ;
- Certaines parcelles sont actuellement en friche, les acquisitions foncières n'impacteront donc pas d'outils de travail ;
- La plupart des acquisitions foncières viennent questionner les limites d'emprises public/privé. Dans ce cadre, elles peuvent nécessiter des reprises d'accès au domaine public, ou bien une réorganisation de l'offre de stationnement sur la parcelle. L'étude d'impact a toutefois montré une offre de stationnement privé largement surcapacitaire. L'impact sera donc faible sur l'outil de travail.
- Très rarement, les espaces publics prévus sont sur des emprises bâties. Dans ce cas précis, la mise en œuvre des espaces publics ne se fera qu'en parallèle des mutations foncières et de la réorganisation des emprises bâties sur les parcelles, en lien avec les préconisations des CPAUPE et des fiches de lots.

# 2 Avantages

Contrairement à la phase chantier qui est souvent synonyme de désagréments temporaires pour les riverains et usagers du site, la réalisation de l'opération Mérignac Soleil présente des effets positifs permanents.

❖ Réponse à l'enjeu climatique

Par la désimperméabilisation des sols et la renaturation du secteur, le projet de Mérignac Soleil contribue fortement à la création d'un quartier habitable, autant qu'il diminue les risques de rétention d'eau en surface en cas d'épisode pluvieux majeur, et réduit les effets d'îlot de chaleur urbaine par l'apport du végétal.

La mise en œuvre d'une architecture empruntant aux règles de conception bioclimatique permet d'améliorer un confort d'usage en termes de température intérieure des logements, de ventilation et d'ensoleillement naturels, de façon à optimiser les consommations liées au maintien de la température ambiante.

La prise en compte du risque de remontée de nappe sera calibrée en fonction des résultats des études géotechniques à venir, dans le but de définir au mieux les solutions de gestion des eaux pluviales.

❖ Mise en valeur du paysage environnant

Le scénario du projet intègre la structure paysagère identitaire du parc du Château, par la réalisation d'allées forestières dans son prolongement (voisinées 6 et 9). Les continuités vertes en direction de la vallée des Ontines et la coulée verte de Mérignac le long de l'avenue F. Mitterrand au Sud seront valorisées. Les Espaces Boisés Classés (EBC) existants seront préservés et les lisières du périmètre seront épaissies pour favoriser les continuités paysagères et assurer une transition paysagère harmonieuse avec le projet d'extension du tramway.

❖ Insertion paysagère

La densification horizontale et verticale du bâti, l'arrivée de hauteurs en lien avec la qualité future des boulevards urbains des avenues de la Somme et Kennedy requalifiées introduisent une nouvelle perspective urbaine dans le paysage local. Une transition progressive des échelles depuis les densités de l'avenue Kennedy vers le pavillonnaire sera proposée par le scénario Projet, du fait d'échelles intermédiaires de bâti et de la conception architecturale intégrant d'importants épannelages. Les plantations d'arbres d'alignement le long des deux grands axes routiers accompagneront et structureront le nouveau tissu urbain.

❖ Fonctionnalités écologiques et re-naturation du site

Le projet porte la réintroduction de la nature en ville. Cette démarche de refertilisation est en phase avec la démarche « 55 000 hectares de Nature ».

La reconstitution de la trame verte, dans le prolongement des allées forestières du parc du Château au Nord et de liaisons paysagères intra-voisinées, la préservation des huit EBC du périmètre opérationnel Mérignac Soleil, et la création de nouveaux espaces naturels structureront une trame verte et des continuités écologiques, à l'intérieur du périmètre de projet.

La création du parc Georges Carpentier contribuera à préserver une partie des emprises disponibles sur la friche actuelle du magasin Leroy Merlin. Une bande végétale tampon dense et épaisse sera réalisée au droit de la lisière Est du périmètre opérationnel Mérignac Soleil. La déclivité dans la bande boisée permettant de recueillir les eaux pluviales.

La végétalisation importante des sols, accompagnée de leur régénération (pleine terre), est l'un des objectifs prédominants envisagé dans le cadre du projet.

❖ Mixité programmatique et sociale

Le projet s'inscrira dans la démarche d'accueil de nouvelles populations au sein de la commune de Mérignac, en accord avec les fondamentaux du programme « 50 000 logements autour des axes de transports collectifs ». L'offre de logements présentée au sein du périmètre opérationnel Mérignac Soleil permettra de répondre à l'évolution des types de ménages en proposant des logements qualitatifs, variés et évolutifs en adéquation avec la prise en compte des besoins et des typologies familiales (habitats hybrides sur cour avec espaces extérieurs, modularité en fonction des besoins, etc.). Par ailleurs, constituée d'un 1/3 en accession libre, 1/3 en locatif social et, 1/3 en accession « abordable » (de 2 400 à 2 500 €/m², parking inclus), cette offre de logements sera économiquement accessible.

❖ Offre commerciale

Le projet cherche à répondre au double enjeu d'une requalification et d'une intégration urbaine, et de maintien et de diversification de l'activité commerciale à l'échelle du périmètre opérationnel Mérignac Soleil. Il s'agira d'accompagner la mutation de l'appareil commercial pour maintenir l'attractivité forte de la zone, en proposant une expérience renouvelée aux clients, tout en introduisant une mixité fonctionnelle nouvelle à l'échelle du quartier.

La qualité urbaine et paysagère de l'espace public profitera à l'attractivité du quartier. L'implantation de nouveaux commerces se formalisera par des petits commerces et services en pied d'immeubles ou par de la restructuration d'entités existantes « modernisées », concomitamment au projet.

❖ Équipements publics

Les voiries feront l'objet de requalifications et réaménagements. Des cheminements piétons et pistes cyclables seront créés sur les axes de circulation du secteur.

Des parvis ou places vont être réalisés, supports de nouveaux espaces de vie et de convivialité. Un parc public d'un hectare (parc Georges Carpentier) va émerger au cœur du projet constituant un espace vert public majeur, lieu de vie et de rencontres du nouveau quartier.

Les opérations menées sur le périmètre opérationnel Mérignac Soleil vont générer des besoins en termes d'équipements scolaires. Dans le périmètre opérationnel, 17 nouvelles classes vont être créées et 3 classes en extension/ réhabilitation dans des groupes scolaires existants seront réalisées à l'extérieur du périmètre opérationnel.

❖ Adaptation des équipements et réseaux

Le projet remettra à niveau les réseaux existants qui s'avèreront vétustes et inadaptés à la desserte des constructions futures. Les travaux sur les réseaux d'eau seront notamment susceptibles de réduire les pertes d'eau potable sur le réseau. L'enfouissement de certains réseaux aériens sera également envisagé.

❖ Limitation de l'impact sur la propriété privée

L'impact de l'opération Soleil sera limité sur la propriété privée en raison du montage mis en œuvre. En effet, l'essentiel de la mutation des fonciers nécessaires à la réalisation des programmes mixtes activités de rez-de chaussée et logements sera réalisé au gré de mutations entre opérateurs privés, accompagnée par l'aménageur, en ce qui concerne la conception et le suivi de la réalisation des projets.

Les emprises foncières à acquérir par la puissance publique sont, de fait limitées à environ 8 hectares pour réaliser les aménagements de voiries, les espaces publics, le groupe scolaire et inclut quelques fonciers privés ciblés (répondant à l'objectif de coûts de sortie maîtrisés).

❖ Mobilité

Le plan d'ensemble du projet cherche à développer un maillage interne, tout en désenclavant le périmètre opérationnel en le connectant aux quartiers alentours. Une requalification des tronçons routiers sera réalisée.

La mise en œuvre d'une politique volontariste par Bordeaux Métropole en faveur des mobilités alternatives (transports en commun, modes actifs, solutions véhicules électriques, modalités d'accès, sécurité d'usage, etc.) et qui feront l'objet de prescriptions dans le CPAUPE, ambitionne de limiter le surplus de trafic généré par l'apport de populations supplémentaires.

Une attention particulière sera portée sur la création de perméabilités entre les tissus urbains voisins et la continuité des aménagements piétons et cyclables, lorsque cela est possible, afin de fluidifier les déplacements (espaces dédiés qualitatifs : revêtement, largueur, accessibilité aux PMR etc).

Le stationnement lié aux commerces sera optimisé, en lien avec la capacité de réserve actuelle très importante, et des principes de foisonnement et de mutualisation seront préconisés dans les futurs programmes. En termes d'impact foncier, l'ensemble du stationnement développé pour les logements sera compris dans les emprises bâties des constructions nouvelles.

Le projet mettra en œuvre des axes de circulation douces et actives à la fois qualitatifs et continus, ainsi que des espaces de stationnement vélo favorables aux mobilités douces dans les trajets domicile-travail ou domicile-commerce.

Le projet de Mérignac Soleil est une opération d'aménagement urbain qui s'inscrit dans le programme métropolitain des « 50 000 logements autour des axes de transports collectifs ».

Le projet, par son dimensionnement, permet la création d'environ 2 800 logements et l'accueil d'environ 6 500 nouveaux habitants, à horizon 15 ans et offre un panel de logement adaptés aux attentes de la population locale. Il porte une ambition qualitative forte en termes de logements.

Ces différentes composantes de la transformation du quartier vont conférer au secteur une attractivité nouvelle, en termes de pluralité d'usages. Le secteur peut enfin émerger comme un lieu de vie et d'habitation à part entière (en lieu et place d'une zone commerciale), tout en se maintenant sur le segment du commerce de destination.

Les impacts temporaires du projet pendant la phase travaux seront atténués par le travail de coordination du chantier, le respect des plans de gestion et de la charte « chantier propre », permettant de réduire les désagréments et atteintes portées au cadre de vie.

La réalisation du projet implique une part réduite d'acquisitions foncières pour la réalisation des espaces publics. L'atteinte à la propriété privée s'en trouve limitée eu égard à l'échelle de l'opération. La transformation du quartier sera engagée, en parallèle, au gré de mutations foncières en faveur d'opérateurs immobiliers qui seront chargés de la mise en œuvre des programmes.

Le bilan coûts / avantages est favorable à la réalisation du projet, les effets positifs produits par l'opération étant nettement supérieurs aux impacts négatifs, pour la plupart temporaires liés à la phase chantier. Le projet permet l'émergence d'une identité de quartier affirmée, d'un vivre-ensemble et le développement d'une forme d'urbanité. Par conséquent, les impacts définitifs du projet, une fois l'ensemble des programmes réalisés permettent de constater une amélioration générale du cadre de vie.

# CONCLUSION

Bénéficiant d'un positionnement géographique stratégique à la fois pour la métropole et la ville de Mérignac, le site de Mérignac Soleil a rapidement été identifié, dans le cadre du programme « 50 000 logements », comme le principal gisement foncier permettant de poursuivre le développement urbain de la commune. Cependant, cet espace pâtit de dysfonctionnements : prédominance du trafic routier, absence d'espaces publics et forte anthropisation des lieux.

Dans ce contexte, l'opération d'aménagement de Mérignac soleil vise à faire muter cet espace monofonctionnel et minéral en un quartier de niveau métropolitain.

Sur un périmètre opérationnel de 69 hectares, le projet va permettre :

- La réalisation d'opérations de logements à la fois qualitatifs, diversifiés et économiquement accessibles. En effet, face à la pression démographique et l'augmentation des prix de l'immobilier, la ville de Mérignac doit poursuivre son effort en matière de production de logements notamment sociaux afin de parvenir à une diversité des profils sociaux présents sur la commune. La création des 2 800 logements environ suivant la répartition de 35% en parc locatif social, 25% en accession abordable et sociale et 40% en logement libre, va permettre de répondre aux objectifs fixés par les politiques publiques de l'habitat et contribuer de manière significative à l'atteinte des 25% de logements locatifs sociaux prévus par la loi ;

- Le maintien de programmes d'activités économiques dans une configuration contemporaine et urbaine. La zone d'activité de Mérignac Soleil est actuellement une locomotive commerciale majeure, qui attire une clientèle étendue. Cette zone, développée au gré des opportunités foncières, sans réflexion d'ensemble sur son aménagement disposant de grandes étendues dévolues à des parkings de surface, ou à des espaces délaissés a déjà commencé son évolution, et doit se transformer à grande échelle via la reconversion/revalorisation de certains secteurs et en recherchant une programmation mixte ;

- La renaturation d'un site aujourd'hui artificialisé à 78% par la réduction des espaces imperméabilisés et la réaffirmation d'une dimension paysagère et boisée à travers « le parc habité ». Il s'agit de maintenir un équilibre « ville – nature » afin de contrer l'effet d'îlot de chaleur urbain et en favorisant à terme le développement de la biodiversité locale ;

- Le passage du mode « tout voiture » aux mobilités douces et actives. Des cheminements piétons et voies cyclables seront aménagés et sécurisés le long des axes routiers ;

- La requalification et création d'espaces publics de qualité permettant de créer un environnement urbain, paysager, supports de nouveaux usages et vecteur d'urbanité. Par ailleurs, le maillage viaire secondaire nouvellement crée reliera le nouveau quartier au tissu existant ;

- L'émergence d'une vie de quartier en créant des polarités de commerces et services de proximité permettant de répondre aux besoins des habitants.

L'opération d'aménagement va donc créer les conditions pour « Habiter Mérignac Soleil » et faire de ce lieu un quartier attractif et convivial, entrée de ville et vitrine dynamique de la métropole.

Fondé sur une approche partenariale, le montage opérationnel choisi consiste à encadrer la production de la ville au gré des mutations foncières et à limiter les acquisitions réalisées par l'aménageur dans une optique volontariste de sobriété foncière.

Une opération peut être déclarée d'utilité publique à partir du moment où elle constitue un intérêt d'ordre général, et dès lors qu'elle ne porte pas une atteinte excessive à la propriété privée ou à d'autres intérêts publics, que le coût financier en est maîtrisé, et que les inconvénients d'ordre social sont contenus.

Le maître d'ouvrage a veillé tout au long des études préalables et pré opérationnelles à limiter au maximum les impacts sur la propriété privée, en n'intervenant que sur la maîtrise foncière des espaces publics et l'acquisition de quelques fonciers contraints par leur configuration ou complexité, permettant de garantir l'équilibre global de la programmation. Le coût de réalisation du projet est donc maîtrisé au regard des objectifs poursuivis.

Les caractéristiques principales de l'opération d'aménagement répondent aux enjeux du projet métropolitain qui vise à limiter l'étalement urbain, à reverdir un secteur à ce jour majoritairement artificialisé, et à développer une offre de logements adaptée aux capacités économiques des populations locales. Le projet satisfait aux objectifs de production de logements conventionnés ou aidés, en locatif et en accession à la propriété,

Dans ces conditions, le projet de Mérignac Soleil répond à un objectif d'intérêt général qui justifie l'intervention de l'action publique pour en permettre sa réalisation. Au regard de ces éléments et des bénéfices attendus, le bilan des avantages est supérieur aux inconvénients.

L'ensemble des terrains nécessaires pour la réalisation du projet n'étant pas maîtrisé à ce jour, Bordeaux Métropole, autorité concédante, représentée par La Fab en qualité d'aménageur, sollicite de Monsieur le Préfet de la Gironde de déclarer d'utilité publique la réalisation l'opération Mérignac Soleil, à l'effet d'engager – si nécessaire – les procédures d'expropriation des biens concernés.

# TABLE DES FIGURES

Figure 1 : Taille moyenne des ménages constatée ..... 13
Figure 2 : Prix médian des transactions constatées entre le 01/01/2017 et le 31/12/2017 ..... 15
Figure 3 : Périmètre de l'opération d'aménagement..... 20
Figure 4 : Evolution du site..... 26
Figure 5 : Mosaïque foncière..... 31
Figure 6 : Ilots opérationnels en cours..... 33
Figure 7 : Carte des voisinées..... 34
Figure 8 : Mérignac Soleil, un parc habité..... 47
Figure 9 : Périmètre opérationnel Mérignac soleil et voisinées ..... 50
Figure 10 : Principe d'épannelage..... 54
Figure 11 : Continuités paysagères et plan masse ..... 58
Figure 12 :Ilot Castorama, 350 logements, 1 800 m² de commerces ..... 60
Figure 13 : Principe de phasage prévisionnel de l'opération ..... 62
Figure 14 : Classement PLU du périmètre opérationnel ..... 69
Figure 15 : Typologies conseillées POA Habitat ..... 72

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

COMMUNE DE MERIGNAC

# OPERATION D'AMENAGEMENT
# MERIGNAC SOLEIL

**1/** DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE
A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

## C/ DOSSIER D'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE
## ET SON RESUME NON TECHNIQUE

**Mai 2018**

L’évaluation environnementale complète et son résumé non technique sont consultables sur le site de Bordeaux Métropole à l’adresse suivante :
https://participation.bordeaux-metropole.fr/participation/urbanisme/habiter-merignac-soleil-evaluation-environnementale-du-projet

Est ici joint en version papier uniquement le résumé non technique de l’évaluation environnementale.

# OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT MÉRIGNAC SOLEIL - MÉRIGNAC (33)

## RÉSUMÉ NON TECHNIQUE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

### CADRE DÉCLARATION DE PROJET (CODE DE L'ENVIRONNEMENT)

Mai 2018



40 rue de la Rousselle
33 000 BORDEAUX
Tél : 05.57.10.26.07
www.altostep.com

*Format du présent document : A3 paysage R/V*

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **DATE** | 09.03.2018 | 26.03.2018 | 09.04.2018 | 04.05.2018 | **17.05.2018** |
| **OBJET** | RNT V0 | RNT V1 | RNT V2 | RNT V3 | **RNT V4** |
| **VALIDATION** | Sophie Doiret | Sophie Doiret | Sophie Doiret | Sophie Doiret | **Sophie Doiret** |
| **RÉDACTION** | S. El Mrani | S. El Mrani | L. Petrissans<br>S. El Mrani | L. Petrissans<br>E. Mestre | S. El Mrani |



# SOMMAIRE

**GLOSSAIRE, SIGLES ET ABRÉVIATIONS** 4

1 PRÉAMBULE 6

**1.1. CONTEXTE ET OBJECTIFS DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT MÉRIGNAC SOLEIL** 6
1.1.1. L'agglomération bordelaise : le projet métropolitain 6
1.1.2. Les acteurs du projet Mérignac Soleil 6
1.1.3. L'opération d'aménagement Mérignac Soleil 7

**1.2. PROJETS ENVIRONNANTS** 9
1.2.1. Opération d'aménagement Mérignac Marne 9
1.2.2. Extension de la ligne A du tramway 9
1.2.3. Opération d'Intérêt Métropolitain (OIM) Bordeaux Aéroparc 10
1.2.4. Réflexions liées à la stratégie énergétique et au développement de Réseaux de Chaleur Urbain (RCU) sur Mérignac 10

**1.3. CADRE RÉGLEMENTAIRE** 11
1.3.1. Procédures réglementaires auxquelles le projet est soumis 11
1.3.2. Documents de planification et d'urbanisme 12

2 PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT MÉRIGNAC SOLEIL 13

**2.1. HISTORIQUE DE L'OPÉRATION** 13
2.1.1. Une étude prospective initiale en 2012 par OMA 13
2.1.2. L'approfondissement du plan stratégique depuis 2014 13
2.1.3. Objectifs du projet urbain 13
2.1.4. Les principes du projet 14

**2.2. PRÉSENTATION DU PLAN GUIDE** 15

**2.3. PHASAGE OPÉRATIONNEL** 19
2.3.1. Phase 0 - 2018 -2020 19
2.3.2. Phase 1 - Les opérations prioritaires de fonctionnement - 2020 - 2025 19
2.3.3. Phase 2 - Poser les bases d'un cadre de vie qualitatif - 2025 - 2030 19
2.3.4. A terme - Compléter le système - 2030 (+) 19

**2.4. MONTAGE DE L'OPÉRATION** 20
2.4.1. Concession d'aménagement 21
2.4.2. Taxe d'Aménagement Majorée (TAM) à 20 % 21
2.4.3. Rôle de La Fab 21

# 3 ÉTAT ACTUEL DE L'ENVIRONNEMENT 22
## 3.1. AIRE D'ÉTUDE 22
## 3.2. CONTENU DE L'ETAT ACTUEL DE L'ENVIRONNEMENT 22
## 3.3. SYNTHÈSE DES ENJEUX DE L'ÉTAT ACTUEL DE L'ENVIRONNEMENT 38

# 4 JUSTIFICATION ET PRÉSENTATION DU PROJET RETENU 39
## 4.1. POURQUOI RÉALISER CE PROJET : LES AMBITIONS 39
## 4.2. RAISONS DU CHOIX DE L'OPÉRATION 39
## 4.3. DÉMARCHE DE TYPE « ÉVITER, RÉDUIRE, COMPENSER ET ACCOMPAGNER» 42
4.3.1. La concertation, un outil de mise en œuvre de la démarche ERCA 42
4.3.2. Synthèse des préconisations intégrées dans le Plan Guide dans le cadre de la démarche ERCA déployée 43
## 4.4. DESCRIPTION DES CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT 45
4.4.1. En phase chantier 45
4.4.2. En phase exploitation 45
4.4.3. Estimation des types et des quantités de résidus et d'émissions attendus 45

# 5 INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTÉ ET MESURES ASSOCIÉES POUR ÉVITER, RÉDUIRE, COMPENSER LES EFFETS NÉGATIFS 46
## 5.1. RÉCAPITULATIF DES MESURES ERCA DÉPLOYÉES 46
5.1.1. Mesures d'évitement 46
5.1.2. Mesures de réduction 46
5.1.3. Mesures de compensation 47
5.1.4. Mesures d'accompagnement 47
## 5.2. INCIDENCES CUMULÉES DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT AVEC D'AUTRES PROJETS CONNUS 55
5.2.1. Définition des autres projets connus 55
5.2.2. Analyse synthétique des incidences cumulées avec le projet d'extension de la ligne A du tramway et de l'opération d'aménagement Mérignac Marne 56
## 5.3. COÛTS DES MESURES EN FAVEUR DE L'ENVIRONNEMENT 57
## 5.4. PRINCIPALES MODALITÉS DE SUIVI DES MESURES 57
## 5.5. AVANTAGES DE L'OPÉRATION POUR LA COLLECTIVITÉ 57

# 6 COMPATIBILITÉ DU PROJET AVEC LES PRINCIPAUX SCHÉMAS, PLANS ET PROGRAMMES EN VIGUEUR SUR LE TERRITOIRE 57
## 6.1. COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME 57
6.1.1. Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'aire métropolitaine bordelaise 57
6.1.2. Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) 3.1 de Bordeaux Métropole 57
## 6.2. COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION DANS LE DOMAINE DE L'EAU 57
6.2.1. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Adour Garonne 57
6.2.2. Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Nappes profondes de la Gironde 57
6.2.3. Le SAGE Estuaire de la Gironde et Milieux Associés 58
## 6.3. COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS DE PROTECTION DES MILIEUX NATURELS 58
6.3.1. Le Schéma de Cohérence Écologique (SRCE) d'Aquitaine 58
## 6.4. COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS DE VALORISATION DES RESSOURCES ÉNERGÉTIQUES 58
6.4.1. Le Schéma Régional Climat, Air et Energie (SRCAE) d'Aquitaine 58
6.4.2. Le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) de Bordeaux Métropole 58
## 6.5. COMPATIBILITÉ AVEC L'AGENDA 21 DE LA VILLE DE MÉRIGNAC 58

# 7 MÉTHODES UTILISÉES, DIFFICULTÉS RENCONTRÉES ET AUTEURS DE L'ÉTUDE 58
## 7.1. MÉTHODES 58
7.1.1. Méthodologie de l'état actuel de l'environnement 58
7.1.2. Méthodologie de l'évaluation des incidences et mesures 58
## 7.2. DIFFICULTÉS RENCONTRÉES 58
## 7.3. AUTEURS DE L'ÉTUDE 58

# GLOSSAIRE

- **Biomasse :** La biomasse est l'ensemble de la matière organique d'origine végétale ou animale. Les principales formes de l'énergie de biomasse sont: les biocarburants pour le transport (produits essentiellement à partir de céréales, de sucre, d'oléagineux et d'huiles usagées) ; le chauffage domestique (alimenté au bois) ; et la combustion de bois et de déchets dans des centrales produisant de l'électricité, de la chaleur ou les deux.
- **Coefficient de biotope :** Le coefficient de biotope par surface (CBS) définit la part de surface végétalisée ou favorable à l'écosystème, sur la surface totale d'une parcelle considérée par un projet de construction (neuve ou rénovation).
- **Concertation :** La concertation est une démarche qui vise à porter à la connaissance du public, riverains du site de projet, associations locales, usagers du secteur et commerçants, les objectifs publics poursuivis par le projet dans le but de recueillir les remarques et propositions susceptibles d'être intégrées aux réflexions des collectivités et de l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine en phase d'études de conception du projet d'aménagement.
- **Dossier de demande de dérogation espèces protégées :** Procédure réglementaire du Code de l'Environnement permettant de déroger à l'interdiction d'atteinte des espèces protégées.
- **Dossier Loi sur l'Eau (DLE) :** Dossier réglementaire soumis au Code de l'Environnement qui s'intéresse à vérifier les incidences de toutes Installations, Ouvrages, Travaux ou Aménagements (IOTA) sur les milieux aquatiques et la ressource en eau. La maîtrise d'ouvrage du IOTA est tenue de proposer des mesures compensatoires aux impacts du projet. Le DLE peut être soumis à un régime d'autorisation ou de déclaration selon les rubriques de la nomenclature Loi sur l'eau et les caractéristiques du projet.
- **Évaluation environnementale :** La démarche d'évaluation environnementale permet de s'assurer que l'environnement est pris en compte le plus en amont possible afin de garantir un développement équilibré du territoire. Elle est l'occasion de répertorier les enjeux environnementaux de celui-ci et de vérifier que les orientations envisagées dans l'opération d'aménagement ne leur portent pas atteinte.
- **Géothermie :** La géothermie ou "chaleur de la terre" se présente sous forme de réservoirs de vapeur ou d'eaux chaudes ou encore de roches chaudes. Lorsque le réservoir géothermique est à une température modérée, cette ressource est exploitée pour de la production de chaleur distribuée par un réseau de chaleur. Lorsque la température du réservoir géothermique est plus élevée et permet de produire de la vapeur, il est possible de produire de l'électricité.
- **Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)** : Installations et usines susceptibles de générer des risques ou des dangers, soumises à une législation et une réglementation particulières.
- **Mesures ERCA :** Éviter, Réduire, Compenser, Accompagner
  - Les mesures d'évitement liées aux caractéristiques du projet ;
  - Les mesures de réduction liées à des ouvrages, des dispositifs, calendriers d'actions ou des aménagements spécifiques ;
  - Les mesures compensatoires définies en dernier recours lorsque les mesures d'évitement et de réduction ne sont pas suffisantes et qu'un impact résiduel négatif demeure sur un enjeu défini ;
  - Les mesures d'accompagnement, souvent non dotées d'un caractère réglementaire et/ou obligatoires, destinées à apporter un plus à la maîtrise, à la connaissance et au suivi des effets du projet.
- **Modes actifs / déplacements actifs :**
- **Pleine terre :** Un espace libre/non construit ne peut être qualifié de « pleine terre » que s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :
  - son revêtement est perméable ;
  - sur une profondeur de 3m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ;
  - il peut recevoir des plantations.

  Les aires de stationnement sont exclues des surfaces de pleine terre.
- **Réseau de Chaleur Urbain (RCU) :** Un réseau de chaleur est un système de distribution de chaleur à partir d'une installation de production centralisée et à destination de plusieurs consommateurs. La chaleur est transportée au sein d'un ensemble de canalisations, généralement à l'échelle d'un quartier. Les réseaux de chaleur sont principalement utilisés à des fins de chauffage résidentiel mais ils peuvent desservir de nombreux autres types de bâtiments : immeubles de bureaux, centres commerciaux, hôpitaux, usines, etc.
- **Trame Verte et Bleue (TVB):** Réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques, visant à l'amélioration de l'état de conservation des habitats naturels des espèces et au bon état écologique des masses d'eau.

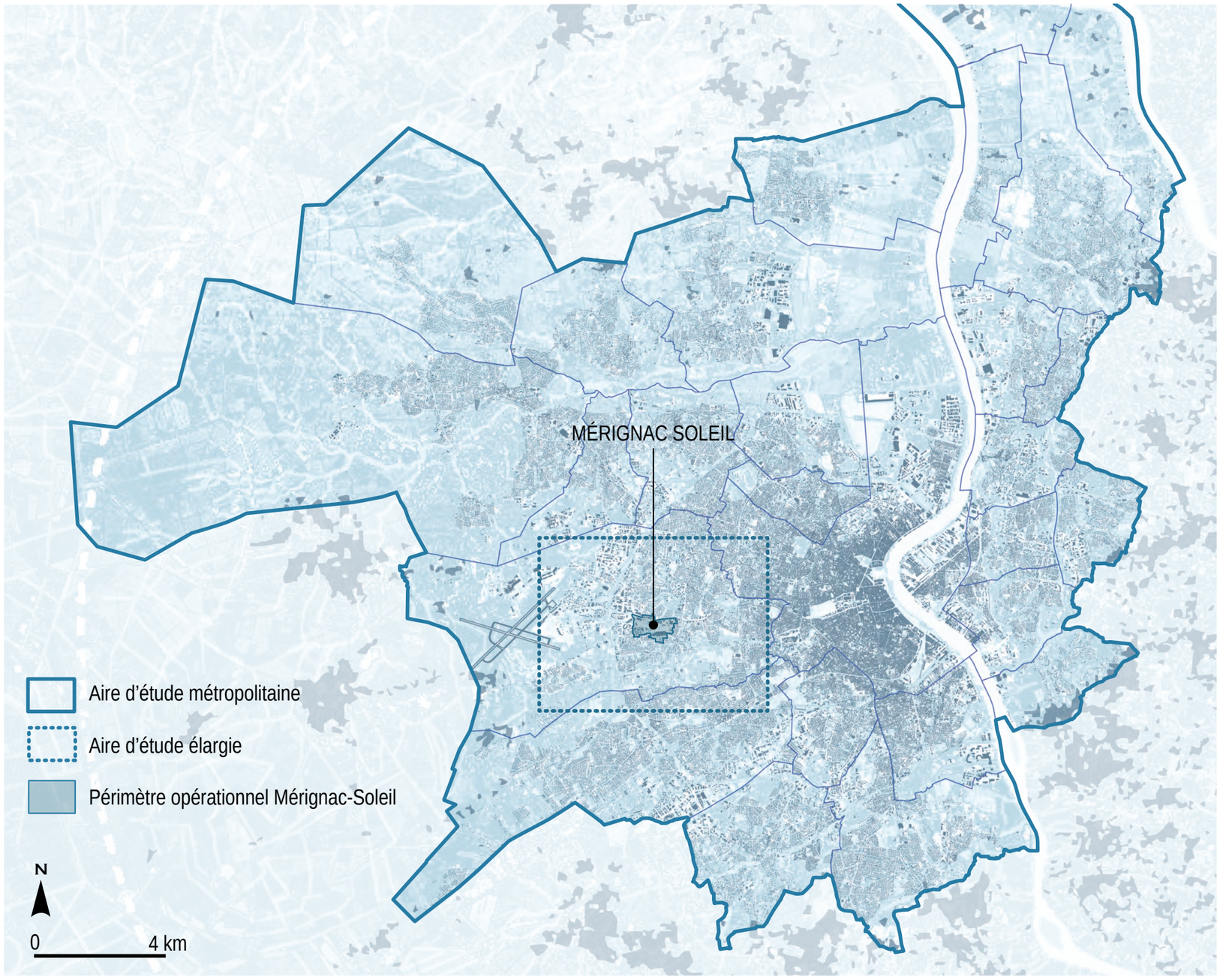
# SIGLES ET ABRÉVIATIONS

- ADEME : Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie
- ALEC : Agende locale de l'énergie et du climat
- a'urba : Agence d'urbanisme Bordeaux Métropole Aquitaine
- BASIAS : Base Nationale des Anciens sites industriels et activités des services
- BASOL : Base de données sur les sites et soles polluées ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif
- BM : Bordeaux Métropole
- BNSP : Banque Nationale de données en Santé Publique
- COPIL : Comité de Pilotage
- DDTM : Direction Départementale des Territoires et de la Mer
- DREAL : Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
- DUP : Déclaration d'Utilité Publique
- EBC : Espace Boisé Classé
- EPCI : établissement public de coopération intercommunale
- GES : Gaz à Effet de Serre
- ICU : Îlot de Chaleur Urbain
- La Fab : La Fabrique de Bordeaux Métropole
- MOE : Maîtrise d'œuvre
- MOEu : Maîtrise d'œuvre urbaine
- MRAe : Mission Régional d'Autorité environnementale
- OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation
- OIM : Opération d'Intérêt Métropolitain
- PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durable
- PC : Permis de Construire
- PCAET : Plan Climat Air Energie Territorial
- PDM : Programme Des Mesures
- PLU : Plan Local d'Urbanisme
- POA : Programme d'Orientations et d'Actions
- SAGE : Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux
- SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale
- SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
- SDP : Surface De Plancher
- SMIDDEST : Syndicat Mixte pour le Développement Durable de l'Estuaire de la Gironde
- SPL : Société Publique Locale
- SRCAE : Schéma Régional Climat Air Energie
- SRCE : Schéma Régional de Cohérence Ecologique
- SYSDAU : Syndicat mixte du Schéma Directeur de l'Aire métropolitaine bordelaise
- TAM : Taxe d'Aménagement Majorée
- ZACom : Zone d'Activités Commerciale

## OBJECTIF DU RÉSUMÉ NON TECHNIQUE

Le présent résumé non technique de l'évaluation environnementale a été réalisé pour le compte de La Fab. Il porte sur l'opération d'aménagement Mérignac Soleil (33) qui s'étend sur 69 ha et repose sur la programmation suivante:

- environ 210 000 m² de surface de plancher (SDP) de logements, soit env. 2 800 logements ;
- environ 93 000 m² de surface de plancher dédiés aux commerces, activités et équipements.




Aire d'étude - Source : ALTO STEP- avril 2017

# 1 PRÉAMBULE

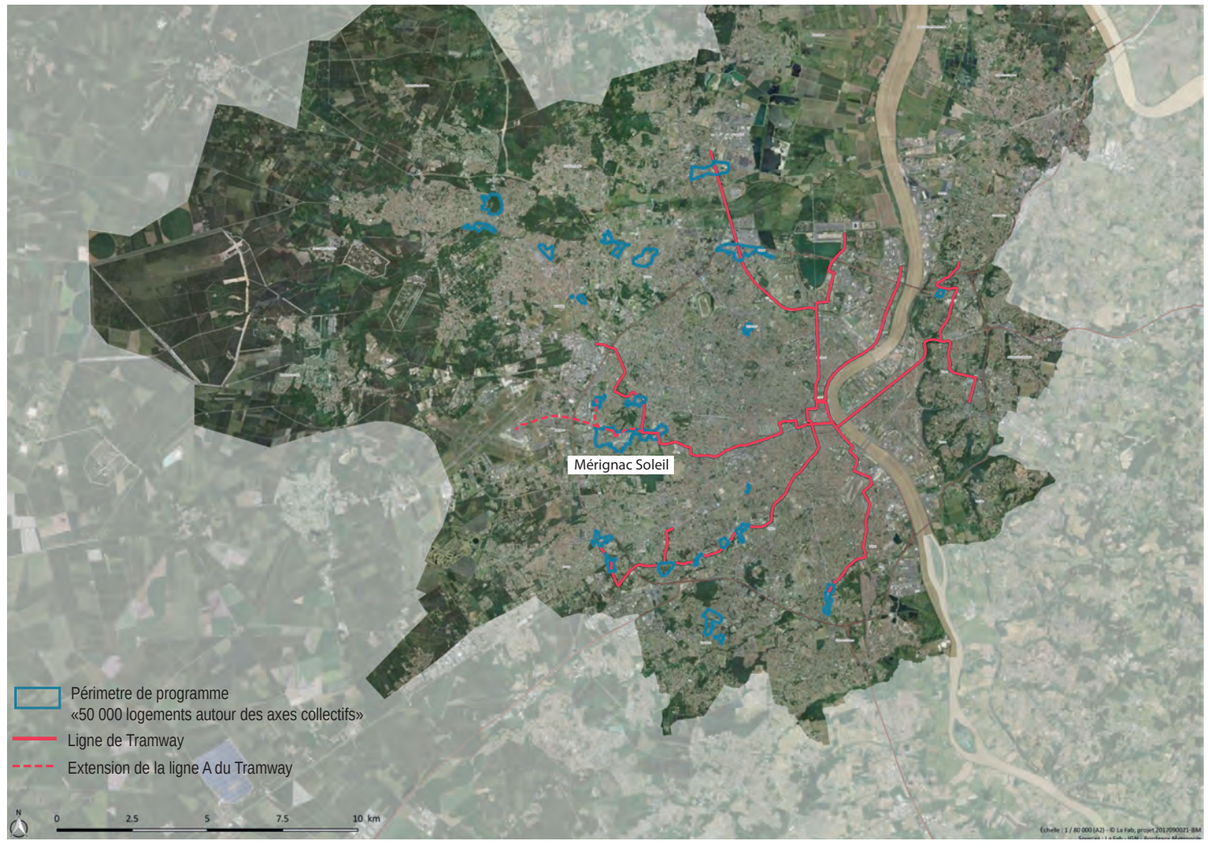
## 1.1. CONTEXTE ET OBJECTIFS DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT MÉRIGNAC SOLEIL

### 1.1.1. L'agglomération bordelaise : le projet métropolitain

#### Le programme des « 50 000 logements autour des axes de transports collectifs »

Initié par Bordeaux Métropole en 2010, le programme des « 50 000 logements autour des axes de transports collectifs » a pour ambition de transformer les territoires qui vont être desservis par les extensions et nouvelles lignes de transports publics en y développant des projets d'aménagement présentant des **logements qualitatifs et durables** en termes d'usage et de confort, **accessibles économiquement** au plus grand nombre et susceptibles de proposer une offre alternative à l'étalement urbain tout en rentabilisant l'investissement public. Cette ambition s'accompagne de la création d'**activités (commerces et services) et d'équipements**. Un des objectifs de ce programme est celui de réduire fortement les déplacements en voiture en lien avec les équipements proches. Les premiers permis de construire du programme des 50 000 logements ont été accordés pour les premiers îlots (en 2017 pour les îlots opérationnels de Mérignac Soleil). Le programme, validé opérationnellement, représente un potentiel de près de 10000 logements diversifiés et de qualité à l'horizon 2030, situés à proximité immédiate des axes de transport en commun existants et projetés.

S'appuyant sur l'extension de la ligne A du tramway vers l'aéroport, la restructuration de la zone commerciale Mérignac Soleil constitue l'un des sites prioritaires pour la mise en œuvre, à l'échelle communale, du programme métropolitain des « 50 000 » avec la production de près de 2800 nouveaux logements.




Sites des opérations faisant suite à Bordeaux 50 000 logements - Sources : La Fab- ALTO STEP

#### Réflexion et dynamiques métropolitaines complémentaires : la démarche « 55 000 hectares pour la nature

Lancée par Bordeaux Métropole fin 2012, la réflexion relative à la place de la nature sur la Métropole est l'un des grands chantiers de la décennie. La démarche «55000 hectares pour la nature» constitue le pendant pour la diversité paysagère et végétale de celle «50000 logements autour des axes de transports collectifs ».

Aujourd'hui, la moitié des 55 000 ha de l'agglomération se présente sous la forme d'espaces naturels et agricoles. Le rôle de la nature dans l'agglomération est ainsi appréhendé dans ses fonctions sociales (loisirs, cadre de vie), économiques (agriculture urbaine, tourisme vert) et écologiques (biodiversité, zones humides, fonctionnalités).

L'opération d'aménagement de Mérignac Soleil s'inscrit dans la continuité de cette réflexion globale en accueillant plus d'habitants tout en laissant plus de place à la nature.

#### Le projet porté par la Ville de Mérignac et Bordeaux Métropole

La contribution de la commune à l'objectif de la métropole millionnaire à horizon 2030 porté par Bordeaux Métropole, repose sur sa capacité à accueillir 13000 habitants supplémentaires, ce qui porterait le nombre d'habitants de la commune à 80000 personnes. Il s'agit donc de produire environ 530 nouveaux logements par an d'ici 2030. Avec la production de près de 2800 logements, soit 200 logements par an d'ici à 2030, Mérignac Soleil apparaît comme l'un des principaux secteurs permettant un développement résidentiel important à l'échelle de la commune, au même titre que le secteur Mérignac Marne.

La Ville souhaite repenser cette zone, qui est à l'heure actuelle uniquement commerciale, afin d'en faire une zone mixte avec des logements, des commerces et des services, tout en mettant en place une politique de développement économique durable. Son objectif passe également par la requalification des espaces publics de ce secteur. Par ailleurs, la Ville souhaite mettre en place une politique exemplaire de création et de protection des espaces naturels paysagers, dont le paysage apparaît aujourd'hui particulièrement « stérile » (imperméabilisation actuelle du secteur à hauteur d'environ 80%).

### 1.1.2. Les acteurs du projet Mérignac Soleil

Le pilotage organisé autour de l'opération Mérignac Soleil est assuré par Bordeaux Métropole et la Ville de Mérignac avec l'appui de La Fab pour sa mise en œuvre opérationnelle.

#### Bordeaux Métropole

Bordeaux Métropole est l'Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) qui regroupe 28 communes dont celle de Mérignac. Bordeaux Métropole est compétente en matière d'urbanisme, de réseaux, de gestion des déchets, d'habitat, de transports urbains et de développement économique. Elle est autorité organisatrice et maître d'ouvrage des transports en commun en cours de réalisation sur l'agglomération, et notamment le projet d'extension de la ligne A du tramway vers l'aéroport qui desservira le périmètre. L'intercommunalité est compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme, et peut étudier le cas échéant, les conditions d'évolution du document d'urbanisme nécessaire à la mise en œuvre des projets, dans le respect de l'intérêt général attaché à toute modification, révision ou mise en compatibilité, en accord avec la Ville de Mérignac.

#### La Ville de Mérignac

La Ville de Mérignac est compétente pour délivrer sous réserves de l'accord des services instructeurs, les permis de construire et / ou d'aménager et toutes autres autorisations de droit du sol relevant de sa compétence. Le projet de Mérignac Soleil se situe sur le territoire de la Ville de Mérignac et constitue un site prioritaire pour l'accueil de nouveaux habitants.

## La Société Publique Locale La Fabrique de Bordeaux Métropole (La Fab)

Pour mettre en œuvre son projet métropolitain, Bordeaux Métropole s'est doté d'un outil, la SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole créée le 29 mars 2012. Depuis juillet 2012, Bordeaux Métropole a confié à La Fab un marché de prestations et d'études pour la mise en œuvre opérationnelle du programme «50 000 logements autour des axes de transports collectifs».

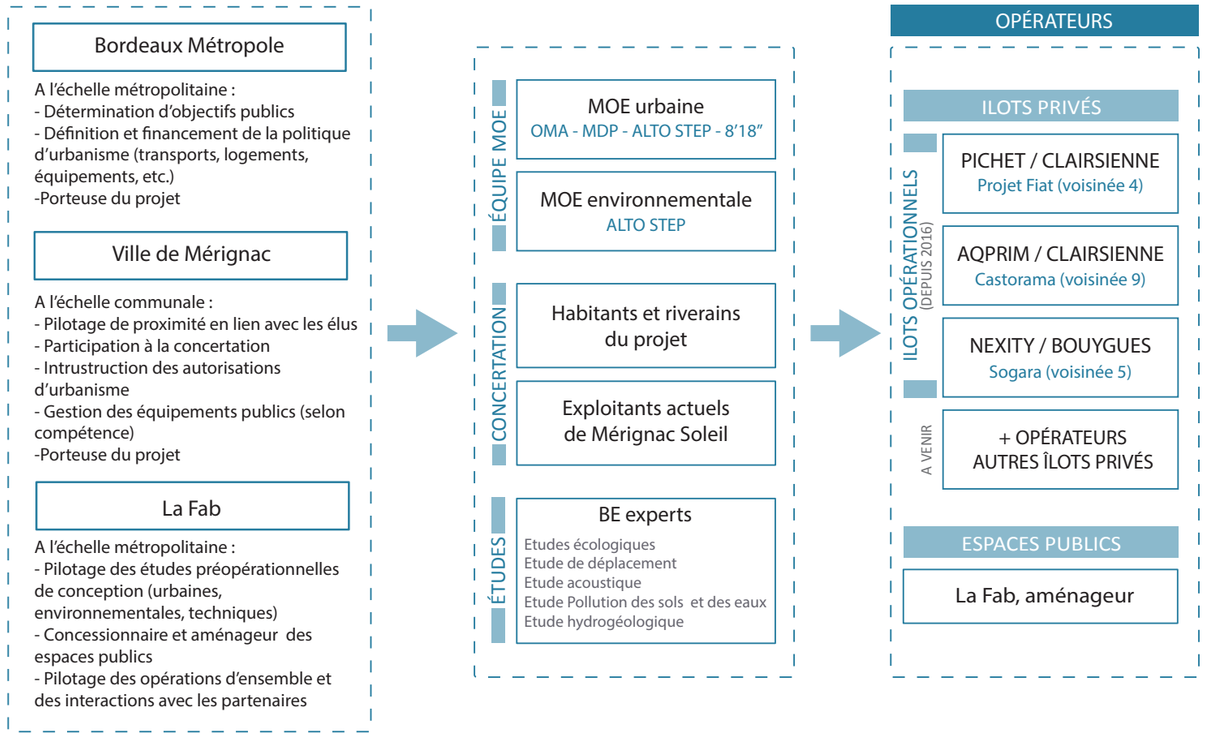
Les missions confiées à La Fab sont les suivantes :

- Appui à la collectivité pour l'animation et la coordination du programme « 50 000 logements autour des transports collectifs » ;
- Mise en œuvre et suivi des îlots « témoins » ;
- Préparation de l'engagement d'opérations d'aménagement et titularisation de concessions d'aménagement ;
- Action foncière ;
- Programme d'aménagement économique.

**Concernant l'opération d'aménagement Mérignac Soleil, La Fab est en charge du montage technique, juridique, réglementaire et financier. La Fab a vocation à devenir l'aménageur de l'opération, via la signature du traité de concession courant 2018.**

## Partenaires du projet

Les autres partenaires de l'opération Mérignac Soleil sont l'agence d'urbanisme de Bordeaux Métropole Aquitaine (a'urba), la Direction Energie Ecologie et Développement Durable de Bordeaux Métropole, l'ADEME, l'ALEC et NOBATEK, centre de recherche appliquée et partenaire de La Fab.




Management opérationnel- Sources : La Fab, ALTO STEP

## 1.1.3. L'opération d'aménagement Mérignac Soleil

Porte d'entrée Ouest de l'agglomération bordelaise, Mérignac Soleil est l'un des plus importants pôles commerciaux de la métropole. L'environnement urbain de cette entrée de ville, dédiée quasi exclusivement aux commerces est marqué par l'implantation répétitive de hangars commerciaux. Le caractère routier du site prédomine et les sols sont étanches par l'étendue des nappes de stationnement. L'urbanisation croissante de ces quarante dernières années a progressivement placé cette zone commerciale au milieu d'un environnement résidentiel diffus. Aujourd'hui, deux tissus se tournent le dos : un tissu de lotissements avec un système de desserte propre, et une zone commerciale mono-fonctionnelle qui marque une rupture forte dans la ville.

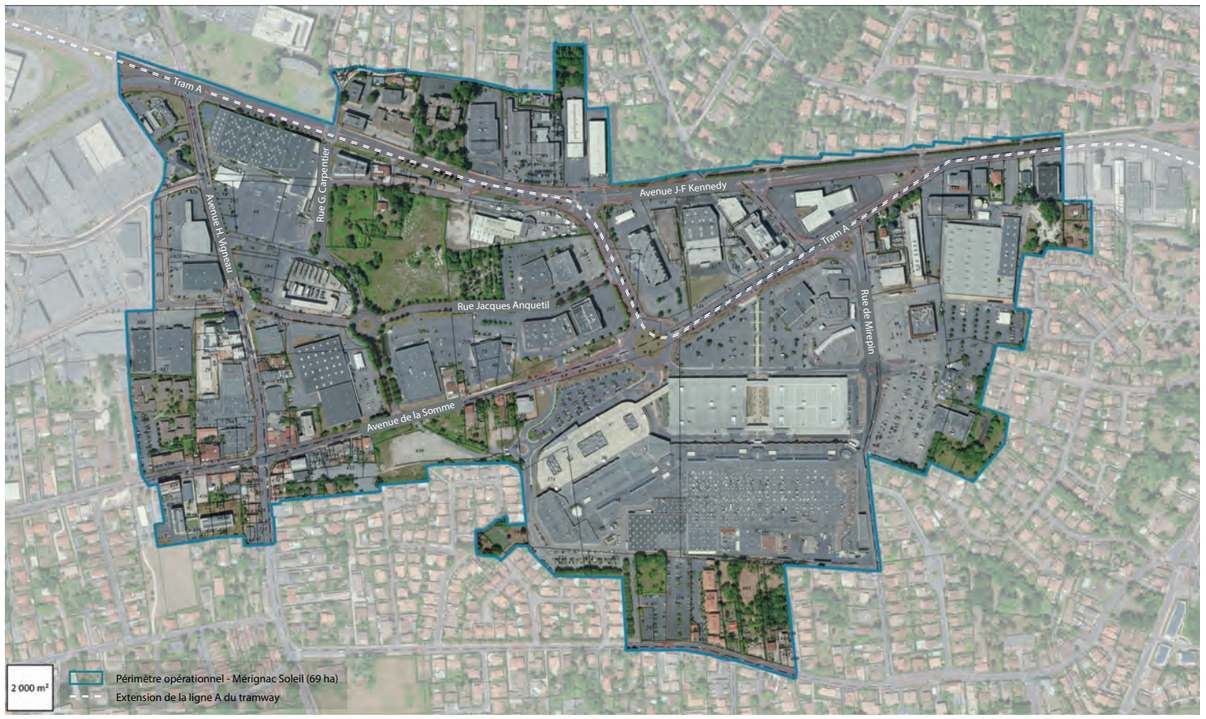
Très largement de domanialité privée, le parcellaire représente sur ce site une réelle contrainte qui nécessitera un projet politique durable, une mutation lente basée sur une négociation avec les propriétaires privés et les grands groupes commerciaux et une incitation communale et métropolitaine à la rationalisation de l'espace au profit de logements, services, équipements et aménités.

**Le périmètre opérationnel Mérignac Soleil correspond au périmètre de l'opération d'aménagement, d'une superficie de 69 ha.**

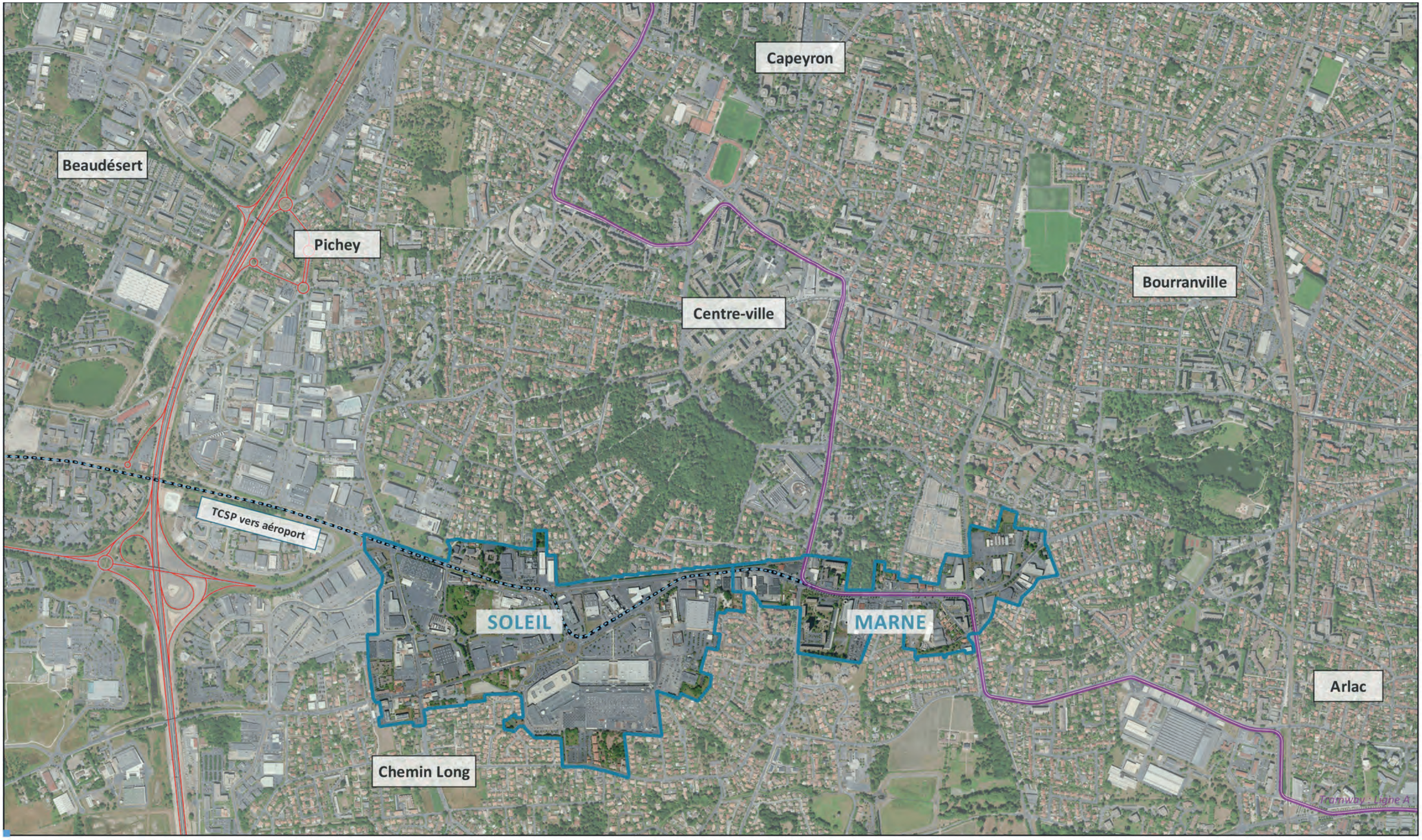
L'opération s'inscrit dans un contexte de mutation urbaine plus large, prenant notamment en compte le secteur Mérignac Marne et le projet d'extension de la ligne A du tramway qui reliera à terme le centre-ville de Bordeaux à l'aéroport de Bordeaux-Mérignac.

***La zone commerciale de Mérignac Soleil en chiffres***

- **10 millions de visiteurs** par an;
- **200000 m² de surface commerciale** utile;
- **384 locaux commerciaux** dont 218 dans le périmètre de la ZACom;
- **1 locomotive** : le centre commercial Carrefour (16000 m²) et sa galerie (53000 m², 126 magasins) récemment rénovés et étendus et deux parkings silos d'environ 800 places chacun;
- plusieurs enseignes au **top 10 national** en termes de chiffre d'affaires;
- une zone de chalandise qui s'étend principalement vers l'Ouest (340000 habitants pour le non alimentaire et 135000 pour l'alimentaire).




Périmètre opérationnel Mérignac Soleil - Sources : La Fab, ALTO STEP




Situation de l'opération d'aménagement Mérignac Soleil - Source : La Fab

Traitement cartographique : La Fab, projet 2017120010 - échelle A3 - 1 / 12 000
Sources : Cadastre (janvier 2016) - La Fab - Bordeaux Métropole
© BxMétro 2016, Orthophoto plan de Bordeaux Métropole

## 1.2. PROJETS ENVIRONNANTS

Les projets environnants de l'opération d'aménagement Mérignac Soleil qui sont susceptibles d'avoir des interactions avec l'opération sont présentés ci-après. Les effets cumulés avec l'opération d'aménagement Mérignac Marne et l'extension de la ligne A du tramway font l'objet de la partie 5.5.

### 1.2.1. Opération d'aménagement Mérignac Marne

Le secteur de Mérignac Marne s'inscrit également dans le cadre des deux projets métropolitains des « 50 000 logements autour des axes de transports collectifs » et des « 55 000 hectares pour la nature ». La Fab en est le pilote et le concessionnaire.

L'équipe de maîtrise d'œuvre du Plan Guide de Mérignac Marne est constituée de l'agence d'architecture et de paysage Debarre Duplantier Associés (DDA), l'agence d'urbanisme SATHY et les bureaux d'études VERDI Ingenierie, Transmobilité et Franck Boutté Environnement et Développement Durable. L'équipe de maîtrise d'œuvre des espaces publics est composée de DDA, VERDI et Anton Olano éclairagiste. La Fab est l'aménageur des espaces publics. La MOE environnement en charge de l'élaboration de l'évaluation environnementale et des études techniques est le bureau d'études INGEROP, Pôle Environnement.

L'opération d'aménagement Marne s'étend sur un périmètre de 23 ha environ, dont 80 % de la surface est imperméabilisée. Comme le périmètre opérationnel Mérignac Soleil, le secteur Marne est actuellement dédié aux activités commerciales dans une configuration monofonctionnelle. L'enjeu est de tendre vers une programmation mixte de logements et commerces en rez-de-chaussée. L'offre de commerces de proximité étant peu développée sur le site, à l'exception des petits commerces situés à proximité de l'avenue Belfort et Leclerc, il s'agira d'anticiper la création d'au moins une nouvelle polarité dédiée à des usages plus domestiques.

En 2016, un Plan Guide a été établi et des Cahiers des Orientations Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (COAUPE) ont été réalisés à l'échelle de quatre grands îlots. Depuis 2017, des fiches de lots permettent de guider l'aménagement des îlots pris en charge par des opérateurs afin de consolider les ambitions de l'opération d'aménagement. Le démarrage des travaux de l'opération est prévu pour le 2ème semestre 2018.

Le programme prévisionnel de l'opération d'aménagement Mérignac Marne concerne une surface de plancher (SDP) d'environ 93600 m² dont la répartition à terme est la suivante :

- 71000 m² de SDP pour les logements (environ 1100 logements) ;
- 22600 m² de SDP pour les commerces et les activités.

A terme, le périmètre de projet (espaces publics et îlots privés) prévoit la revégétalisation par la pleine terre de 4 ha de surface (hors végétalisation sur dalle et sur toiture qui seront sur substrat). La surface totale des espaces publics projetés est d'environ 19700 m² dont environ 5800m² (environ 30%) en pleine terre. *(chiffres 2017)*



Plan guide "évolutif" à terme du secteur Mérignac Marne- Source : Cahier des orientations urbaines, architecturales, paysagères et environnementales, Debarre Duplantiers Associés, Octobre 2016

La concertation sur l'opération d'aménagement Mérignac Marne s'est déroulée du 11 septembre 2015 au 30 juin 2016. Les bilans de concertation sont disponibles sur le site de Bordeaux Métropole dédié à la participation du public. Les sujets débattus tout au long du processus de concertation ont orienté la conception du projet urbain. En effet, les échanges avec les participants sur les questions relatives à l'insertion urbaine du projet vis-à-vis de l'existant ont permis de faire évoluer, au fil des réunions, les formes urbaines et les hauteurs proposées, notamment à proximité du tissu pavillonnaire existant environnant. Le processus de concertation et d'information des habitants et usagers a vocation à se poursuivre en phase de réalisation du projet. Une démarche d'animation et d'information s'est poursuivie en 2017. Des bulletins d'information sont diffusés à minima chaque semestre sur l'avancement du projet. Par ailleurs, des réunions ponctuelles de présentation des projets immobiliers «opérateurs» sont organisées avec les riverains avant tout dépôt de permis de construire.

### 1.2.2. Extension de la ligne A du tramway

Bordeaux Métropole est l'autorité organisatrice des transports qui définit la politique des transports collectifs sur son territoire et détermine l'offre et les tarifs du réseau. En septembre 2014, le programme de réseau de transports de Bordeaux Métropole a confirmé plusieurs projets structurants parmi lesquels l'amélioration de la desserte de la zone d'activité de l'aéroport. Le projet d'amélioration de la desserte en transports en commun de la zone aéroportuaire de Mérignac comprend :

- l'extension de la ligne A du tramway ;
- la création de la ligne Bus à Niveau de Service Performant (BNSP) ;
- la création et le réaménagement d'équipements dédiés aux modes actifs ;
- la création d'un parc-relais et de 3 barreaux routiers.

Ainsi, Bordeaux Métropole souhaite poursuivre et accélérer le processus de transformation urbaine et des pratiques de déplacements induites par le tramway, avec l'extension de la ligne A du tramway depuis l'arrêt « Quatre Chemins» jusqu'à l'aéroport, en passant par Mérignac Soleil. Ce projet va permettre de renforcer l'accessibilité de la zone aéroportuaire et de simplifier le parcours des passagers : l'aéroport sera relié au centre-ville de Bordeaux par le tramway. Le développement des transports en commun va de pair avec la vitalité de l'Aéroport de Bordeaux et de sa zone d'influence économique qui compte déjà 35 000 emplois.

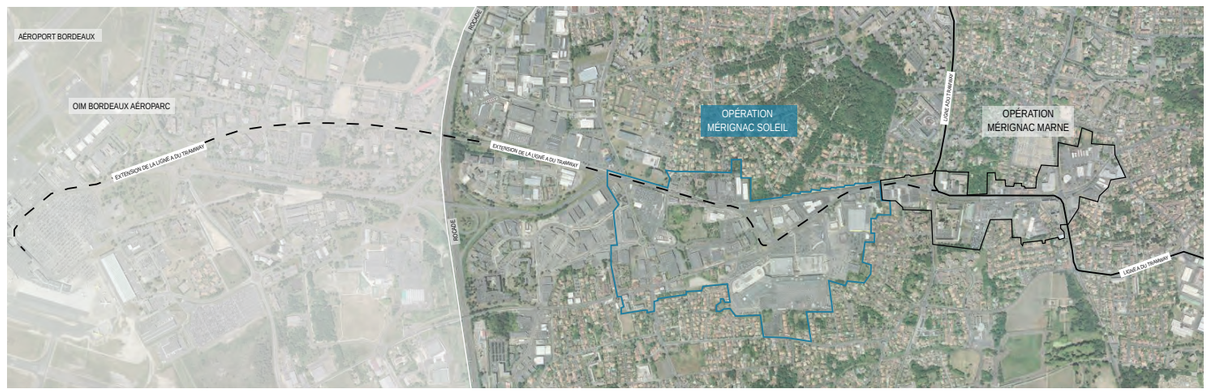
Extrait de l'article 2 de la délibération n° 2016/208 du 29 avril 2016 :

*« Une extension de la ligne A du tramway entre la station Quatre Chemins et l'Aéroport de Bordeaux Mérignac, voie unique (en section courante) et un linéaire de 5 kilomètres environ, empruntant l'avenue de la Somme, l'avenue Matosinhos, l'avenue John Fitzgerald Kennedy avec un franchissement de la rocade, la rue René Cassin […] ainsi que les stations et les aménagements de voirie connexes contribuant à l'insertion de son tracé dans le tissu urbain et viaire constitué ou en projet et optimisant sa performance économique. »*



Photomontage de l'extension de la ligne A du tramway vers la zone aéroportuaire - au niveau de l'avenue Kennedy / rue Georges Carpentier - Source : Etude d'impact - Projet d'amélioration de la desserte en transport en commun de la zone aéroportuaire de Mérignac, Artelia, SCE, Signes, 6 décembre 2017

La concertation publique menée entre 2015 et 2016 et les études préliminaires réalisées en 2017 ont permis d'orienter le choix du scénario à étudier et à réaliser. Le projet retenu (extension ligne A du tramway, BNSP, P+R, etc.) consiste à créer une desserte efficace en transport en commun de la zone aéroportuaire et des autres zones de développement à fort enjeu métropolitain alentours (OIM Bordeaux Aéroparc, OIM Bordeaux Inno Campus et la zone commerciale Mérignac Soleil). Inscrit dans une logique d'intermodalité, le projet a également pour objectif d'améliorer les conditions de déplacements pour les usagers des modes actifs (piétons, cyclistes).
Le dépôt de l'évaluation environnementale dans le cadre de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est prévu pour le premier trimestre 2018. L'enquête publique aura lieu entre le deuxième et le troisième trimestre 2018. Au regard du calendrier prévisionnel établi, le début des travaux de réseaux est prévu pour début 2019. Les travaux d'installation des infrastructures de tramway seront enclenchés début 2021. La mise en service du tracé est prévue pour la fin de l'année 2021.



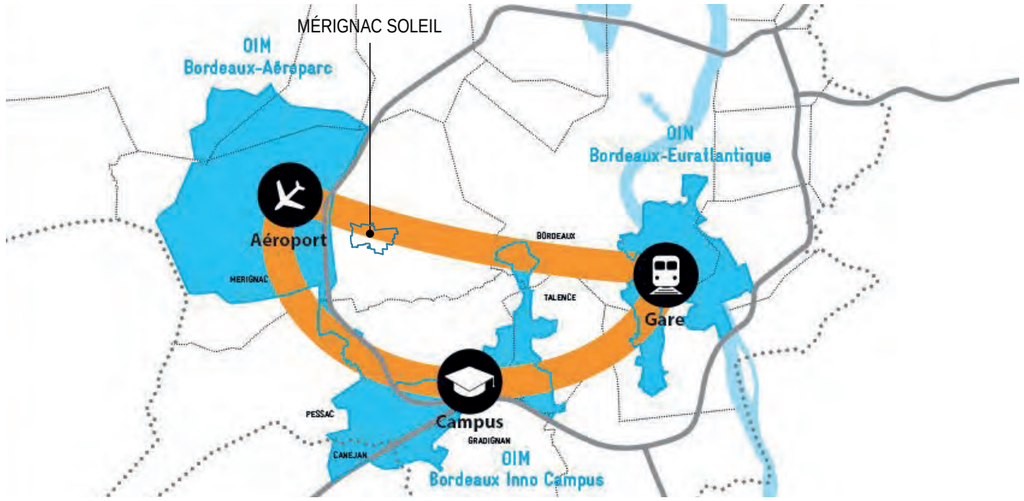
Localisation des projets environnants- Sources : Géoportail, ALTO STEP

### 1.2.3. Opération d'Intérêt Métropolitain (OIM) Bordeaux Aéroparc

Les Opérations d'Intérêt Métropolitain (OIM) sont des territoires prioritaires de développement économique de Bordeaux Métropole, avec pour double fonction de contribuer à l'attractivité de la Métropole à l'échelle nationale et internationale et d'être des territoires de valorisation à l'échelle métropolitaine. L'OIM Bordeaux Aéroparc qui couvre une partie des communes de Mérignac, Le Haillan et Saint-Médard-en-Jalle est le plus proche du périmètre opérationnel Mérignac Soleil (à environ 800 m à l'Ouest). Elle accueille les entreprises d'excellence de l'Aéronautique-Spatial-Défense (ASD).
Le projet de cet OIM est à vocation économique principalement. Il vise le développement des grandes industries en place et d'attirer de nouvelles entreprises, d'implanter les services nécessaires aux bonnes conditions de vie des salariés et d'envisager également des usages en dehors des heures de travail en semaine.
Les objectifs de l'OIM Bordeaux Aéroparc sont les suivants :

- Un grand quartier de l'aéroport, dans un environnement boisé proche : un cadre de travail singulier, desservi par le tramway et un bus à haute performance ;
- Le développement de la filière d'excellence Aéronautique - Spatial - Défense (ASD) sur un site très attractif, avec une grande variété d'entreprises en place ;
- La création ciblée de 10 000 emplois directs et indirects.

Bordeaux Métropole et ses partenaires réalisent un grand projet urbain, économique et écologique, accompagné d'interventions de court terme permettant des améliorations rapides du cadre de travail de 45 000 salariés à terme.
Les programmations de l'OIM Bordeaux Aéroparc et de l'opération d'aménagement Mérignac Soleil sont complémentaires, la première est à dominante économique, tandis que la seconde présente une plus grand mixité, associant commerces, services, logements et équipements publics.



Opérations d'Intérêt Métropolitain (OIM) de Bordeaux Métropole - Source : Bordeaux Métropole

### 1.2.4. Réflexions liées à la stratégie énergétique et au développement de Réseaux de Chaleur Urbain (RCU) sur Mérignac

Depuis 2016, dans le cadre de ses compétences «énergie», Bordeaux Métropole a engagé une étude réalisée par Sermet, qui a analysé la faisabilité de la mise en œuvre d'un Réseau de Chaleur Urbain (RCU) sur la commune de Mérignac. L'étude a été réalisée à une échelle intégrant les opérations d'aménagement Mérignac Soleil et Marne ainsi que l'hyper-centre de Mérignac. Cette étude a conclut que seul un des scénarios envisagés est économiquement viable (géothermie sur aquifère du Jurassique, avec Pompes à Chaleur (PAC)). Au vu des risques techniques et financiers, cette solution n'a pas été retenue.
Considérant les programmations et les phasages de création de logements, d'activités et d'équipements sur les opérations d'aménagement Mérignac Marne et Soleil, une étude complémentaire a été réalisée par la Direction Energie de Bordeaux Métropole afin d'envisager la création de deux réseaux de chaleur dont un au droit des périmètres Mérignac Marne et Soleil. Un approvisionnement biomasse a été étudié. Les résultats indiquent que le coût de la chaleur estimée est proche du coût de référence pour les bâtiments neufs du périmètre Mérignac Soleil et les résultats de l'étude d'opportunité sont globalement positifs. Toutefois, le déploiement d'un tel réseau et la mise en œuvre d'une chaufferie alimentant l'ensemble du quartier présentaient plusieurs difficultés, notamment :

- un manque de foncier disponible pour l'implantation d'une chaufferie biomasse à l'échelle du quartier, environ 3000 m² sont nécessaires pour les travaux ;
- une temporalité de réalisation du réseau de chaleur difficilement compatible avec les opérations de logements livrées entre 2020 et 2021 et les travaux d'extension de la ligne A du tramway ;
- une difficulté de portage d'une opération de cette envergure.

L'étude des opportunités en énergies renouvelables et réseaux communs menée par ALTO STEP en 2017 s'inscrit dans la continuité de celles de Sermet et de Bordeaux Métropole. Le secteur de Mérignac Marne étant vaste et comprenant de nombreuses voiries existantes, la rentabilité du projet pourrait être supérieure en limitant le réseau de chaleur au seul site de Mérignac Soleil, mais également en étudiant spécifiquement les voisinées les plus favorables. Mérignac Soleil offre de précieux avantages en matière énergétique. En effet, les besoins importants de cette zone dense, où une part significative des surfaces commerciales sera maintenue, ainsi que la diversité programmatique pourrait s'avérer favorable au développement d'un réseau ou de micro-réseaux de chaleur. Cette étude a conclut à l'intérêt de développer des micro-réseaux biomasse ou géothermique sur les voisinées 2 et 4 bien que certaines contraintes restent à lever. A défaut de micro-réseaux, les opérateurs devront privilégier la réduction du besoin énergétique et la production renouvelable à l'échelle de l'îlot, avec un minimum de production de 50 % d'eau chaude sanitaire (ECS) en énergie renouvelable.

## 1.3. CADRE RÉGLEMENTAIRE

### 1.3.1. Procédures réglementaires auxquelles le projet est soumis

#### Déclaration de projet

L'article L. 126-1 du code de l'environnement prévoit que : «*Lorsqu'un projet public de travaux, d'aménagements ou d'ouvrages a fait l'objet d'une enquête publique en application du chapitre III du présent titre, l'autorité de l'Etat ou l'organe délibérant de la collectivité territoriale ou de l'établissement public responsable du projet se prononce, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général de l'opération projetée*».
La présente évaluation environnementale portant sur l'opération d'aménagement Mérignac Soleil a été élaborée dans ce cadre. Elle est soumise à avis de l'Autorité Environnementale puis à la participation du public dans le cadre de l'enquête publique. Le dossier de déclaration de projet est également mis à disposition du public par voie électronique au moins un mois avant le début de l'enquête publique.

#### Évaluation environnementale

La présente évaluation environnementale sera soumise à « l'autorité de l'état compétente en matière d'environnement », à savoir la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe), d'après l'arrêté du Conseil d'Etat n°400559 du 06/12/2017. L'avis de l'autorité environnementale porte à la fois sur la qualité de l'évaluation environnementale, sur la prise en compte des enjeux environnementaux et de durabilité, sur la conception du projet, de son évolution eu égard à ces enjeux, et à la stratégie de déploiement de la démarche « Éviter, Réduire, Compenser, Accompagner » (ERCA) avec le suivi des mesures.
L'opération d'aménagement Mérignac Soleil s'étend sur un périmètre opérationnel de 69 ha et vise :

- la création d'environ 210 000 m² de SDP de logements (soit env. 2 800 logements) ;
- la création d'environ 93 000 m² de SDP dédiés aux commerces, activités équipements.

A ce titre, l'opération Mérignac Soleil est soumise à évaluation environnementale, au regard de la rubrique 39 "*Travaux, constructions et opérations constitués ou en création qui créent une surface de plancher supérieure ou égale à 40000 m² ou dont le terrain d'assiette couvre une superficie supérieure ou égale à 10 hectares*".

La démarche d'évaluation environnementale permet de s'assurer que l'environnement est pris en compte le plus en amont possible afin de garantir un développement équilibré du territoire. Elle est l'occasion de répertorier les enjeux environnementaux de celui-ci et de vérifier que les orientations envisagées dans l'opération d'aménagement ne leur portent pas atteinte.
La démarche « Eviter, Réduire, Compenser, Accompagner » (ERCA) déployée dans le cadre de l'évaluation environnementale de l'opération Mérignac Soleil a permis d'établir un lien étroit entre la maîtrise d'œuvre urbaine (MOEu) et la maîtrise d'œuvre environnement (ALTO STEP) afin de prendre en compte les enjeux environnementaux le plus en amont possible, dès les prémisses de conception et d'élaboration du Plan Guide.
L'évaluation environnementale est une démarche intégrée à l'élaboration de l'opération d'aménagement d'ensemble, et quel que soit le périmètre. C'est cette intégration qui a été partagée avec l'équipe de MOE urbaine, concepteur du Plan Guide 2017. C'est également une démarche itérative qui doit être menée par approfondissements successifs chaque fois que de nouveaux enjeux sont identifiés en fonction de l'avancement des différents îlots réalisés sur le périmètre de l'opération d'aménagement.

#### Dossier Loi sur l'Eau (DLE)

L'opération d'aménagement Mérignac Soleil est un projet à fort enjeu de renaturation pour une zone actuellement monofonctionnelle de surfaces commerciales et de nappes de parkings. Le retour des sols à la pleine terre et aux milieux, et donc leur reperméabilisation, est susceptible de générer un enjeu sur la gestion des eaux pluviales. Ce sujet est actuellement en réflexions et de stabilisation par le biais d'études et de définition de modalités de gestion avec le futur gestionnaire qu'est la métropole, et notamment la Direction de l'Eau.

**A l'échelle des espaces publics :**
**L'ensemble des BE et partenaires sont en cours de réflexions (projet des espaces publics de niveau AVP à l'été 2018) ; des études en cours (étude hydrogéologique, suivi qualitatif et quantitatif des nappes superficielles, autorisation de rejet communautaire) permettront d'aboutir sur les modalités de gestion des EP et d'acter d'ici fin 2018 sur la nécessité ou non d'un DLE. Les services de l'Etat, et la DDTM en particulier seront sollicités par La Fab en temps et en heure afin d'échanger sur le sujet.**

**A l'échelle des îlots opérationnels,** les DLE resteront à la charge des opérateurs responsables d'une gestion à la parcelle des eaux pluviales et des modalités de projet liées à leur conception.

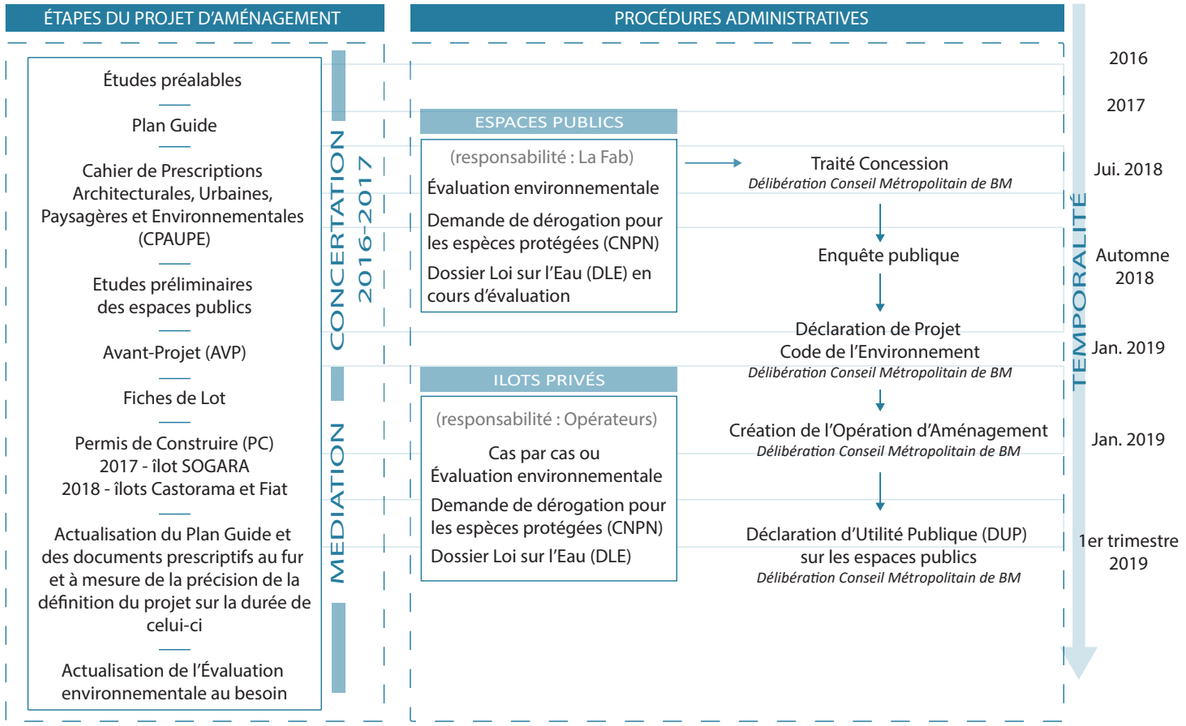
#### Dossier de demande de dérogation espèces protégées

**L'opération d'aménagement est susceptible d'avoir une incidence sur les espèces protégées. Si tel est le cas, un dossier de dérogation au titre des espèces protégées (dossier réalisé au regard de l'article L. 411-2 du Code de l'Environnement) sera déposé.**

**En accord avec la DREAL au regard du contexte environnemental et du phasage de l'opération d'aménagement, la demande de dérogation pour les espèces protégées est de la responsabilité des opérateurs pour ce qui concerne leurs îlots, et de la responsabilité de l'aménageur (La Fab) pour les espaces publics.**

**Le dossier de demande de dérogation espèces protégées sur les espaces publics sera déposé en tenant compte des délais d'instruction (environ 6 mois) et le phasage opérationnel, notamment concernant les travaux du parc Carpentier (présence du lotier).**

L'organigramme ci-dessous présente le déroulé des procédures réglementaires et leur concomitance avec les étapes de l'opération d'aménagement Mérignac Soleil de la phase pré-opérationnelle à la réalisation du projet.



Synoptique du montage pré opérationnel - Sources : La Fab, ALTO STEP

*Quelques éléments de planning*

**→ Études urbaines**

- Novembre 2016 – Novembre 2017 : Approfondissement et pré-validation du Plan Guide ;
- Mars - Juillet 2017 : Élaboration des fiches de lot Fiat / Castorama ;
- Juillet 2017 - Février 2018 : Élaboration du CPAUPE ;
- Septembre 2017 - Janvier 2018 : Élaboration des faisabilités Alinéa / Palau / Edenko / Prim33 / Leroy Merlin.

**→ Études réglementaires**

- **9ème modification du PLU 3.1 Bordeaux Métropole**
  - Septembre - Février 2018 : lancement de la modification
  - Fin 2019 - début 2020 : opposabilité 9ème modification du PLU 3.1
- **Évaluation environnementale Mérignac Soleil**
  - 2016 - 2017 : Réalisation des études environnementales
  - 2017 - 2018 : Élaboration de l'évaluation environnementale
  - 2ème trimestre 2018 : Dépôt de l'évaluation environnementale pour instruction et avis - cadre Déclaration de Projet Code de l'Environnement
  - Automne 2018 : Enquête Publique
  - 4ème trimestre 2018 (décembre) : Bilan Enquête Publique
- **Dossier loi sur l'eau (DLE) des espaces publics** : en cours de réflexions / stabilisation
- **Dossier de demande de dérogation espèces protégées**

Le dossier de demande de dérogation espèces protégées sur les espaces publics sera déposé en tenant compte des délais d'instruction (environ 6 mois) et du phasage opérationnel, notamment concernant les travaux du parc Carpentier (présence du lotier).

### 1.3.2. Documents de planification et d'urbanisme

## Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'aire métropolitaine bordelaise

Le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise prépare les conditions de vie des habitants à l'horizon 2030 en matière de logements, transports, zones commerciales, emplois… Approuvé le 13 février 2014 par les élus du Comité Syndical du Sysdau, ce projet de vie concerne 98 communes (dont Mérignac) et 900 000 habitants à l'heure actuelle, pour tendre vers le 1,2 million d'habitants en 2030.

Le périmètre opérationnel Mérignac Soleil est en cohérence avec les grands objectifs de planification à l'échelle du SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise à l'horizon 2030. La programmation mixte envisagée est en accord avec l'identification du territoire comme étant propice à la mixité fonctionnelle qui constitue un atout majeur de l'attractivité économique et du maintien du tissu artisanal de proximité.

## Le Plan Local d'Urbanisme (PLU 3.1) de Bordeaux Métropole

Le Plan Local d'Urbanisme de Bordeaux Métropole (PLU 3.1) en vigueur a été approuvé par le conseil métropolitain de Bordeaux Métropole le 16 décembre 2016. Il est opposable depuis le 24 février 2017. *Pour plus d'informations:* http://www.bordeaux-metropole.fr/Vivre-habiter/Construire-et-renover/Plan-local-d-urbanisme-PLU

Le contenu du PLU 3.1 de Bordeaux Métropole se présente comme suit :

- **le rapport de présentation** qui a pour vocation d'exprimer le plus clairement possible la rencontre entre le territoire métropolitain et son projet ;
- **le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)** qui définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP**) dites territoriales, qui comprennent des dispositions définissant des principes d'aménagement pour orienter le développement de certains quartiers ou secteurs ;
- **Le Programme d'Orientations et d'Actions (POA)** qui comprend toute mesure ou tout élément d'information nécessaire à la mise en œuvre de la politique de l'habitat ou des transports et des déplacements définie par le plan local d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat ou de plan de déplacements urbains ;
- **Le règlement** qui fixe les règles d'affectation des sols en délimitant quatre types de zones à savoir les zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et enfin naturelles et forestières (N), et les règles de fond applicables à l'intérieur de chacune de ces zones en déterminant leur constructibilité ;
- **Les grandes catégories du zonage** ;
- **Les annexes**.

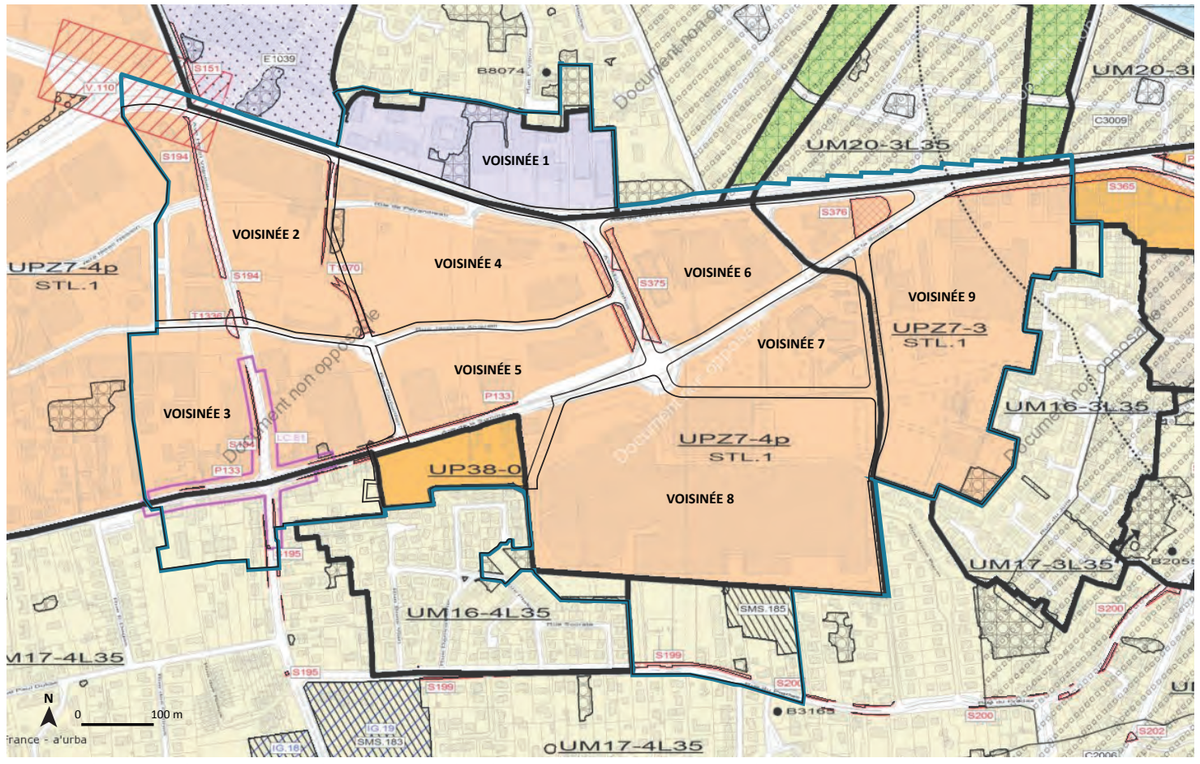
Le périmètre opérationnel Mérignac Soleil est concerné par plusieurs zones du PLU 3.1 de Bordeaux Métropole :

- Zone UPZ 7 : Zone d'aménagement commercial ;
- Zones UM 16 : Tissu à dominante de maisons individuelles récentes ;
- Zone UP 38 : Mérignac - Soleil Sud ;
- Zone US 8 : Artisanat et industrie légère.

Le Programme d'Orientations et d'Actions (POA) en matière d'habitat du PLU 3.1 de Bordeaux Métropole fixe des objectifs de construction neuve pour 2016-2021 de 3 180 logements pour la commune de Mérignac, soit 530 logements par an.

Les éléments du PLU 3.1 ont permis de concevoir le programme du Plan Guide. Les permis de construire des îlots opérationnels doivent se conformer a minima aux exigences du PLU 3.1.

La 9ème modification à venir dont l'opposabilité est prévue fin 2019-début 2020, viseront à intégrer dans le règlement davantage de dispositions spécifiques à l'opération d'aménagement Mérignac Soleil en matière de zonage (Us), de hauteurs, de pourcentage d'espaces de pleine terre et d'emprise bâtie maximale afin de «cadrer» les aménagements et projets sur ce périmètre, etc.




Plan de zonage du PLU 3.1 s'appliquant sur le périmètre opérationnel Mérignac Soleil - Sources: Bordeaux Métropole, ALTO STEP

# 2 PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT MÉRIGNAC SOLEIL

## 2.1. HISTORIQUE DE L'OPÉRATION

### 2.1.1. Une étude prospective initiale en 2012 par OMA

Le secteur de Mérignac Soleil a fait l'objet d'un premier Plan Guide porté par une équipe d'urbanistes, d'architectes et de paysagistes conduite par l'agence OMA dès 2012. L'étude menée par le groupement OMA-COLOCO-CBRE-ELIOTH-IOSIS a conduit à un travail de diagnostic et a permis de définir les premiers principes d'aménagement dans le cadre du projet métropolitain « 50 000 logements autour des axes de transports collectifs ». Le secteur apparaît comme la ressource foncière majeure du territoire communal pour produire une offre nouvelle de logements et de surfaces dévolues à l'activité économique. Pour anticiper l'effet d'attraction produit par ces extensions et les nouvelles lignes de transports publics, le projet agit sur trois axes majeurs :

- Le développement de logements, à la fois qualitatifs en termes d'usage et de confort, mais aussi accessibles économiquement et susceptibles de proposer une offre alternative à l'étalement urbain tout en rentabilisant l'investissement public ;
- La transformation des imposantes nappes de parkings en milieu plus « naturel » où la végétalisation progressive des surfaces artificialisées et la valorisation / requalification des espaces boisés existants donnent lieu au retour à la pleine terre des sols et à la fertilisation du territoire.
- Le maintien de programmes d'activités économiques, dans une version contemporaine et urbaine.

### 2.1.2. L'approfondissement du plan stratégique depuis 2014

La Fab a été missionnée par Bordeaux Métropole pour affiner le projet urbain global, encadrer et piloter les opérations immobilières qui germent sur ce territoire et qui peuvent constituer l'amorce de la démarche de renouveau. Aussi, depuis septembre 2014, La Fab a engagé un approfondissement et une actualisation du Plan Guide de 2012. Il s'agit du plan stratégique visant à préfigurer une mise en œuvre opérationnelle. Les grandes orientations urbaines et le programme général sur ce territoire de mutation ont été validés en mars 2015 par la Ville de Mérignac et Bordeaux Métropole.

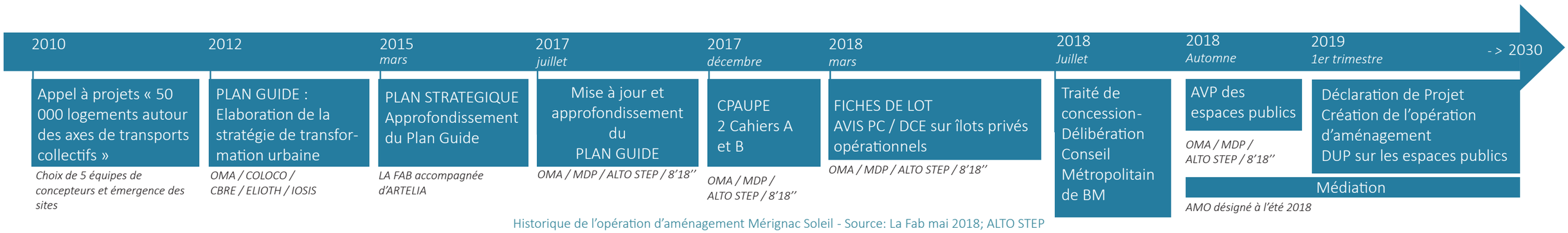
### 2.1.3. Objectifs du projet urbain

En 2016, le groupement OMA-MDP-ALTO STEP-8'18" a réalisé la mise à jour et l'approfondissement du Plan Guide de Mérignac Soleil sur la base des réflexions précédentes. Les objectifs poursuivis sont les suivants :

- Créer les conditions nécessaires pour « habiter Mérignac Soleil », ainsi que les bonnes conditions de cohabitation et de voisinage avec l'environnement commercial et le tissu pavillonnaire mitoyen ;
- S'inscrire dans la dynamique de restructuration et de densification urbaine liée au projet de prolongement d'un TCSP vers l'aéroport ;
- Transformer un site stratégique d'entrée de ville entre l'aéroport et le cœur historique de Bordeaux, impliquant un enjeu d'image et de vitrine pour la métropole bordelaise ;
- Développer une stratégie commerciale qui aide à la reconversion et à la revalorisation de certains secteurs et favorise l'arrivée de nouvelles enseignes, en recherchant une programmation mixte avec de l'habitat et des équipements de services ;
- Rattacher ce territoire à son environnement et à son paysage, par une reconquête des espaces libérés par la pleine terre notamment, par le développement des mobilités actives et la création de liaisons avec les tissus pavillonnaires et équipements publics majeurs environnants, par l'optimisation et la mutualisation des stationnements.




Plan Guide OMA 2012 - Source: Mise à jour et approfondissement du Plan Guide OMA MDP ALTO 8'18, juillet 2017




Historique de l'opération d'aménagement Mérignac Soleil - Source: La Fab mai 2018; ALTO STEP

### 2.1.4. Les principes du projet

#### L'oasis urbaine

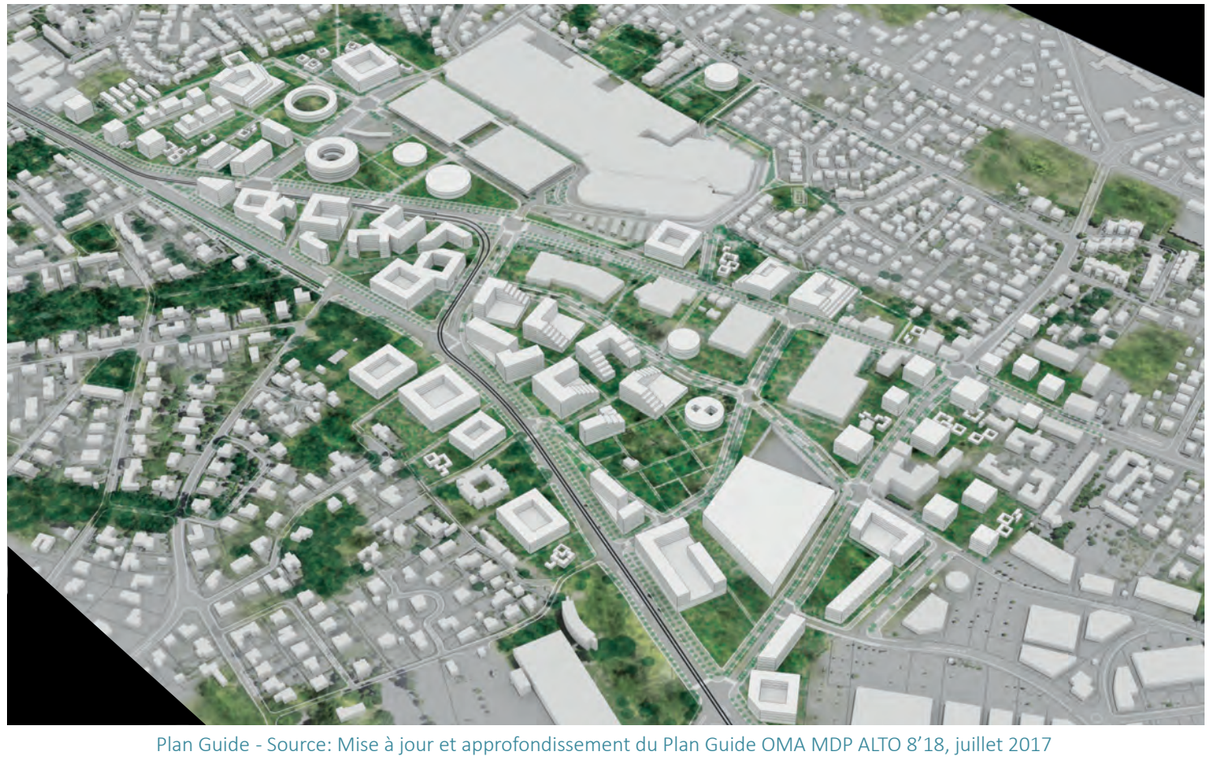
OMA a utilisé le principe de l'oasis pour la création d'un cadre propice à de l'habitat dans un environnement jusqu'alors hostile à cette fonction. Il s'agit d'organiser fonctionnellement et spatialement un ensemble d'habitations et d'intégrer dans le périmètre des espaces ouverts végétalisés. En complément, l'oasis renvoie largement à l'enjeu de « fertilité » du sol, de développement d'un cadre de vie protégé des nuisances. Une optimisation des surfaces imperméabilisées devra permettre d'instaurer une dominante végétale dans la composition urbaine de l'îlot. Il s'agit alors de retrouver la pleine terre afin de dessiner les jardins de demain dans les délaissés d'aujourd'hui.

#### Restauration d'une trame verte – Un site de 55 000 hectares pour la Nature

Mérignac Soleil est un territoire d'interruption, tant du tissu urbain résidentiel que des espaces naturels. Cette rupture est d'autant plus marquée que subsistent à proximité d'importantes superficies de boisements classés, notamment au droit du parc du Château.
Dans son étude d'avril 2012, OMA a posé les bases d'une diffusion importante et maîtrisée des espaces verts du site, dont la trame passe autant par l'accroche avec les grands espaces verts de Mérignac que par le verdissement localisé des espaces publics et privés. La trame verte proposée pour la renaturation de Mérignac Soleil vient se rattacher et prolonger les allées forestières du parc du Château. Les études en cours poursuivent cet objectif global de renaturation fondé sur la pénétration du parc du Château au cœur du projet et l'installation d'une canopée arborée.

#### Le partage apaisé de l'espace public

A travers la question des mobilités, la condition d'habiter va passer par une réappropriation du sol, comme support de qualité urbaine. Le nouveau maillage de l'espace public devra s'appuyer sur la trame végétale. C'est autour de ces espaces partagés que vont s'articuler les différentes opérations de construction. Ce sont ainsi les prémices d'une « fertilisation » du site par des usages variés, pour reprendre le terme utilisé par le groupement OMA.

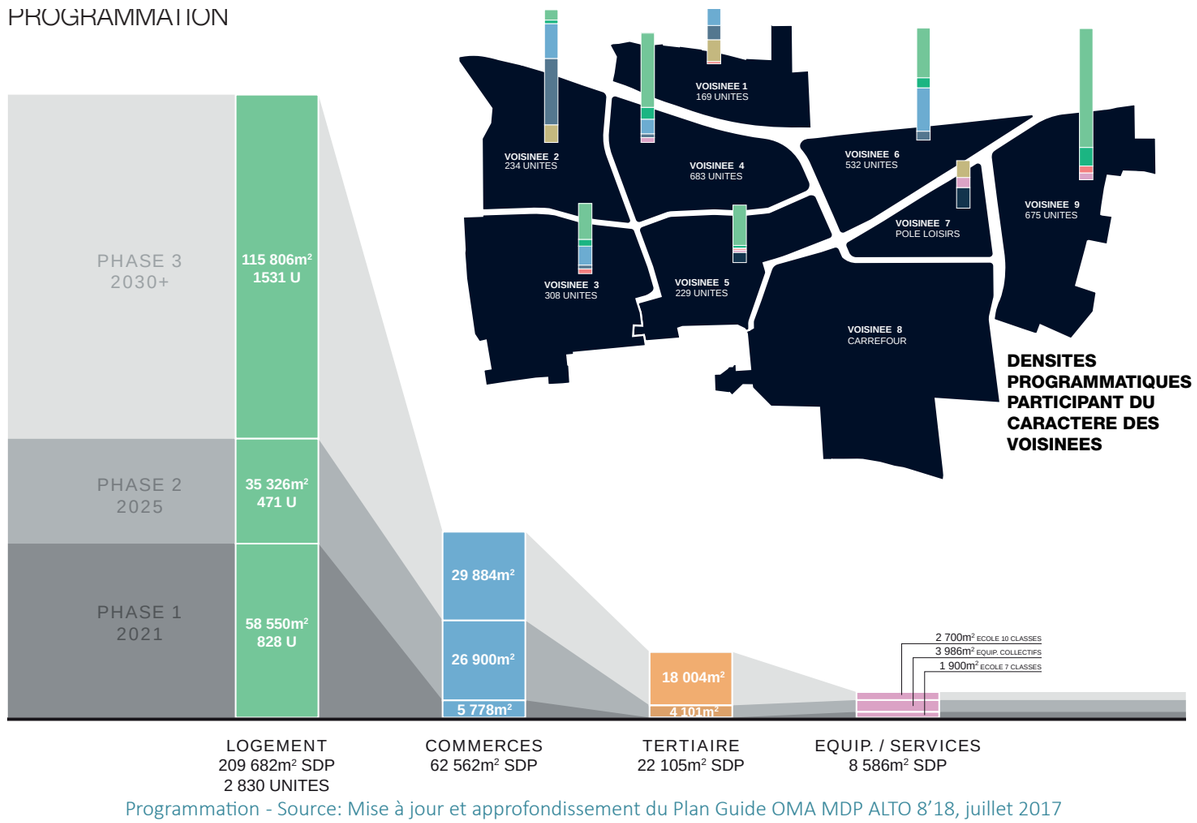


Plan Guide - Source: Mise à jour et approfondissement du Plan Guide OMA MDP ALTO 8'18, juillet 2017

#### Programmation et modes d'habiter

L'opération d'aménagement Mérignac Soleil prévoit sur 15 ans environ la réalisation d'environ 210 000 m² SDP de logements (soit env. 2 800 logements) et environ 93 000 m² SDP dédiés aux commerces, activités et équipements, avec maintien de l'offre existante. L'offre proposée au sein du périmètre opérationnel Mérignac Soleil permettra de répondre à l'évolution de la composition des ménages et au développement de l'économie métropolitaine : 1/3 en accession libre, 1/3 locatif social, 1/3 abordable (2 400 à 2 500 €/m², parking inclus) .
Une offre de logements variée et évolutive, en adéquation avec l'évolution des besoins et des typologies familiales (habitats hybrides sur cour avec espaces extérieurs, modularité en fonction des besoins, etc.)

De par sa programmation, l'opération d'aménagement répond à un double défi: produire différemment (innover) et produire mieux (diversité des typologies d'habitats et d'espaces extérieurs, adaptabilité des logements, modularité et évolutivité dans le temps). Le logement (près de 2 800 logements à terme) constitue une partie dominante du programme urbain et doit participer à la création d'une identité urbaine nouvelle.




Programmation - Source: Mise à jour et approfondissement du Plan Guide OMA MDP ALTO 8'18, juillet 2017

## 2.2. PRÉSENTATION DU PLAN GUIDE

En continuité des objectifs et du programme précédemment énoncés, le Plan Guide 2017 a consisté en l'approfondissement des principes d'aménagement en stade pré-opérationnel, en adéquation avec les premières réflexions de mesures ERCA et en complémentarité avec les apports issus de la concertation.

### Canopée paysagère

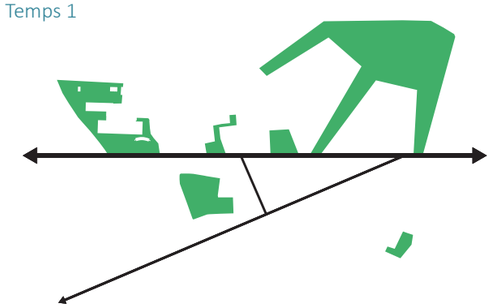
Dans un périmètre avec 80% des surfaces imperméabilisées et seulement 6,5% d'espaces verts d'intérêt, il s'avère essentiel de retrouver un équilibre entre ville et nature, notamment dans un territoire tirant une grande partie de sa renommée de son cadre de vie et de ses espaces naturels, agricoles ou de culture plus généralement. La réalisation de nouveaux logements doit être l'opportunité pour enclencher une démarche de renaturation de ce périmètre, notamment par le retour à la pleine terre. L'introduction d'une canopée globale à densités variables répondant aux espaces majeurs du quartier permettra de figurer un tissu vert continu mettant en cohérence les espaces verts isolés existants, et fournira un cadre global support des continuités écologiques.

### Les grandes continuités paysagères et l'armature des espaces publics

La stratégie paysagère assurera une articulation entre les espaces publics, supports de déplacements actifs. Pour reconstituer et valoriser les espaces et corridors naturels structurants interrompus, des grandes pénétrantes vertes seront constituées avec l'aménagement paysager des avenues JF Kennedy et de la Somme (plantation d'un double alignement d'arbres). Cette nouvelle trame végétale permettra de renforcer la structure existante en créant de nouveaux liens fonctionnels et naturels.

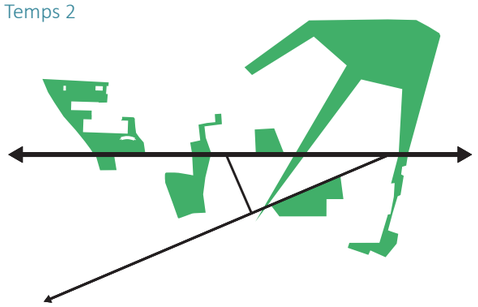
**1** **Av. JF Kennedy barrière paysagère**

Temps 1



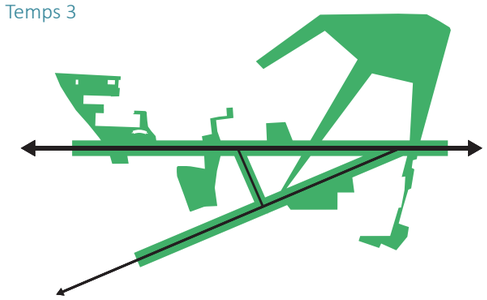
**2** **Av. JF Kennedy chapelet de poches vertes**

Temps 2



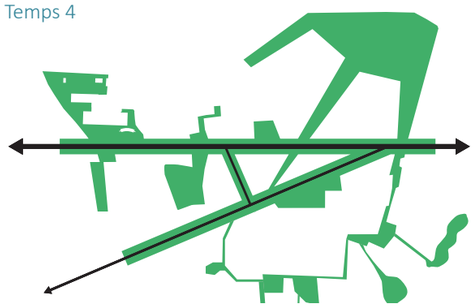
**3** **Mise en place des boulevards urbains paysagers, dorsale structurante du mail végétal**

Temps 3



**4** **Extension du réseau paysager, coulées vertes jusqu'aux Ontines**

Temps 4



Les grandes continuités paysagères - Source: Mise à jour et approfondissement du Plan Guide OMA MDP ALTO 8'18, juillet 2017'

### Le réseau d'espaces publics

Le réseau d'espaces publics est composé d'une diversité d'espaces de différentes échelles et usages qui permettront la mise en place graduelle d'un environnement attractif. L'espace public est décliné en plusieurs types :

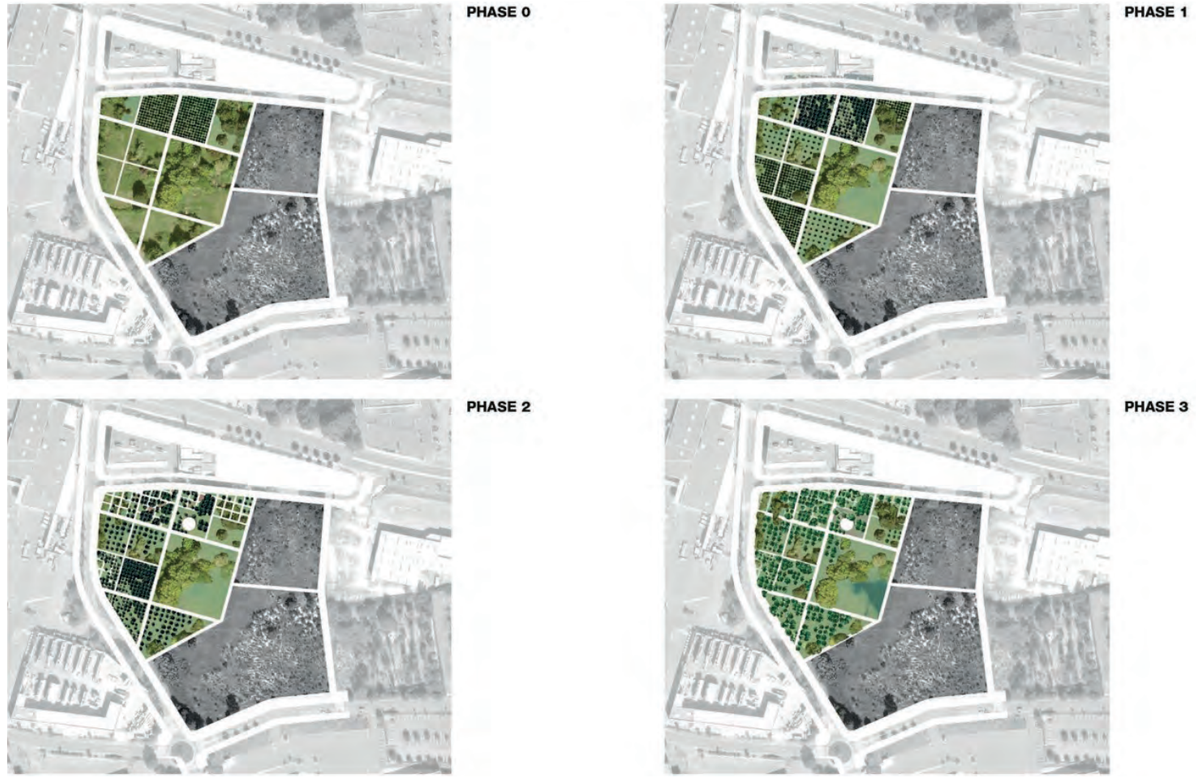
- Les aménagements attenants aux voiries avec la requalification des trottoirs et pistes cyclables ;
- Un réseau transversal favorisant les déplacements actifs dans le périmètre et le reliant aux quartiers avoisinants
- Des placettes intégrées au réseau de mobilités actives qui constituent des lieux de rencontre et de pause dans les parcours ;
- La constitution de polarités et d'espaces majeurs à l'échelle du périmètre : le parc Carpentier, un espace au caractère fortement paysager portant l'identité verte de la ville de Mérignac (env. 1 ha) ; la Plaine de Mirepin, un espace plus urbain programmé en services, commerces et équipements collectifs et une polarité de commerces et services de proximité sur Chemin Long ;
- Des élargissements des espaces extérieurs privés au contact de l'espace public offriront des usages collectifs sur le domaine privé.




Les continuités paysagères- Des lieux de vie connectés- Source: Mise à jour et approfondissement du Plan Guide OMA MDP ALTO 8'18, juillet 2017

## La reconquête du paysage

Selon le taux de vacance des espaces minéraux, un processus de fertilisation progressive des sols est proposé pour transformer les imposantes nappes de parking en milieu plus « naturel ». Cette démarche permet de transformer le territoire très rapidement et avec peu de moyens. En parallèle, la mise en place de projets paysagers pilotes tels que les Jardins des Essais éclatés dans des surfaces sous-exploitées permet d'enclencher rapidement la transformation du territoire et donnent à voir les différentes ambiances du projet. Ils permettent notamment de tester différentes plantations afin de capitaliser sur les plantations pérennes, de mesurer la qualité des différentes natures de sol. Les procédés rencontrant le succès pourront être reproduits ensuite sur l'opération. Ces jardins des essais seront déployés au plus tôt, dès que les fonciers le permettront.




Renaturation «le parc Georges Carpentier» - Source: Michel Desvigne Paysagiste (Présentation COPIL février 2018)

## Introduction d'une mixité fonctionnelle et une organisation spatiale au service de la lisibilité

La restructuration du grand commerce impose le respect d'un certain nombre de principes : la lisibilité (visibilité depuis les axes infrastructurels), l'accessibilité et l'absence de rupture d'exploitation. Cette stratégie doit se faire tout en reconsidérant la question du stationnement, notamment la rentabilisation des surfaces de parking sous exploitées.

Pour préserver les qualités résidentielles des pavillons en limite de la zone commerciale, sera recherchée une transition entre les échelles depuis les densités de l'avenue Kennedy vers le pavillonnaire. L'effet imposant des grandes constructions commerciales est désamorcé par une typologie d'habitat sur cour offrant tant des espaces ludiques qu'une programmation de petits commerces et services répondant à l'arrivée de nouveaux habitants.

Ces nouveaux logements ainsi créés permettent d'assurer une continuité entre ces différents tissus urbains.

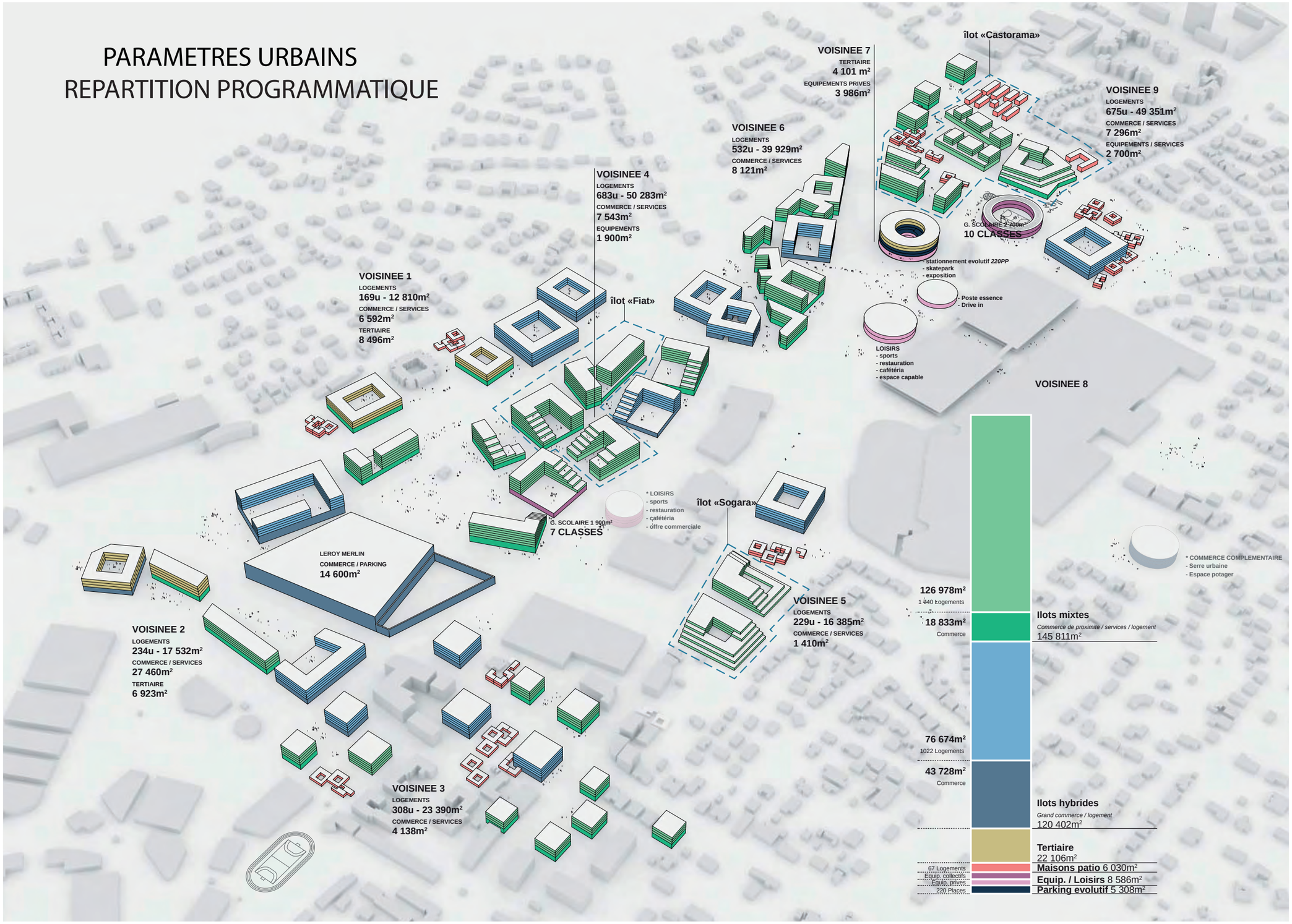
Les formes urbaines imaginées par OMA en 2012 traduisent une recherche de la qualité de la relation du logement à son espace extérieur. Cette qualité opère à trois niveaux :

- De généreuses terrasses individuelles constituant la partie extérieure de chaque logement ;
- Une terrasse collective sur toute la surface de la toiture ;
- Une cour intérieure articulant les différents corps de bâtiment et constituant le paysage d'un des côtés des logements.




Implantation des constructions- forme urbaine et programmation- Source : CPAUPE cahier A Prescriptions communes) OMA-MDP-ALTO STEP-8'18''

# PARAMETRES URBAINS
# REPARTITION PROGRAMMATIQUE




Répartition programmation- Source: Mise à jour et approfondissement du plan guide OMA MDP ALTO 8'18, juillet 2017

## Stationnement : réversible, évolutif, plurifonctionnel

Le stationnement est un sujet central dans le contexte de Mérignac Soleil. Ainsi, des stratégies sont mises en avant pour transformer les grandes surfaces existantes selon deux axes principaux : l'optimisation des stationnements existants et le traitement des stationnements nécessaires aux nouvelles opérations :

- Les stationnements nécessaires aux nouvelles opérations seront intégrés au bâti afin de ne pas impacter la qualité des espaces extérieurs. Les modalités d'intégration (ouvrages enterrés, demi-niveau, superstructure) sont prescrites dans le CPAUPE et les fiches de lot à l'attention des opérateurs ;
- Pour les stationnements existants, leur besoin sera revu en fonction des évolutions des pratiques et des taux de vacance. De mode complémentaire, l'implantation de structures réversibles et évolutives pourra être étudiée sur quelques secteurs ciblés. Des parkings silos pourront ainsi être transformés à long terme en bureaux et/ou logements.

Ces optimisations permettront, *in fine*, la régénération qualitative du sol et la valorisation du foncier.

## Des voisinées connectées, autonomes, singulières et identitaires

L'ambition programmatique du Plan Guide est portée par la notion de « voisinée ». Le périmètre opérationnel Mérignac Soleil est ainsi composé de neuf voisinées, avec chacune une ambiance urbaine singulière et identitaire de par sa programmation, ses typologies bâties et le traitement de ses espaces extérieurs :

- **Voisinée 1 : Pôle d'activités**

Il s'agit d'un secteur de transition entre le tissu pavillonnaire existant et l'avenue JF Kennedy. Programmatiquement, il s'agira de renforcer l'offre existante en tertiaire avec un complément de logements, artisanat et commerces de proximité. Les constructions auront une hauteur limitée associée à des emprises bâties larges pour accueillir des programmes de grande dimension. Simultanément, un renforcement de la frange boisée appuyée sur les espaces boisés classés garantira les bonnes conditions de vis-à-vis et un environnement paysager attractif.

- **Voisinée 2 : Polarité mixte de grand commerce**

Elle est composée de grands ensembles bâtis unitaires et de larges espaces extérieurs paysagers d'un seul tenant. Elle propose une programmation mixte de grand commerce, tertiaire et logements.

- **Voisinée 3 : Pôle de proximité**

Elle opère une transition graduelle entre les échelles du pavillonnaire et du grand commerce. Dans la continuité des programmes existants, les nouvelles opérations devront développer une offre importante de services et commerces de proximité.

- **Voisinée 4 : Le parc**

Cette voisinée, au cœur du projet, constituera une polarité importante dans le réseau d'espaces publics du quartier. Un groupe scolaire sera installé dans un cadre paysager apaisé. La configuration de l'enseigne Leroy Merlin devrait évoluer à moyen terme (modification du magasin actuel).

- **Voisinée 5 : Le grand commerce et la lisière**

Elle est définie par le maintien des grandes enseignes présentes qui devront faire l'objet d'une mise au point qualitative de leurs bâtiments et espaces extérieurs.

- **Voisinée 6 : La polarité urbaine ou «voisinée métropolitaine»**

La voisinée 6 se préfigure en polarité urbaine dense avec la proximité de l'arrêt du tramway et la visibilité privilégiée sur les grands boulevards métropolitains. Elle est également au cœur du réseau projeté de mobilités actives. A ce titre, elle joue un rôle majeur dans la mise au point des liaisons Nord-Sud. Sa capacité d'accueil est importante.
Les enjeux paysagers de cette voisinée sont au cœur de son organisation. Elle profite actuellement de la proximité du parc du Château et s'inscrira dans une démarche de connexion par la création d'un espace public prolongeant l'espace boisé.

- **Voisinée 7 : Les Folies**

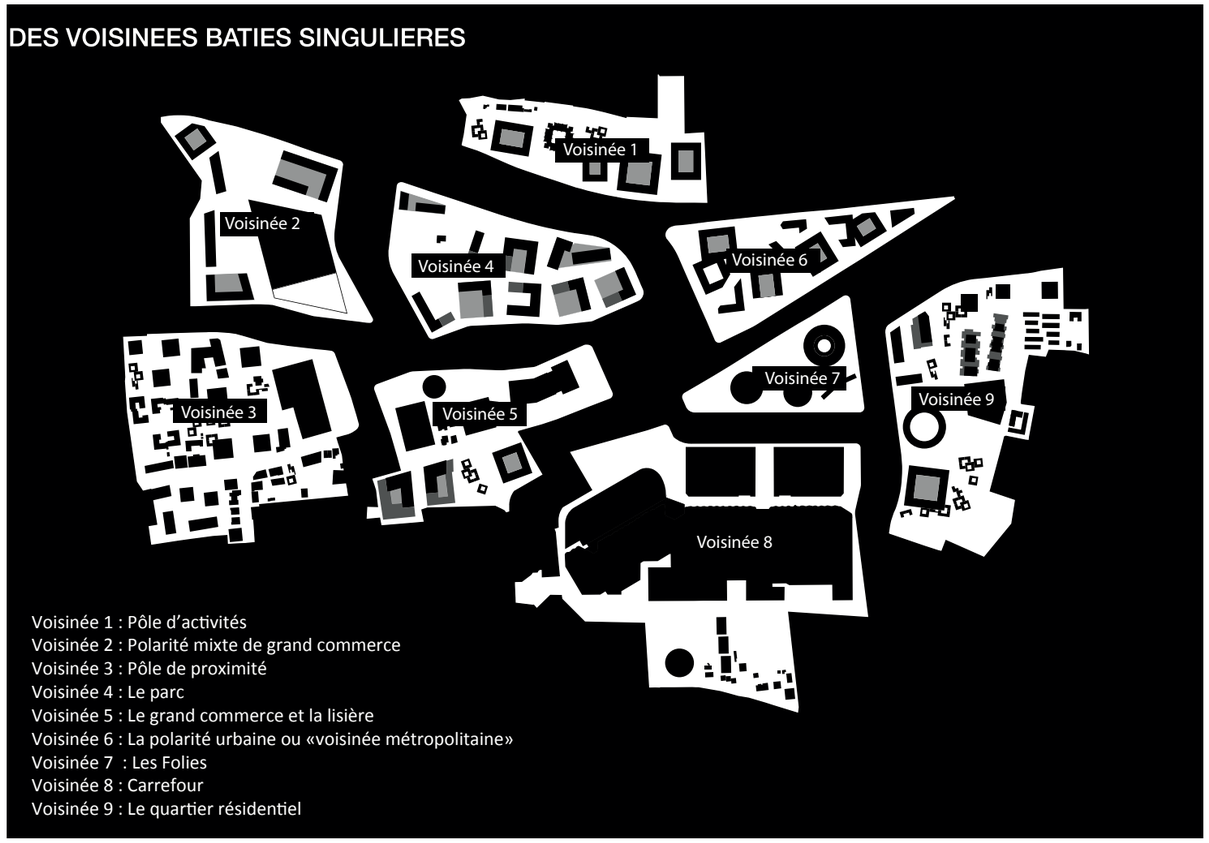
Les Folies ou la Plaine de Mirepin, a vocation à accueillir divers équipements collectifs, des programmes de loisirs et services ouverts au public, dynamisant l'offre commerciale, inscrites au sein d'un grand espace paysager.

- **Voisinée 8 : Carrefour**

Carrefour pourra faire l'objet d'une mise au point qualitative de ses espaces extérieurs, une optimisation de ses aires de stationnement, ainsi que des interventions ponctuelles dans le bâtiment existant, notamment ses façades et sa toiture de 60 000m².

- **Voisinée 9 : Le quartier résidentiel**

Comme la voisinée 3, la voisinée 9 propose une diversité de typologies bâties de différentes échelles en dialogue avec le tissu pavillonnaire et opérant une transition graduelle vers les grands boulevards métropolitains et le cœur de quartier. Les opérateurs devront développer une programmation de commerces et services de proximité qui contribuent au caractère résidentiel de ce micro-quartier.




Des voisinées bâties singulières - Source: Mise à jour et approfondissement du Plan Guide OMA MDP ALTO 8'18, juillet 2017

## 2.3. PHASAGE OPÉRATIONNEL

L'opération d'aménagement Mérignac Soleil se décline en quatre phases :

### 2.3.1. Phase 0 - 2018 -2020

Cette phase comprend la réalisation des éléments suivants :

- Amorce de la transformation de la friche Leroy Merlin au Nord (voisinée 4);
- Traitement d'interfaces sensibles pour accueillir les nouvelles opérations (Fiat, voisinée 4 et Castorama, voisinée 9);
- Traitement d'interfaces sensibles sans perturber le fonctionnement actuel (voisinée 3, 5 et 7);
- Valorisation et épaississement de l'espace boisé situé à proximité du Stockhomani (voisinée 9);
- Optimisation du parking aérien existant au Sud et aménagement paysager (voisinée 8).

### 2.3.2. Phase 1 - Les opérations prioritaires de fonctionnement - 2021

La phase 1 est marquée par l'arrivée du tramway et les trois îlots opérationnels (Fiat, Castorama, Sogara). Dans cette temporalité, on distingue :

- les interventions prioritaires qui garantissent le fonctionnement des projets pilotes : création de nouvelles voies de desserte (Fiat, voisinée 4 et Castorama, voisinée 9) ;
- les aménagements des grandes allées métropolitaines en concomitance avec les travaux liés au tramway ;
- le traitement progressif des espaces de transition et l'enclenchement d'un réseau de mobilités actives par la reconquête progressive de surfaces qui ne perturbent en rien le fonctionnement des programmes actuels.

### 2.3.3. Phase 2 - Poser les bases d'un cadre de vie qualitatif - 2025

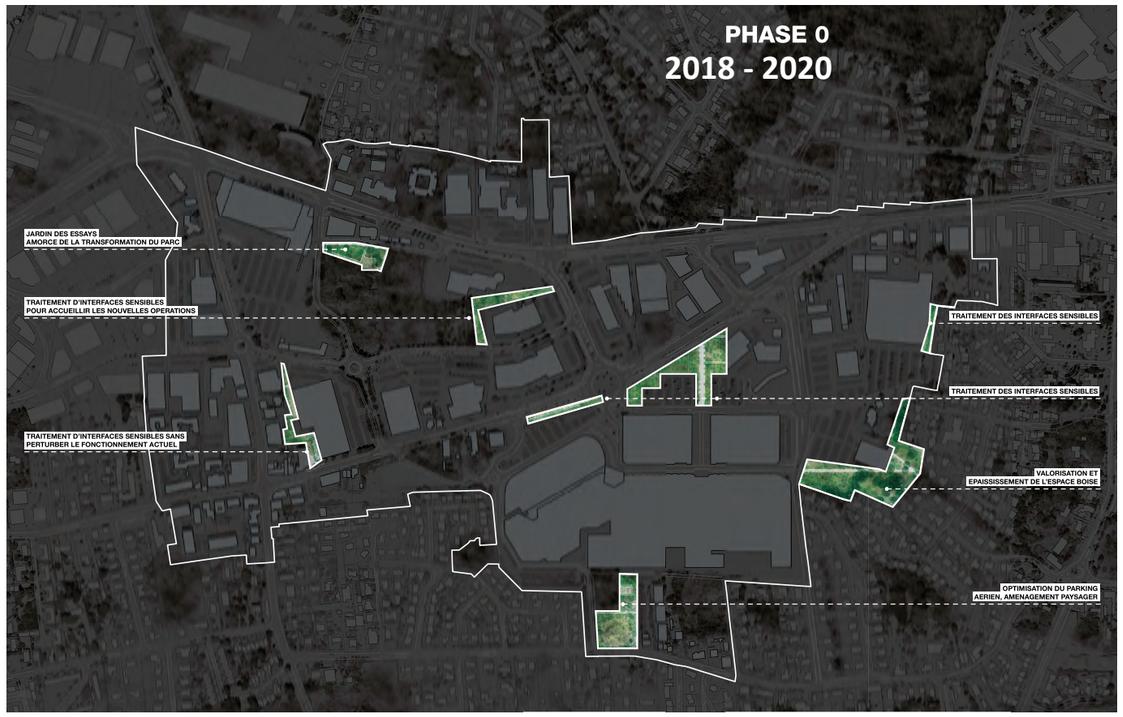
La deuxième phase portera principalement sur :

- la mise en œuvre du Jardin des Essais, initiation de la valorisation paysagère de cet espace ;
- la requalification des voies vertes de desserte, portant notamment sur l'aménagement des espaces publics et le redressement de la rue G. Carpentier ;
- la poursuite des opérations de reconquête du paysage en parallèle de la mise en place d'un réseau de mobilités actives permettant les parcours intra-quartier et ses connexions aux quartiers voisins ;
- l'optimisation de certaines nappes de parking et leur traitement paysager, notamment les surfaces sous-utilisées à l'arrière des enseignes (voisinées 3 et 5) ;
- la création d'un groupe scolaire de 17 classes * (voisinée 4) ;
- le développement pressenti de l'îlot Alinéa (voisinée 6) et la restructuration de l'îlot Leroy Merlin (voisinée 4) comprenant une nouvelle offre commerciale sur l'avenue JF Kennedy et la constitution d'un parvis arborée à l'intersection des avenues JF Kennedy et H Vigneau.

### 2.3.4. A terme - Compléter le système - 2030 (+) -

Cette phase portera essentiellement sur :

- l'aménagement de la voisinée 7 (équipements collectifs, bureaux, restauration, services etc);
- le réseau de mobilités actives et leur traitement paysager sera développé et abouti ;
- l'évolution des usages permettra une meilleure connaissance des besoins en parking en vue de leur optimisation sur la totalité du périmètre ;
- un groupe scolaire supplémentaire de 10 classes sera implanté pour répondre aux besoins des nouveaux habitants - l'intervalle temporaire permettra de mieux évaluer et affiner les besoins réels;
- quelques îlots pourront faire l'objet d'opérations de remembrement pour optimiser leur rentabilité et permettre une plus grande flexibilité des typologies bâties, de la programmation et de l'aménagement des espaces extérieurs.




Phasage opérationnel de l'opération d'aménagement Mérignac Soleil- Phases 0 et 1 - Source: Mise à jour et approfondissement du Plan Guide OMA MDP ALTO 8'18, juillet 2017




Phasage opérationnel de l'opération d'aménagement Mérignac Soleil- Phases 0 et 1 - Source: OMA MDP ALTO 8'18, novembre 2017




Phasage opérationnel de l'opération d'aménagement Mérignac Soleil - Phase 2 et 3- Source: OMA MDP ALTO 8'18, novembre 2017

## 2.4. MONTAGE DE L'OPÉRATION

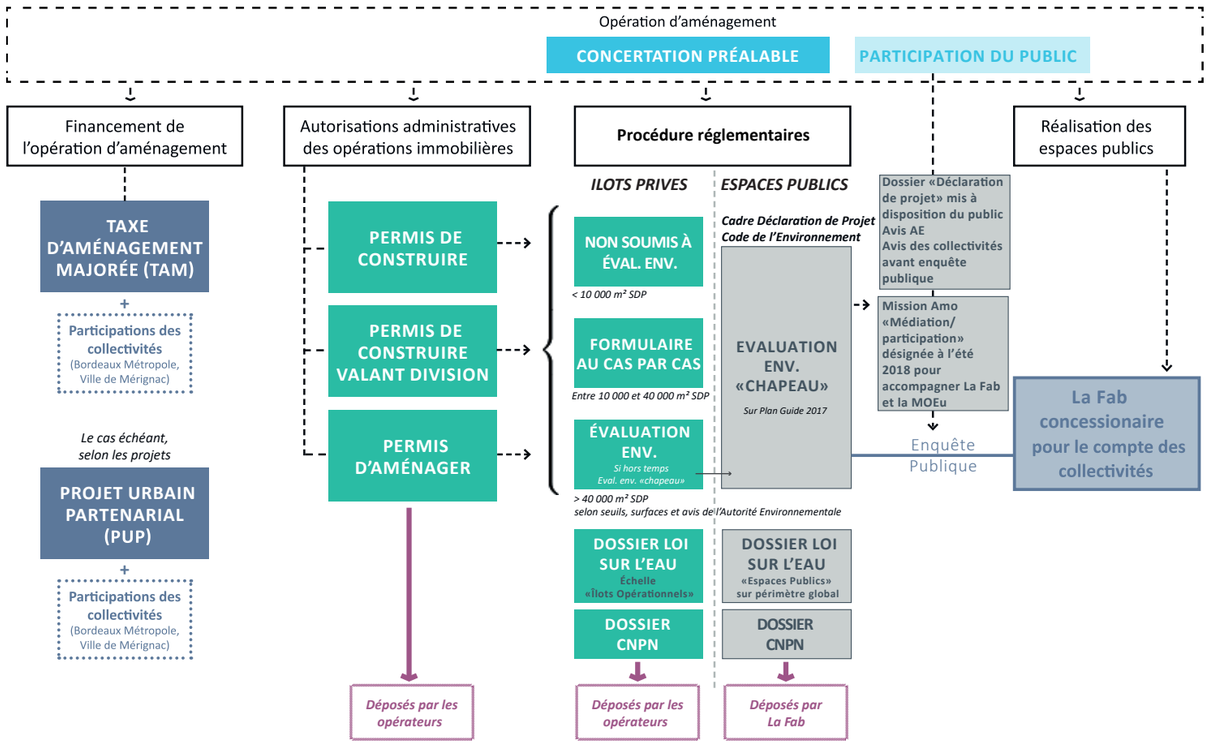
Le montage opérationnel, retenu par Bordeaux Métropole, la Ville de Mérignac et La Fab, répond aux caractéristiques suivantes :

Sur le volet administratif et réglementaire

- L'existence d'un projet d'aménagement d'ensemble par l'instauration d'un périmètre de prise en considération au sens de l'article L.424-1 3e du CU, délibéré le 19/05/17 ;
- L'ouverture d'une concertation préalable globale (art L.103-2 du CU) portant sur les objectifs et les modalités de l'opération d'aménagement d'intérêt métropolitain, dont le bilan a fait l'objet d'une délibération le 23/03/18;
- Le financement des équipements publics assurés par l'instauration d'un périmètre de Taxe d'Aménagement à taux majoré (20%), délibérée le 20/10/16 et le 24/11/17;
- La réalisation d'une évaluation environnementale globale dans le cadre d'une procédure de déclaration de projet en application de l'article L126-1 du code de l'environnement. Cette évaluation environnementale est mise à disposition du public avant ouverture de l'enquête publique prévue à l'automne 2018;
- La déclaration de projet du code de l'environnement L.126-1 valant création de l'opération d'aménagement Mérignac Soleil (Cf L.122-1-1 CE);
- La mise en œuvre de cette opération dans le cadre d'un traité de concession confiant à la Fab les missions de pilotage et de réalisation du projet urbain dans son ensemble et de ses équipements publics (espaces publics et/ou équipements de superstructures), dans les conditions de qualités urbaine, paysagère et environnementale souhaitées par la Ville et la Métropole;
- L'accompagnement de la réalisation du programme des espaces publics par une DUP travaux au sens de l'article R.112-4 du code de l'expropriation;
- La constitution d'un Dossier Loi sur L'eau (stabilisation en cours);
- La constitution éventuelle d'un Dossier de dérogation pour les espèces protégées : eu égard aux espaces publics en resposablité de la Fab, eu égard à chaque îlot privé en responsabilité des opérateurs.

Sur le volet technique et opérationnel

- Le pilotage institutionnel du projet d'intérêt métropolitain Mérignac Soleil par Bordeaux Métropole et la Ville de Mérignac;
- Le pilotage opérationnel et la réalisation de l'opération d'aménagement par La Fab;
- La conception du plan guide, des cahiers de prescriptions et de l'aménagement des espaces publics par l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine;
- La mise en place d'un encadrement, accompagnement et suivi adapté à chaque propriétaire et opérateur foncier, via la signature de protocoles et conventions de partenariat.




Proposition de montage opérationnel- Sources : Mission d'AMO et expertise pour l'organisation, le pilotage et la mise en œuvre d'un projet urbain complexe sur Mérignac Soleil, 2015-2016-; ALTO STEP, février 2018

### 2.4.1. Concession d'aménagement

Après une étude comparative avec le mandat d'aménagement et la prestation de services, la procédure retenue est la concession d'aménagement. La Fab est maître d'ouvrage sur l'opération : elle passe les marchés et acquière les terrains (après avis de France Domaine). L'approbation du traité de concession est prévue en juillet 2018 par le Conseil métropolitain.

### 2.4.2. Taxe d'Aménagement Majorée (TAM) à 20 %

Un mécanisme de fiscalité spécifique a été voté par délibération du 21.10.2016 par Bordeaux Métropole pour constituer le financement du programme d'infrastructures et d'équipements publics.
Au regard de l'ampleur du programme des équipements publics rendus nécessaires par l'urbanisation du secteur et conformément à l'article L. 331-2 du code de l'urbanisme, des modalités particulières de reversement de cette taxe d'aménagement à taux majorée s'opéreront en tenant compte de la charge des équipements de compétence communale et du niveau de participation des futurs constructeurs au coût de réalisation de chacun des équipements publics. Le produit de cette taxe d'aménagement sera affecté, en conséquence, en section d'investissement du budget principal de Bordeaux Métropole et de la commune de Mérignac. Une convention ad hoc sera établie entre la commune de Mérignac et Bordeaux Métropole afin de définir les modalités de ce reversement.
La procédure de TAM à 20% a été approuvée en novembre 2017.

### 2.4.3. Rôle de La Fab

#### Sur l'opération Mérignac Soleil

Missionnée par Bordeaux Métropole (BM), en lien avec la ville de Mérignac, La Fab assure le pilotage, la coordination et la promotion de cette opération d'aménagement. À partir de l'identification d'un site et d'un porteur de projet, elle met en place un travail collaboratif fondé sur une série d'étapes créant les conditions possibles d'une transformation réussie. La complexité du projet implique un dialogue permanent entre tous les acteurs en présence: au premier chef les élus de la Ville de Mérignac et de Bordeaux Métropole, les techniciens des services municipaux et métropolitains mais aussi les acteurs institutionnels, les acteurs économiques du territoire commercial (dont les principaux propriétaires fonciers) et les usagers.

#### Au sein des îlots opérationnels

L'îlot Castorama a été le premier îlot acquis par un promoteur privé et rendu opérationnel à la construction de logements et de commerces. La Fab, BM et la Ville de Mérignac ont accompagné l'équipe Castorama dans la préparation et le suivi de la première opération de densification/diversification du secteur de Mérignac Soleil.
Cette opération-pilote a donné lieu à la définition, en lien avec l'opérateur privé, d'une méthode concertée de définition du programme et de sélection et de suivi du projet. Cette méthode a été reproduite sur d'autres îlots et auprès d'autres partenaires, à savoir : l'îlot Fiat porté par Pichet et l'îlot Sogara porté par Nexity. Elle est également en cours avec Leroy Merlin et Alinéa dont les fonciers vont muter à court terme.

# 3 ÉTAT ACTUEL DE L'ENVIRONNEMENT

OBJECTIF DE CE CHAPITRE : Analyse de l'état actuel du site de projet et de son environnement en identifiant les enjeux selon différents contextes : physique, écologique, patrimonial, paysager et humain.
*A noter que les enjeux relatifs à la santé humaine sont traités dans diverses thématiques.*

## 3.1. AIRE D'ÉTUDE

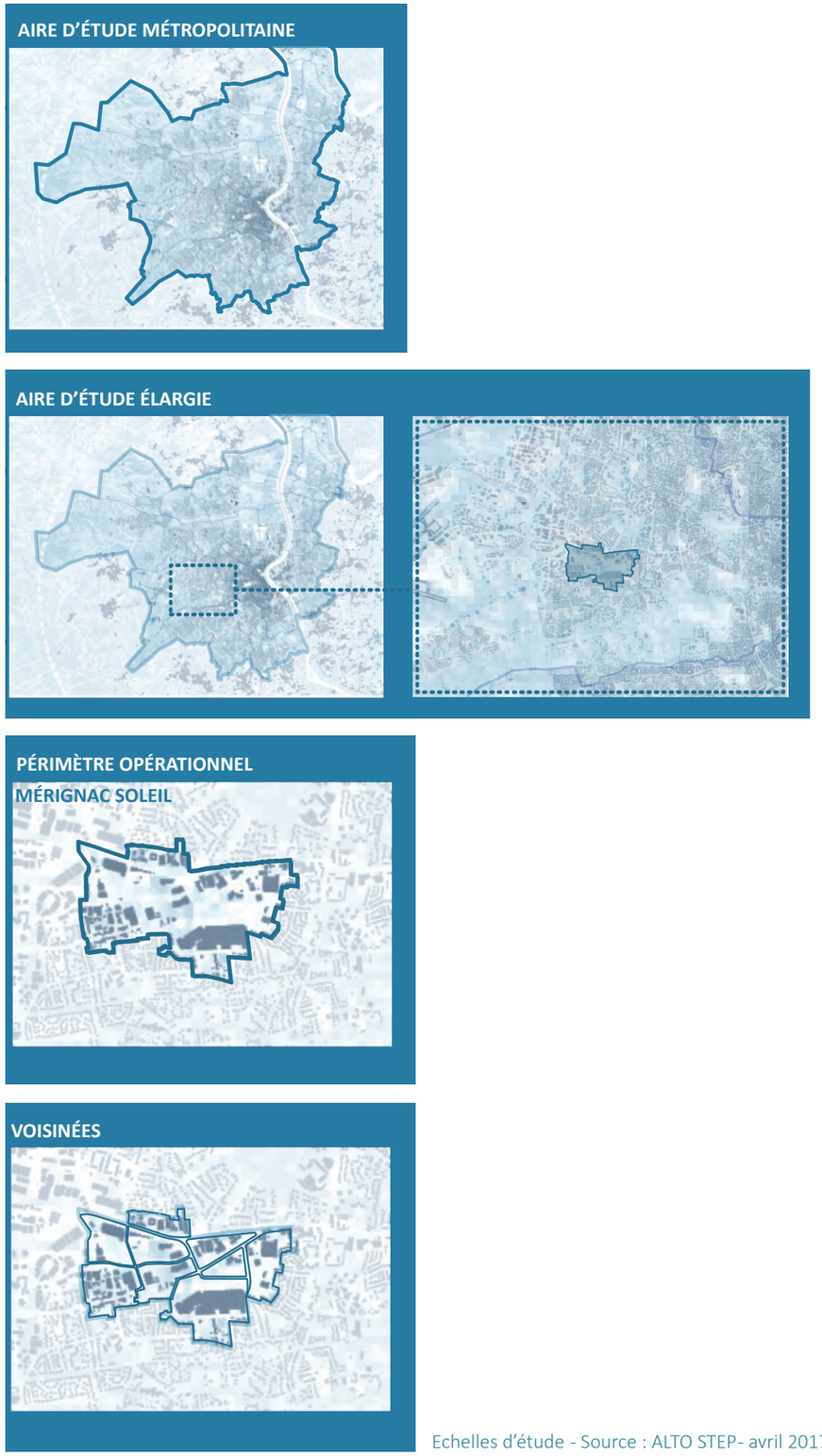
Quatre échelles d'étude ont été identifiées afin d'analyser l'état actuel de l'environnement et de prendre en compte toutes les composantes territoriales :

- **L'aire d'étude métropolitaine** pour l'appréhension de certaines thématiques (habitats, commerces…) et documents de planification territoriale en lien avec les dynamiques métropolitaines ;
- **L'aire d'étude élargie** intégrant la coulée verte de Mérignac et la vallée des Ontines au Sud, la rocade à l'Est, le parc du Château du Nord, les opérations Marne et Soleil, la future extension de la ligne A du tramway, le tissu pavillonnaire avoisinant et les zones commerciales alentours. Cette aire d'étude s'étend sur environ 3 200 ha ;
- **Le périmètre opérationnel Mérignac Soleil** qui correspond au périmètre de l'opération d'aménagement Mérignac Soleil d'une superficie de 69 hectares et qui est traversé au Nord par la future extension de la ligne A du tramway ;
- **Les neuf voisinées** qui composent le périmètre opérationnel Mérignac Soleil. Ce découpage est pensé dans une optique de projet et non au regard de l'état actuel existant du site : les voisinées ont vocation à devenir à travers le projet d'aménagement Mérignac Soleil des «micro-quartiers» aux ambiances urbaines singulières (pôle d'activités, pôle de proximité, quartier résidentiel, parc…). Elles préfigurent les îlots opérationnels en mutation et à venir dans le temps du phasage.

## 3.2. CONTENU DE L'ETAT ACTUEL DE L'ENVIRONNEMENT

L'état actuel de l'environnement comprend l'étude :

- des milieux physiques (climatologie, topographie, géologie, géomorphologie, hydrologie, hydrogéologie) ;
- des milieux naturels (habitats naturels, espèces faunistiques et floristiques) ;
- de l'environnement paysager et patrimonial ;
- de l'environnement humain (démographie, habitat, économie et équipements) ;
- des documents d'urbanisme ;
- des risques nuisances et pollutions (naturels et technologiques, nuisances acoustiques, visuelles et olfactives, pollutions atmosphériques, des sols et des eaux, déchets).




Echelles d'étude - Source : ALTO STEP- avril 2017

## Tableaux de synthèse des enjeux de l'état actuel de l'environnement

### CONTEXTE PHYSIQUE

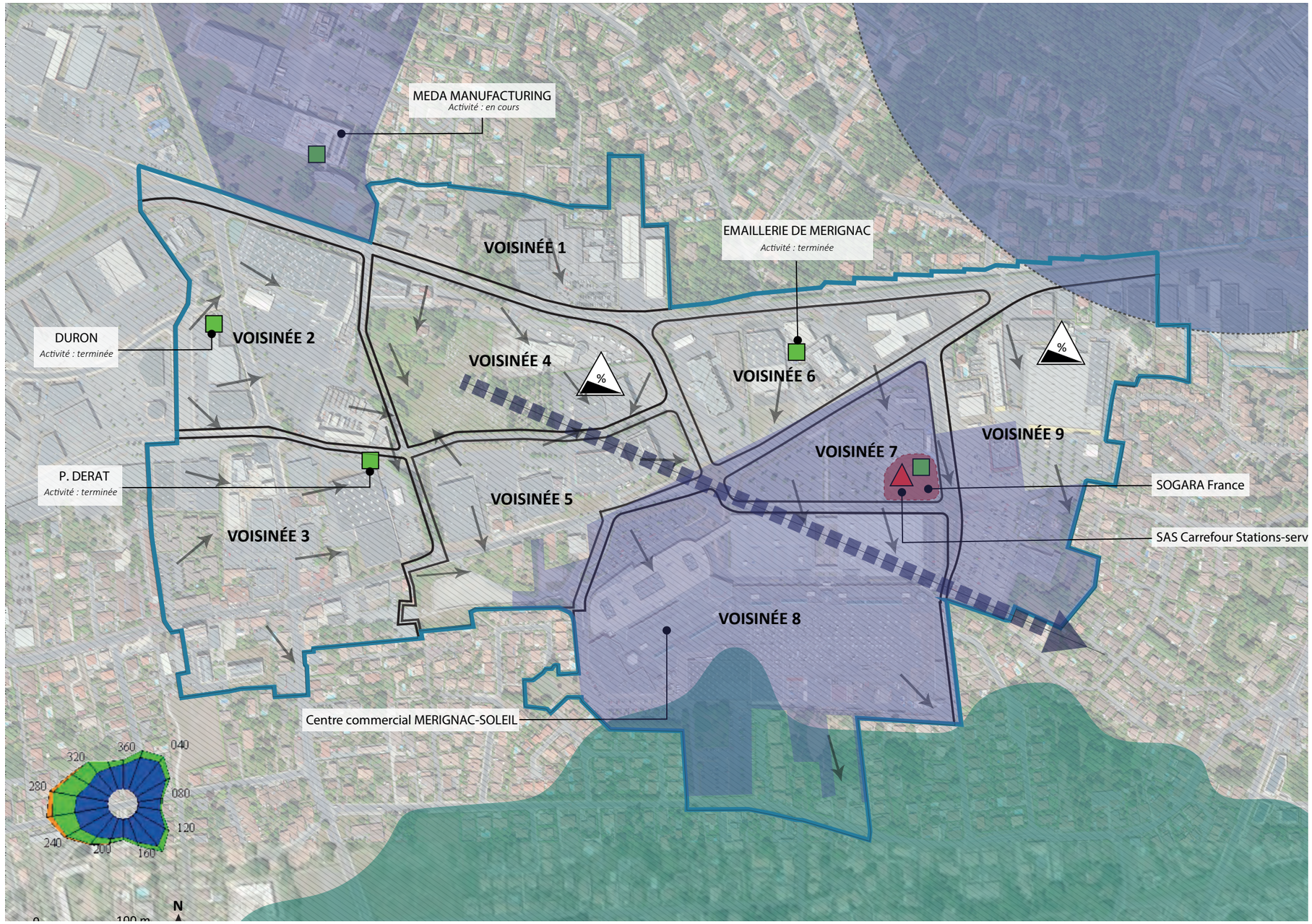
| SCÉNARIO DE RÉFÉRENCE | | |
|---|---|---|
| **Etat actuel du contexte physique** | | **Évolution probable de l'environnement en l'absence de projet** |
| **Etat actuel** | **Objectifs de projet concernant la prise en compte des enjeux** | |
| **Climatologie** | | |
| - Un climat océanique doux et des vents dominants venant de l'Ouest ;<br>- Une pluviométrie relativement importante avec des épisodes orageux pouvant mener à des inondations locales ;<br>- Des activités anthropiques et des modes d'occupation des sols susceptibles de causer un effet d'Îlot de Chaleur Urbain (ICU) très important. | - Prendre en compte dans la disposition du bâti les températures et l'ensoleillement afin d'optimiser l'architecture bioclimatique ;<br>- Prendre en compte le risque de remontée de nappe pour gérer les eaux pluviales ;<br>- Prendre en compte les conditions aérauliques générées par l'implantation des bâtiments pour éviter les surchauffes et favoriser la ventilation naturelle ;<br>- Se montrer adapté et résilient face à l'augmentation de la fréquence des phénomènes climatiques extrêmes et des catastrophes climatiques ;<br>- S'appuyer sur l'ambition de créer un quartier «habitable» qui passe par une perméabilisation des sols et une renaturation du site.<br>Niveau d'enjeu : FORT | Des inondations locales (lors d'événements catastrophiques ou en cas de remontée de nappe) et des eaux de ruissellement pouvant entraîner les polluants accumulés sur les voiries, les parkings du fait de l'imperméabilisation prégnante du périmètre opérationnel Mérignac Soleil.<br>Un effet d'îlot de chaleur perdurant et généralisé sur l'aire d'étude élargie du fait de l'urbanisation et de la densification dus aux projets urbains alentours. |
| **Relief et topographie** | | |
| - Un relief peu marqué, avec des dénivellations parfois importantes à l'échelle des lots (voisinées 4 et 9) ;<br>- Une absence de cône de vue remarquable du fait d'un dénivelé global peu marqué à l'échelle du périmètre opérationnel Mérignac Soleil. | - Prendre en compte le sens d'écoulement général des eaux vers le Sud-Est pour la gestion des eaux pluviales ;<br>- Gérer avec précision les différences de niveau au sein des voisinées ainsi qu'entre le foncier public et le foncier privé (gestion à l'îlot par les opérateurs).<br>Niveau d'enjeu : FAIBLE | En l'absence de projet global, des projets immobiliers menés par des opérateurs sont toutefois susceptibles de modifier les régimes d'écoulement des eaux ou la topographie des parcelles. |
| **Sols et sous-sols** | | |
| - Des premières couches de sol constituées essentiellement de remblais superficiels et de graves ou graviers argileux, dont la perméabilité et la qualité (pollution potentielle) doivent être précisées par des études géotechniques et d'évaluation de la qualité des sols ;<br>- La présence de cinq sites BASIAS (inventaire historique des sites industriels et activités de service) au droit du périmètre opérationnel;<br>- Un site BASOL (base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués) avec une pollution avérée des sols et des eaux souterraines au droit de son emprise (station-service sur la voisinée 7) ;<br>- 4 Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) non Seveso situées dans et à proximité du périmètre opérationnel, dont deux en activité au droit des voisinées 7 et 8 (station-service CARREFOUR). | - Caractériser la nature des sols et sous-sols en vue de l'implantation des bâtis sans les dégrader ;<br>- Caractériser les pollutions spécifiques liées aux activités passées et actuelles (cinq sites BASIAS aux voisinées 1, 2, 3, 6 et 7, un site BASOL avec une pollution avérée des sols et des eaux souterraines au droit de son emprise (station-service Carrefour, voisinée 7).<br>- Prendre en compte le risque de pollution lié aux activités des 4 ICPE non Seveso (deux en activité au droit des voisinées 7 et 8), notamment vis-à-vis de la station-service Carrefour référencée BASIAS et BASOL, au droit de la voisinée 8 ;<br>- Gérer les déblais/remblais eu égard aux projets immobiliers et aux futurs usages. Compléter par un suivi de chantier, si un risque est avéré suite à la réalisation du plan de gestion, ;<br>- Îlot Fiat : Mettre en œuvre le scénario global de gestion des terres polluées précisé dans le Plan de gestion pour rétablir la compatibilité sanitaire des milieux avec les usages définis.<br>Les études géotechniques devront affiner la connaissance des sols (perméabilité, résistance...) pour statuer sur les solutions de gestion des eaux pluviales à mettre en œuvre, ainsi que les méthodes constructives à appliquer pour les futurs aménagements.<br>La stratégie Sites, Sols et Eaux Polluées (SSEP) développée par la Fab repose sur la caractérisation des pollutions et sur la gestion des sites et sols pollués par la formulation de prescriptions sur les espaces publics, l'incitation à mener des investigations et l'encadrement méthodologique.<br>Niveau d'enjeu : FORT | Les pollutions avérées au droit des voisinées 4 et 7 sont considérées comme statiques. Aucun transfert de pollution en dehors de l'emprise polluée n'est pressenti, ni aucune évolution.<br>Ces risques de pollution demeureront du fait de la présence d'activités potentiellement polluantes.<br>Toutefois, il reste probable que des projets immobiliers soient réalisés sans prise en compte de ces enjeux si la surface de plancher de ceux-ci est inférieure à 10 000 m². |

| SCÉNARIO DE RÉFÉRENCE | | |
|---|---|---|
| **Etat actuel du contexte physique** | | **Évolution probable de l'environnement en l'absence de projet** |
| **Etat actuel** | **Objectifs de projet concernant la prise en compte des enjeux** | |
| **Eaux souterraines** | | |
| - Des nappes présentes peu profondes (première nappe attendue entre 1 et 4 m de profondeur) et vulnérables aux pollutions de surface (nappe détectée sur l'îlot Fiat entre 1,6 et 2m) ;<br>- Un bon état des nappes à l'échelle globale mais un état local à préciser au regard de pollutions potentielles locales (pollution avérée sur Fiat du fait de la présence de cuves enterrées sources de fuites), impliquant la nécessité de dépollution (enlèvement de la cuve et traitement des terres impactées) et de nouveaux contrôles à réaliser sur les eaux ;<br>- La présence et les niveaux de ces nappes sont à confirmer pour chaque parcelle afin d'identifier les contraintes constructives et de gestion des eaux pluviales qui en découlent ;<br>- Une situation du périmètre opérationnel Mérignac Soleil en Zone de Répartition des Eaux (ZRE) : aucune incidence pour le projet n'est à prévoir;<br>- 8 captages d'eau potable présents dans un rayon de 3 km autour du périmètre opérationnel Mérignac Soleil mais pas de captage au sein du périmètre ;<br>- L'extrémité de la voisinée 9 est concernée par le Périmètre de Protection Éloignée (PPE) du captage Mérignac Parc, situé à 470 m au Nord du périmètre opérationnel Mérignac Soleil. | - Tenir compte de la proximité de la première nappe superficielle des colluvions/alluvions du Plio-Quaternaire (attendue entre 1 et 4 mètres de profondeur) de la vulnérabilité par transfert de la deuxième nappe des calcaires du Miocène (attendue vers 5 m de profondeur) pour la gestion des eaux pluviales en phase chantier et de la pollution des sols vers ces nappes, notamment dans le cadre de la réalisation de parkings souterrains.<br>Des prescriptions pour chaque opérateur (suivis piézométriques sur chaque îlot) permettront d'adapter chaque projet au niveau d'enjeu localement identifié.<br>- Préciser des dispositions constructives particulières sur les voisinées, au regard de la proximité potentielle de ces nappes ;<br>- Formuler des prescriptions visant à la non pollution des eaux souterraines durant la phase chantier ;<br>- Ne pas occasionner de prélèvements supplémentaires au regard du classement en ZRE et interdire la possibilité d'arroser les espaces verts en exploitant les eaux souterraines et l'eau potable ;<br>- Une étude hydrogéologique a été lancée par La Fab en février 2018. Une réflexion est cours sur l'opportunité d'implanter sur le périmètre d'étude une série de piézomètres en vue d'un suivi du niveau de la nappe superficielle.<br>- Porter une attention particulière à l'infiltration des eaux pluviales au droit de l'emprise concernée par le PPE (voisinée 9 et espace public jouxtant l'avenue de la Somme) en intégrant une prescription à cet égard ;<br>- Agir sur les pertes dans les réseaux publics de distribution d'eau potable, en optimisant les usages domestiques et l'utilisation de ressources alternatives à l'eau potable pour les besoins de l'opération en cohérence avec le SAGE Nappes profondes de Gironde.<br>La stratégie déployée par La Fab en matière de caractérisation des Zones Humides, quand cela est possible d'un point de vue environnemental (zone non imperméabilisée) et foncier (accès), est développée au chapitre 3.4 partie "Zones humides".<br>Niveau d'enjeu : FORT | Aucune évolution n'est pressentie localement.<br>Les risques de pollution des nappes demeureront du fait de la présence d'activités potentiellement polluantes. |

| SCÉNARIO DE RÉFÉRENCE | | |
|---|---|---|
| **Etat actuel du contexte physique** | | **Évolution probable de l'environnement en l'absence de projet** |
| **Etat actuel** | **Objectifs de projet concernant la prise en compte des enjeux** | |
| **Réseau hydrographique** | | |
| - La zone hydrographique "La Garonne du confluent de l'Eau Blanche au confluent de la Dordogne" (0972) et les sous-bassins versants des Ontines et de la Devèze ;<br>- La ligne de crête des deux sous-bassins versants passe au Nord-Ouest du périmètre opérationnel, au niveau des voisinées 1 et 2 ;<br>- Aucun cours d'eau n'est présent au droit du périmètre opérationnel Mérignac Soleil ;<br>- Un sens d'écoulement des eaux de surface globalement vers le Sud-Est et localement vers le Sud sur les voisinées 4 et 9, à l'exception des voisinées 1 et 2 où l'écoulement se fait vers le Nord. | - Prendre en compte les eaux pluviales du bassin versant du projet d'aménagement des espaces publics ;<br>- Prendre en compte le sens d'écoulement des eaux de surface vers le Sud-Est pour la majeure partie du périmètre opérationnel et vers le Nord au niveau des voisinées 1 et 2.<br>Niveau d'enjeu : MOYEN | Aucune évolution n'est pressentie. |
| **Qualité de l'air** | | |
| - Une qualité de l'air considérée comme bonne d'après la station de mesure située à Mérignac, à moins d'1 km au Nord du périmètre opérationnel Mérignac Soleil, mais comme moyenne à très mauvaise au niveau des axes routiers principaux (avenues de la Somme et Kennedy) ;<br>- La présence d'une entreprise référencée en site BASIAS à proximité de la voisinée 1 (MEDA Manufacturing SA) et susceptible de présenter des risques. | - Préserver une «bonne» qualité de l'air en phase chantier par la formulation de prescriptions à destination des opérateurs et notamment par le déploiement d'une Charte chantiers propres ;<br>- Prendre en compte les données relatives à la qualité de l'air et les orientations stratégiques formulées par Bordeaux Métropole dans les choix d'aménagement, au regard de la pollution atmosphérique et de l'exposition des populations ;<br>- Prendre en compte les données des résultats de l'étude "Qualité de l'air" réalisée (diagnostic et modélisations projet) et les contextualiser à la conception du projet d'aménagement par l'émission de prescriptions ;<br>- Participer au développement des modes actifs et encourager les reports sur le tramway (aménagements, accès) afin de limiter les déplacements motorisés.<br>Niveau d'enjeu : FORT | Une détérioration potentielle de la qualité de l'air suite au développement de l'urbanisation alentour et à l'augmentation du trafic routier (sans report possible en l'absence de projet d'ensemble sur les espaces publics) sur les axes de circulation du périmètre opérationnel Mérignac Soleil. |

| SCÉNARIO DE RÉFÉRENCE | | |
|---|---|---|
| **Etat actuel du contexte physique** | | **Évolution probable de l'environnement en l'absence de projet** |
| **Etat actuel** | **Objectifs de projet concernant la prise en compte des enjeux** | |
| **Potentialités en énergies renouvelables** | | |
| - Une absence de solution EnR existante sur le périmètre opérationnel ;<br>- Une absence de foncier disponible permettant la recours à une solution centralisée de production d'énergie renouvelable au sein du périmètre opérationnel Mérignac Soleil, pour l'implantation d'une chaufferie collective ;<br>- Des potentiels énergétiques avérés identifiés :<br>• une opportunité de déploiement de réseaux de chaleur à des échelles élargies (Marne-Soleil-Centre-Ville de Mérignac) très contrainte, mais des études de faisabilité de micro-réseaux de chaleur réalisées à l'échelle des voisinées 2 et 4 ;<br>• un potentiel fort en énergie solaire thermique et photovoltaïque;<br>• un intérêt pour la valorisation de la géothermie très basse énergie avec un potentiel fort mais à enjeu technique ;<br>• un approvisionnement en biomasse à sécuriser pour assurer son exploitation dans le cadre d'une chaufferie ;<br>• une récupération de chaleur sur eaux usées envisageable à l'échelle des bâtiments. | - Prendre en compte les potentiels énergétiques pouvant être développés eu égard au contexte urbain du périmètre ;<br>- Maximiser la production d'énergie d'origine locale et renouvelable ;<br>- Limiter le recours aux énergies fossiles, polluantes, aux réserves limitées et responsables des changements climatiques : décarbonner les productions énergétiques ;<br>- Limiter les émissions de polluants liés à la production énergétique ;<br>- Privilégier le déploiement d'une solution de distribution mutualisée, type réseau ou micro-réseau afin de faire des économies d'échelle et d'impliquer un maximum de parties prenantes dans cette stratégie ;<br>- Inscrire le territoire de Mérignac Soleil dans la Loi de Transition Energétique, le SRCAE de la Région et le PCAET métropolitain (Métropole à énergie positive d'ici à 2050).<br><br>Niveau d'enjeu : FORT | Une évolution difficile à prévoir sans maîtrise d'un plan d'ensemble. Il est probable que les programmes immobiliers se conformeront à la Réglementation Thermique en vigueur. |
| **Risques naturels** | | |
| - L'occurrence potentielle de catastrophes naturelles sur la commune : tempête, inondations et coulées de boue, mouvements de terrain différentiels ou consécutifs à la sécheresse ;<br>- Un risque de remontée de nappe très important notamment sur la voisinée 8, à préciser au cas par cas et à prendre en compte ;<br>- Le périmètre opérationnel Mérignac Soleil est situé en zone de sismicité faible, soumis à un aléa de retrait-gonflement des argiles également faible et est concerné par les risques feux de forêts et tempête, du fait de la proximité du parc du Château au Nord. | - Prendre en compte les catastrophes naturelles ayant eu lieu sur la commune ;<br>- Prendre en compte les résultats des études géotechniques, faisant l'objet de prescriptions à respecter pour chaque opérateur compte-tenu de la sensibilité au risque de remontée de nappe potentiellement très élevée sur la partie Sud du périmètre opérationnel Mérignac Soleil (voisinée 8) et l'aléa retrait-gonflement des argiles faible ;<br>- Respecter les règles de construction de l'Eurocode 8[3] en lien avec une zone de sismicité faible s'imposant aux Etablissement Recevant du Public (ERP) de catégories 1, 2 et 3 (recevant plus de 300 personnes), établissements scolaires et aux bâtiments assurant la distribution publique de l'énergie et à faire, le cas échéant, l'objet de prescriptions à respecter pour chaque opérateur ;<br>- Prendre en compte les risques feux de forêts et tempête compte-tenu de la proximité du parc du Château au Nord et de la dominance des vents d'Ouest.<br><br>Niveau d'enjeu : MOYEN | En l'absence de projet, le site se maintiendra tel qu'il est aujourd'hui.<br>La réalisation de nouveaux programmes devra impliquer la prise en compte des risques naturels. La non-imperméabilisation du site pourrait entraîner des dysfonctionnements liés à la gestion des eaux pluviales. |

Synthèse des enjeux de l'état actuel du contexte physique- Source : ALTO STEP




**Relief et topographie**

- Déclivités locales du terrain naturel
- Sens d'écoulement général des eaux
- Sens d'écoulement des eaux

**Sols et sous-sols**

- Site BASIAS
- Site BASOL
- Installation Classée Pour l'Environnement (ICPE)
- Entreprise polluante

**Risques naturels**

- Sensibilité très élevée, nappe affleurante

**Eaux souterraines**

- Périmètre de Protection Eloignée (PPE) du captage AEP Mérignac-Parc
- Zone de répartition des eaux (ZRE)

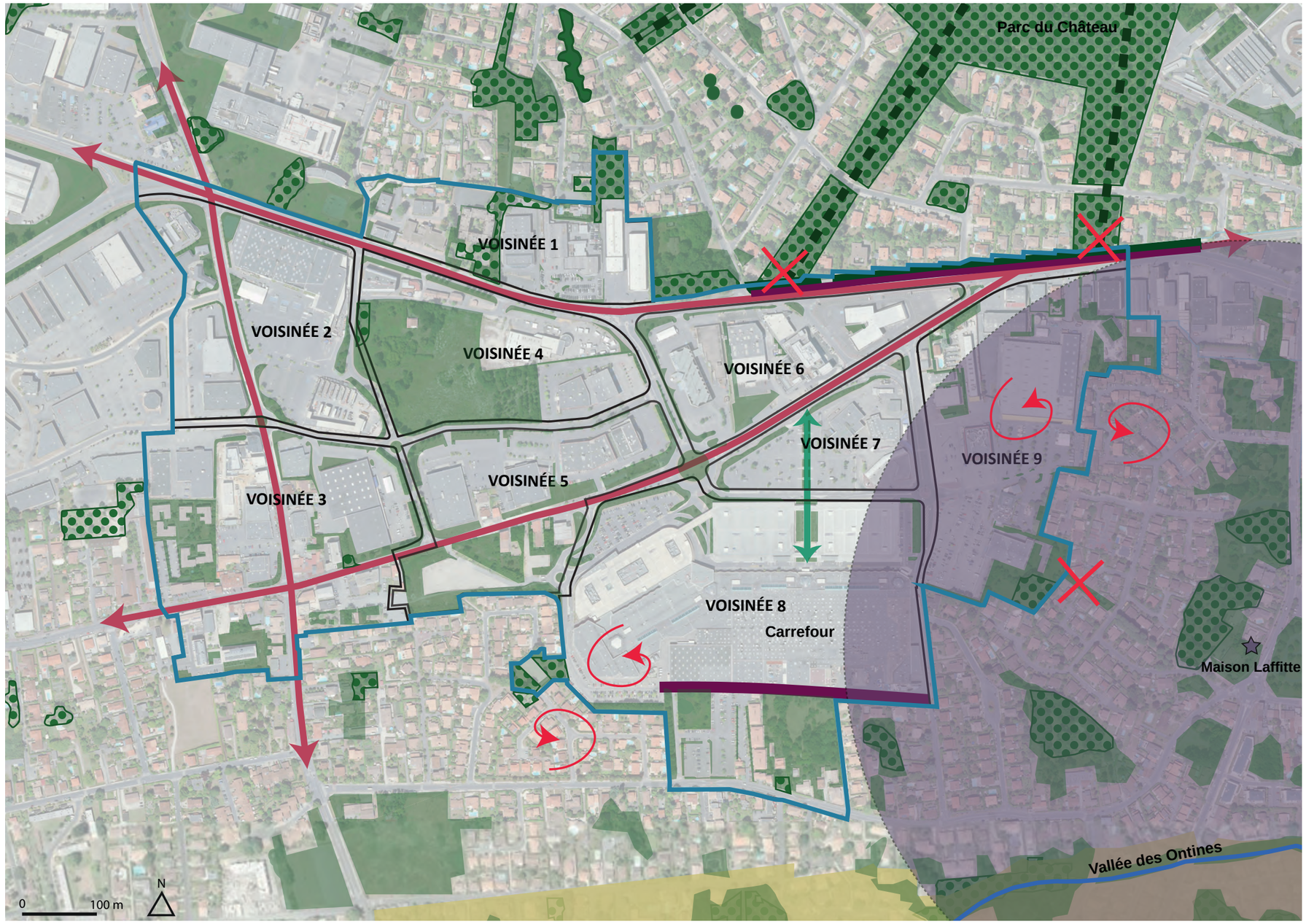
- Voisinée
- Périmètre opérationnel Mérignac Soleil

Synthèse des enjeux du contexte physique- Source : ALTO STEP

## CONTEXTE PATRIMONIAL ET PAYSAGER

| SCÉNARIO DE RÉFÉRENCE | | |
|---|---|---|
| **Etat actuel du contexte patrimonial et paysager** | | **Évolution probable de l'environnement en l'absence de projet** |
| **Etat actuel** | **Objectifs de projet concernant la prise en compte des enjeux** | |
| **Patrimoine : sites archéologiques** | | |
| - Une absence de site archéologique au droit du périmètre opérationnel Mérignac Soleil ;<br>- Deux sites archéologiques référencés à proximité du périmètre opérationnel : le site Vérine Gariès à 65 m au Sud et l'église Saint-Vincent à 450 m au Nord-Est. | - Consulter la DRAC (Direction Régionale de Affaires Culturelles) pour émission d'un avis sur la nécessité de réaliser ou non des diagnostics archéologiques. | Aucune évolution n'est pressentie. |
| **Patrimoine : monuments historiques inscrits et classés** | | |
| - Une absence de site inscrit, classé et d'élément architectural patrimonial recensé dans le périmètre opérationnel ;<br>- Les voisinées 7, 8 et 9 sont concernées par le périmètre de protection de 500 m du monument historique classé «Maison Laffitte» situé à l'Est. | - Soumettre les permis de construire des futures opérations immobilières situées au niveau des voisinées 7, 8 et 9 à l'avis de l'ABF (Architecte des Bâtiments de France), compte-tenu de leur inscription au sein du périmètre de protection de 500 mètres du monument historique inscrit "Maison Laffitte", localisé à environ 270 mètres à l'Est. Cette procédure fait l'objet d'une prescription dans le CPAUPE à l'attention des opérateurs.<br>Niveau d'enjeu : FAIBLE | Le patrimoine architectural pourrait potentiellement être affecté par des projets immobiliers lancés sans cohérence globale. |
| **Paysage : entités paysagères** | | |
| - Un grand espace routier et commercial dominé par l'enseigne Carrefour avec très peu de connexion avec le tissu pavillonnaire environnant;<br>- Des espaces non bâtis dominés par des parkings ;<br>- Des espaces non bâtis végétalisés existants :<br>• Huit Espaces Boisés Classés (EBC) au titre du PLU 3.1 de Bordeaux Métropole (non qualitatifs pour certains - ex: voisinée 4);<br>• Des espaces résiduels perméables non protégés réglementairement, devenant non qualitatifs pour certains (présence de déchets, occupation illicite potentiellement polluante - ex : voisinée 4) ;<br>• Des arbres d'alignement existants ;<br>- Une grande proximité du parc du Château et de la vallée des Ontines, paysages naturels emblématiques de Mérignac Ville Verte. | - Préserver et valoriser les 8 EBC (voisinées 1, 3, 4, 8 et 9), les arbres d'alignements et les continuités paysagères existants ;<br>- Travailler finement les zones de transition avec les tissus pavillonnaires environnants pour éviter des vis-à-vis trop brutaux et créer des lisières-tampons végétalisées larges support de renaturation ;<br>- Créer des perspectives visuelles structurées davantage par le végétal et par le bâti pérenne de qualité ;<br>- Traiter les lisières urbaines pour raccorder ces nouvelles perspectives avec l'existant, notamment avec les allées forestières du parc du Château ;<br>- Conserver dans la mesure du possible les ouvertures visuelles par le non cloisonnement des fonciers ;<br>- Transformer un univers routier en espace urbain qualitatif support de déplacements doux;<br>- Mettre en valeur les fines traces du passé rural de la zone.<br>*Du fait du développement urbain, de nombreuses zones commerciales péri-urbaines en France se retrouvent dans une problématique d'évolution. Le projet de mutation de la zone commerciale de Mérignac Soleil en lieu d'urbanité peut devenir un modèle de référence pour les futures transformations des ces zones.*<br>Niveau d'enjeu : FORT | L'arrivée de l'extension de la ligne A du tramway conduira au traitement de l'avenue Kennedy en boulevard urbain et viendra qualifier l'espace public et transformera le rapport de "façade à façade" entre les îlots. |
| **Paysage : repères et perspectives visuelles** | | |
| - Le périmètre opérationnel Mérignac Soleil ne présente que peu d'intérêt en termes de perspectives visuelles vue du sol ;<br>- Les points de vue sont définis depuis les deux grands axes routiers (avenues de la Somme et Kennedy) et par les enseignes commerciales. L'absence de clôtures, les grandes surfaces de stationnement et la faible hauteur des bâtiments commerciaux créent des ouvertures visuelles amples et panoramiques sur la ZAE. | - Créer des perspectives visuelles structurées davantage par le végétal et par le bâti pérenne de qualité ;<br>- Traiter les lisières urbaines pour raccorder ces nouvelles perspectives avec l'existant, notamment avec les allées forestières du parc du Château ;<br>- Conserver les ouvertures visuelles par le non cloisonnement des fonciers ;<br>- Éviter les vis-à-vis avec les lotissements existants environnants par des zones tampons végétalisées larges.<br>Niveau d'enjeu : MOYEN | L'arrivée de l'extension de la ligne A du tramway modifiera les perspectives visuelles au niveau des avenues de la Somme et Kennedy. |

Synthèse des enjeux de l'état actuel du contexte patrimonial et paysager - Source : ALTO STEP




**Patrimoine**

- Zone de protection archéologique «Veyrines, Gariès»
- Périmètre de protection du monument historique inscrit «Maison Laffitte»

**Potentialités paysagères**

- Espace boisé classé (EBC)
- Surface perméable existante
- Allées forestières parc du Château

**Repères et perspectives visuelles**

- Allée piétonne
- Avenue principale
- Haie de thuyas

**Dysfonctionnements paysagers**

- Barrière visuelle
- Continuité visuelle rompue
- Absence de liaison piétonne entre la zone commerciale et le quartier pavillonaire

- Voisinée
- Périmètre opérationnel Mérignac Soleil

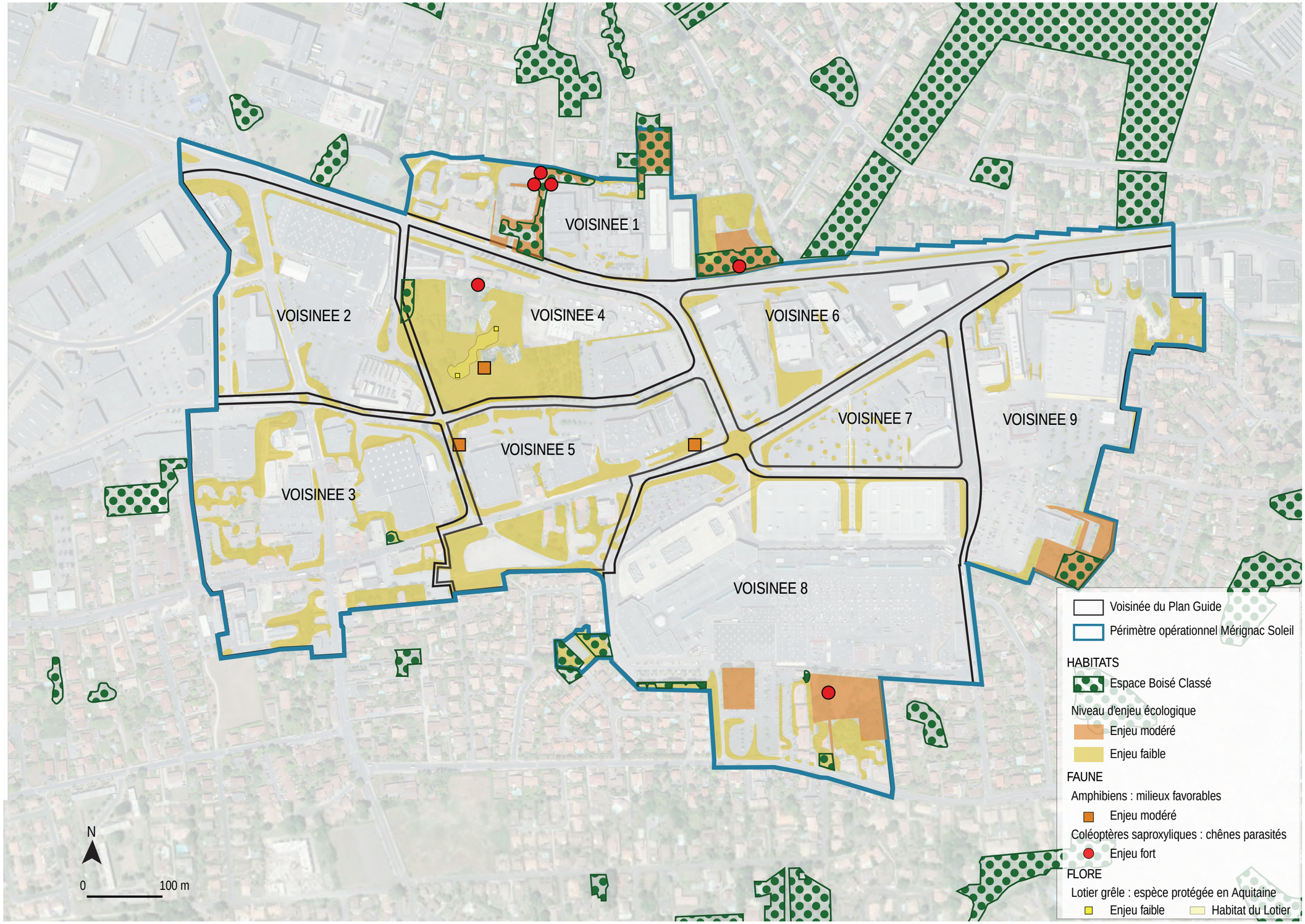
Synthèse des constats du contexte patrimonial et paysager- Source: ALTO STEP

## CONTEXTE ÉCOLOGIQUE

| SCÉNARIO DE RÉFÉRENCE | | |
|---|---|---|
| **Etat actuel du contexte écologique** | | **Évolution probable de l'environnement en l'absence de projet** |
| **Etat actuel** | **Objectifs de projet concernant la prise en compte des enjeux** | |
| **Zonages écologiques et environnementaux du territoire** | | |
| - Une situation géographique du périmètre opérationnel Mérignac Soleil en dehors de tout zonage écologique ;<br>- Le site naturel le plus proche est la ZPENS (Zone de Préemption sur les Espaces Naturels Sensibles) «Bois du Pinsan» à Eysines, distante d'environ 4 km ;<br>- Aucune connexion écologique directe entre le périmètre opérationnel Mérignac Soleil et les sites remarquables les plus proches. | - Donner une place centrale au sujet de la réintroduction de Nature en ville, de la reperméabilisation des territoires et de la reconstruction des trames vertes et bleues locales;<br>- S'inscrire dans une volonté métropolitaine de réduction des îlots de chaleur urbain par des actions multiples et transverses.<br>Niveau d'enjeu : FAIBLE | Aucune connexion écologique directe avec les sites remarquables les plus proches n'est à prévoir. |
| **Fonctionnalités écologiques et Trame Verte et Bleue** | | |
| - Un espace imperméabilisé à près de 80 %. Le périmètre opérationnel ne constitue pas un espace privilégié pour la biodiversité à la vue de son contexte urbain et des nombreux obstacles (bâtiments, infrastructures linéaires, clôtures, artificialisation des espaces verts et leur faible superficie) ;<br>- Une biodiversité urbaine « ordinaire » du fait d'une faible diversité et d'espèces généralement non menacées et très communes des habitats en présence, et d'une faible disponibilité du territoire;<br>- La présence d'espaces verts d'intérêt pour les espèces sauvages : les ensembles arborés (voisinées 1, 4, 8 et 9) et la vaste zone en friche par Leroy Merlin (voisinée 4). Du fait d'une faible présence de perturbations humaines, la biodiversité y est plus diversifiée, bien qu'elle reste globalement limitée comparativement à des espaces naturels ruraux. | - Connecter par des «pénétrantes vertes» le parc du Château aux espaces naturels au Sud du périmètre opérationnel Mérignac Soleil (vallée des Ontines et Coulée Verte), en valorisant les voisinées à proximité, en particulier la voisinée 9 à l'Est ;<br>- Intégrer et valoriser les espaces boisés et végétalisés existants dans la constitution d'une nouvelle trame verte ;<br>- Renaturer le périmètre opérationnel Mérignac Soleil avec pour objectif la création de nouveaux espaces pour la biodiversité.<br>Niveau d'enjeu : MOYEN à FORT | Le quartier continue à favoriser la fragmentation Nord-Sud de la trame verte de Mérignac.<br>Le parc du Château reste isolé des espaces naturels au Sud: vallée des Ontines, coulée verte de Mérignac…<br>Des espaces naturels au sein du périmètre opérationnel Mérignac Soleil qui se limitent principalement aux délaissés urbains.<br>En cas de développement de projets immobiliers sans cohérence d'ensemble sur des parcelles jouant un rôle pour les habitats et continuités écologiques, et sans protection réglementaire existant sur ces espaces, il est possible que les projets urbains les impactent et les détériorent. |

| SCÉNARIO DE RÉFÉRENCE | | |
|---|---|---|
| **Etat actuel du contexte écologique** | | **Évolution probable de l'environnement en l'absence de projet** |
| **Etat actuel** | **Objectifs de projet concernant la prise en compte des enjeux** | |
| **Biodiversité et espèces patrimoniales** | | |
| - Une absence de faune au sein des espaces plantés des zones commerciales et de services;<br>- Une concentration de biodiversité végétale et animale dans les zones présentant des reliquats de boisements et de prairies: les deux secteurs arborés au Nord (voisinée 1), la friche Leroy Merlin (voisinée 4), les prairies et haies au Sud (voisinée 8) et l'espace vert à l'arrière de Stokomani à l'Est (voisinée 9) ;<br>- Aucun habitat d'intérêt patrimonial, ni d'espèce fortement menacée au droit du périmètre opérationnel Mérignac Soleil ;<br>- La proximité d'un boisement qualitatif écologiquement : le parc du Château;<br>- Aucune zone humide présente sur le périmètre opérationnel Mérignac Soleil selon les deux critères végétation et pédologie. | - Renaturer le périmètre opérationnel tout en maîtrisant les espèces plantées (pas d'espèces envahissantes et allergènes) et en luttant contre l'imperméabilisation des sols ;<br>- Prendre en compte la présence d'espèces faunistiques et floristiques au droit des voisinées 1, 4, 8 et 9 (enjeux les plus importants) ;<br>- Se connecter au parc du Château, notamment par le prolongement des allées forestières.<br>- Préserver le patrimoine arboré et la valorisation des arbres remarquables ayant un fort impact paysager (voisinée 1)<br>- Assurer la gestion du patrimoine arboré par des mesures d'abattage, de taille sanitaire, de reformulation ou d'entretien.<br>L'opération d'aménagement est susceptible d'avoir une incidence sur les espèces protégées. Si tel est le cas, un dossier de dérogation au titre des espèces protégées (dossier de demande de dérogation espèces protégées) sera réalisé dans le cadre de l'Autorisation Environnementale Unique si le DLE est sous le régime de l'Autorisation. En accord avec la DREAL au regard du contexte environnemental et du phasage de l'opération d'aménagement, la demande de dérogation pour les espèces protégées est de la responsabilité des opérateurs pour ce qui concerne leurs îlots, et de la responsabilité de l'aménageur (La Fab) pour les espaces publics.<br>Niveau d'enjeu : MOYEN | Une dégradation de la biodiversité et des espèces en présence est possible du fait de l'arrivée du tram et au gré des mouvements immobiliers. |
| **Expertise phytosanitaire des arbres** | | |
| - 41 espèces / variétés composent la palette végétale ;<br>- 57% d'espèces spontanées représentent ;<br>- Aucun pathogène, ni aucune maladie n'ont été détectées lors de l'expertise phytosanitaire.<br><br>Le patrimoine arboré présente :<br>- un état physiologique satisfaisant. 59 arbres sont jugés dans un état moyen, 8 mauvais et 3 morts.<br>- un état mécanique satisfaisant. 24 arbres sont jugés dans un état mauvais et 3 morts.<br><br>- Les emprises étudiées sont soustraites de toutes contraintes liées au public. Le niveau de risque est restreint. Un seul arbre présente un risque fort. | - Assurer la gestion du patrimoine arboré par des mesures d'abattage, de taille sanitaire, de reformulation ou d'entretien et la valoriser dans la stratégie paysagère ;<br><br>- Retranscrire les recommandations de gestion en prescriptions au sein du CPAUPE.<br>Niveau d'enjeu : FAIBLE | En l'absence de gestion, le seul arbre présentant un risque fort, un chêne infesté par le Ganoderme (champignon) – arbre 124, emprise 8 , voisinée 8 - Carrefour, pourrait provoquer dans le cas d'une chute des dégâts sur les terrasses privatives des logements proches. |

Synthèse des enjeux de l'état actuel du contexte écologique - Source : ALTO STEP




Synthèse des enjeux écologiques- Source : ALTO STEP d'après l'étude d'impact d'Erea Conseil de septembre 2017 et l'étude Zone Humide de Nymphalis de novembre 2017

## CONTEXTE HUMAIN

### SCÉNARIO DE RÉFÉRENCE

| Etat actuel du contexte humain | | Évolution probable de l'environnement en l'absence de projet |
|---|---|---|
| **Etat actuel** | **Objectifs de projet concernant la prise en compte des enjeux** | |
| **Occupation du sol** | | |
| - Une large partie du périmètre opérationnel Mérignac Soleil située en zone commerciale, est recouverte artificiellement (zone goudronnée, cimentée, asphaltée ou stabilisée qui représente près de 80% du périmètre) et peu végétalisée (friches et délaissés) ;<br>- Le reste du périmètre opérationnel Mérignac Soleil (bordures Nord, Sud ou Sud-Ouest) est concerné par un tissu urbain discontinu, constitué d'espaces structurés par des bâtiments, eux-mêmes cohabitant avec des surfaces végétalisées et du sol nu. | - Fertiliser et reperméabiliser le périmètre ;<br>- Recréer des espaces de nature ;<br>- Proposer une mixité programmatique.<br>Ces enjeux feront l'objet de prescriptions dans le CPAUPE (coefficient de biotope, surface maximale bâtie,...).<br>Niveau d'enjeu : FORT | Les surfaces de parking déjà sous-utilisées risquent de devenir désuètes avec l'arrivée du tramway du fait du report modal attendu. Dans le cas de projets immobiliers émergeant sans démarche d'ensemble, il est possible que l'imperméabilisation globale du périmètre soit aggravée, et la programmation des espaces gérée à la parcelle sans vision d'ensemble du devenir du quartier. |
| **Population et habitat** | | |
| - Une croissance de la population communale qui se poursuit à un rythme légèrement inférieur à celui de la métropole ;<br>- Une capacité d'accueil de nouveaux logements importante à l'échelle du périmètre opérationnel Mérignac Soleil (capacité à accueillir à terme 2800 logements en développant une densité raisonnée à l'échelle du périmètre opérationnel), se cumulant avec les capacités d'accueil d'autres projets communaux (Marne, Pichey...). | - S'inscrire dans la démarche d'accueil de nouvelles populations au sein de Mérignac dans un cadre de vie attractif, répondant en partie au POA Habitat du PLU métropolitain ;<br>- Proposer une offre diversifiée en logements, commerces et activités afin de répondre à l'évolution de la composition des ménages et au développement de l'économie métropolitaine.<br>- Répondre aux besoins identifiés dans le POA Habitat du PLU 3.1 en termes de répartition typologiques et de productions de logement ;<br>- Stabiliser la part majoritaire de motorisation à 1 véhicule par une offre d'emplois, de services de proximité et de modes doux.<br>Niveau d'enjeu : MOYEN | Il peut exister un décalage avec les nouvelles dynamiques urbaines et une perte d'attractivité du site de par sa monofonctionnalité et la perte de vitesse des hypermarchés. |
| **Documents d'urbanisme et de planification communale** | | |
| Un périmètre opérationnel concerné par :<br>- Plusieurs zones du PLU 3.1 : UPZ7 - zone d'aménagement commercial; UM16 - tissu à dominante de maisons individuelles récentes ; UP 38 - Mérignac Soleil Sud, îlot témoin ; US 8 - artisanat et industrie légère ;<br>- Trois types de servitudes d'utilité publique: le périmètre de protection du Monument historique inscrit "Maison Lafitte" (voisinées 7, 8, 9) ; la protection des transmissions radioélectriques contre les obstacles ; le Périmètre de Protection Eloignée (PPE) du captage Mérignac Parc (voisinée 9) ;<br>- La présence de 8 EBC (voisinées 1, 3, 4, 8 et 9). | - Prendre en compte les servitudes d'utilité publique inscrites au PLU 3.1 de Bordeaux Métropole ;<br>- Préserver les Espaces Boisés Classés (EBC) présents au droit du périmètre opérationnel Mérignac Soleil;<br>Une modification du PLU 3.1 de Bordeaux Métropole est engagée par Bordeaux Métropole en 2018, pour une opposabilité prévue fin 2019/ début 2020.<br>Un travail étroit est mené avec Bordeaux Métropole pour définir les besoins au niveau des projets.<br>Le recours à la Déclaration de Projet (Code de l'Environnement) permettra de compléter les mesures et prescriptions souhaitées par la maîtrise d'ouvrage.<br>Niveau d'enjeu : FORT | Une modification du PLU 3.1 de Bordeaux Métropole est engagée par Bordeaux Métropole en 2018, pour une opposabilité prévue fin 2019/ début 2020. En cas d'absence de projet, cette modification n'intègrera aucun élément au PLU 3.1. |

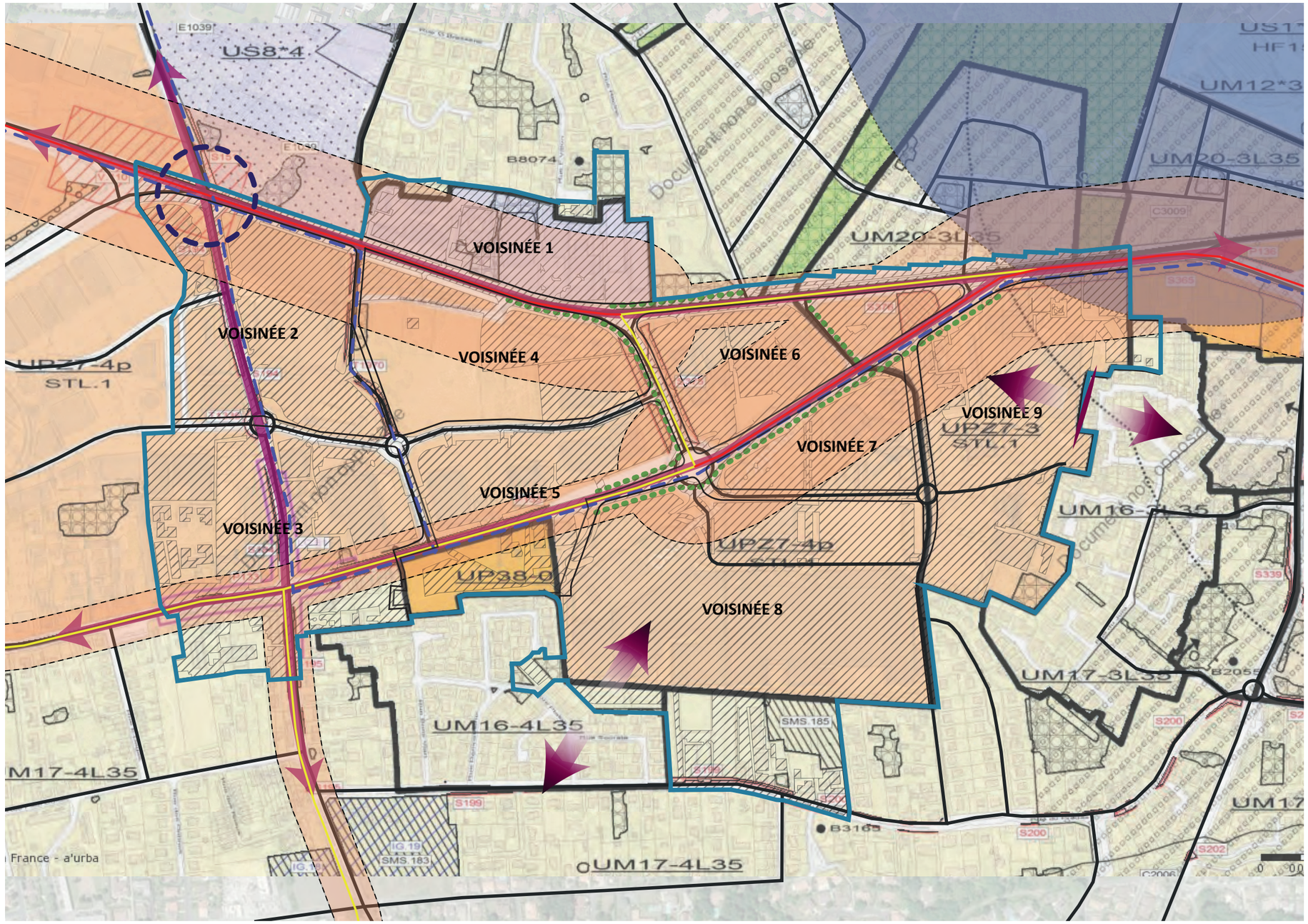
| SCÉNARIO DE RÉFÉRENCE | | |
|---|---|---|
| **Etat actuel du contexte humain** | | **Évolution probable de l'environnement en l'absence de projet** |
| **Etat actuel** | **Objectifs de projet concernant la prise en compte des enjeux** | |
| **Socio-économie** | | |
| - Une évolution progressive de la zone commerciale vers un décalage entre attentes des consommateurs et standards du commerce contemporain. | - Répondre au double enjeu de requalification et d'intégration urbaine, et de maintien et de renforcement de l'activité commerciale par la diversification de l'emploi à l'échelle du périmètre opérationnel Mérignac Soleil.<br>Niveau d'enjeu : MOYEN | La zone commerciale évolue progressivement vers un décalage par rapport aux attentes des consommateurs et les standards du commerce contemporain, entraînant une perte de vitesse de ces commerces et une baisse d'attractivité de la zone. |
| **Équipements publics** | | |
| - Aucun équipement public au sein du périmètre opérationnel Mérignac Soleil ;<br>- Des équipements scolaires situés dans les quartiers alentours : Centre-ville de Mérignac, Chemin Long et Le Burck. | - Anticiper l'accueil de nouvelles populations par la création d'une offre en équipements scolaires adaptée et mutualisée avec l'opération d'aménagement Mérignac Marne.<br>Des réflexions ont d'ores et déjà été engagées, des scénarios sont à l'étude en termes d'implantation et de capacité.<br>Niveau d'enjeu : MOYEN | Des projets développés individuellement au gré des opportunités foncières viendront sans doute appeler du besoin mais ne sont pas quantifiables aujourd'hui et ne seront pas quantifiés correctement. |
| **Foncier** | | |
| - Un parcellaire très morcelé ;<br>- La quasi totalité du foncier est privée ;<br>- Une forte prédominance de foncier à usage commercial ;<br>- Une structure juridique des propriétés diversifiée dominée par les sociétés qui complexifie la mutation des fonciers. | - Garantir la maîtrise foncière des emprises destinées à la réalisation des espaces publics ;<br>- Étudier la mutation rapide des terrains appartenant à quelques propriétaires fonciers majeurs, de manière à matérialiser rapidement les ambitions de la collectivité et à enclencher un effet d'entraînement à l'échelle de l'ensemble du périmètre opérationnel Mérignac Soleil ;<br>- Développer une stratégie foncière à l'échelle des voisinées, à travers une démarche d'achat négocié avec les propriétaires et, en dernier recours, à un processus d'expropriation mis en œuvre via la DUP, afin de maîtriser les terrains d'assiette nécessaires à la réalisation de l'opération. Cette stratégie pourra être portée par la collectivité ou son aménageur afin de garantir la cohérence du projet urbain d'ensemble.<br>Niveau d'enjeu : FORT | Le foncier public et privé sera impacté par l'emprise de l'extension de la ligne A du tramway. Il évoluera certainement au gré des opportunités, cette évolution n'est cependant pas prévisible aujourd'hui.<br>Sans stratégie foncière globale, des opérations immobilières peuvent émerger de manière anarchique et impacter l'organisation foncière du secteur. |

| SCÉNARIO DE RÉFÉRENCE | | |
|---|---|---|
| **Etat actuel du contexte humain** | | **Évolution probable de l'environnement en l'absence de projet** |
| **Etat actuel** | **Objectifs de projet concernant la prise en compte des enjeux** | |
| Mobilités | | |
| - Une situation du périmètre opérationnel dans l'axe d'un flux traversant reliant la rocade et le cœur de la métropole, un flux d'échange avec les polarités commerciales et un flux avec les quartiers résidentiels adjacents ;<br>- Un réseau de desserte interne peu maillé et déconnecté des quartiers résidentiels adjacents ;<br>- Un calibrage des voies cohérent avec la hiérarchie du réseau (2x1 et 2x2 voies) ;<br>- Des routes en bon état à l'exception de 4 tronçons (voies adjacentes aux rues de Mirepin, Peyandreau et G. Carpentier) ;<br>- Présence de problèmes structurels notables au niveau des parkings (fissures, affaissements, orniérages).<br>- Une connexion multimodale du périmètre opérationnel aux grands pôles d'agglomération qui est amenée à être renforcée ;<br>- Un réseau viaire fortement sollicité ;<br>- Des modes actifs de déplacement, vélo comme piétons, caractérisés par des volumes faibles du fait des discontinuités d'aménagement aux abords des arrêts de TC et du manque de qualité des parcours et de sécurité ;<br>- Une offre de stationnement principalement dédiée aux commerces et à fortes réserves de capacité. | - Développer un maillage interne et désenclaver le périmètre opérationnel en le connectant aux quartiers alentours;<br>- Remettre en bon état les tronçons qui le nécessitent;<br>- Prendre en compte la circulation routière supplémentaire par la mise en œuvre d'une politique volontariste en faveur des mobilités alternatives (transports en commun, modes actifs, solutions véhicules électriques, modalités d'accès, sécurité d'usage, etc.) qui feront l'objet de prescriptions dans le CPAUPE ;<br>- Porter une attention particulière aux perméabilités entre les tissus urbains et à la continuité des aménagements ;<br>- Restructurer l'offre de stationnement à l'échelle du périmètre opérationnel, en adéquation avec le PLU 3.1.<br>Niveau d'enjeu : FORT | Le développement de la Métropole est susceptible d'induire une augmentation du trafic routier qui pourra impacter les axes du périmètre opérationnel Mérignac Soleil, de par sa position stratégique comme lieu de transit.<br>L'arrivée du tram est fortement susceptible d'impacter négativement les conditions de circulation et d'augmenter la saturation des avenues Kennedy et de la Somme. En effet, le passage du tram réduira les temps alloués au passage des véhicules aux feux.<br>Toutefois, il est supposé un certain report modal du trafic routier vers le tram. |
| **Réseaux** | | |
| - La présence de certaines canalisations d'eaux usées (EU) et de gaz vétustes et vieillissantes ;<br>- Un tronçon du réseau d'eaux pluviales (EP) nécessitant une modernisation, au niveau de l'avenue Kennedy au droit de la voisinée 1 ;<br>- Des capacités à accueillir de nouveaux branchements à définir ;<br>- Des inventaires et des diagnostics en cours ;<br>- Des échanges avec les concessionnaires anticipés dès l'amont de la conception du projet sur les niveaux des réseaux, leurs capacités ... | - Élaborer un schéma directeur des réseaux à terme ;<br>- Prévoir une modernisation du réseau d'EP sur un tronçon de l'avenue Kennedy ;<br>- Prendre en compte les continuités hydrauliques existantes (fossés) ;<br>- Dévoyer ou créer les réseaux d'EP selon la programmation projetée (voisinées 3, 4, 7 et 9) ;<br>- Prévoir la création d'antennes d'assainissement dans le cadre de la viabilisation des îlots (voisinées 6 et 9) ;<br>- Évaluer la vétusté des canalisations de gaz et d'EU et leurs capacités d'accueil en lien avec le concessionnaire ;<br>- Prendre en compte l'éventuelle nuisance visuelle liée aux réseaux aériens. Des travaux d'enfouissement pourront être envisagés ;<br>- Évaluer la capacité des réseaux de télécommunication au regard du projet ;<br>- Poursuivre un travail étroit avec les concessionnaires pour anticiper les besoins et la mise en œuvre.<br>Niveau d'enjeu : MOYEN | Aucun évolution n'est pressentie, si ce n'est l'aggravation de la vétusté des réseaux si des travaux ne sont pas menés, conduisant notamment à des pertes d'eau sur les réseaux d'eau potable, qui représentent des quantités importantes par rapport aux quantités approvisionnées. |

## SCÉNARIO DE RÉFÉRENCE

| Etat actuel du contexte humain | | Évolution probable de l'environnement en l'absence de projet |
|---|---|---|
| **Etat actuel** | **Objectifs de projet concernant la prise en compte des enjeux** | |
| **Nuisances** | | |
| - L'ambiance sonore du périmètre opérationnel Mérignac Soleil est marquée par :<br>• Les nuisances routières induites par le trafic routier journalier ;<br>• Les nuisances aéroportuaires de l'Aéroport de Bordeaux Mérignac (un des couloirs de piste est orienté vers le périmètre) ;<br>• La présence d'espaces verts qui assure ponctuellement et en lisière en lien avec le parc du Château une ambiance sonore champêtre.<br>- Des nuisances visuelles liées aux enseignes publicitaires omniprésentes et à une pollution lumineuse nocturne causée par un éclairage lié à l'usage prépondérant de la voiture sur le périmètre opérationnel et à un matériel non performant ;<br>- Un périmètre opérationnel globalement suréclairé et décorrélé des usages, notamment piétonniers.<br>*Conformément à la politique de la ville depuis septembre 2017, l'éclairage public sera éteint de 1h30 à 5h du matin, aux heures où les transports publics ne circulent plus.* | - Prendre en compte les nuisances sonores existantes par des constructions adaptées et protégées, notamment en lisière des voies routières les plus bruyantes ;<br>- Anticiper les niveaux sonores engendrés afin de limiter leur impact sur les usagers du périmètre par l'émission de prescriptions au sein des CPAUPE et par l'analyse des permis de construire par la MOEu avant validation ;<br>- S'assurer de la conformité des enseignes publicitaires au règlement local de publicité et de leur intégration dans le projet ;<br>- Adapter le dispositif d'éclairage aux futurs usages et limiter la pollution lumineuse et mettre en place des dispositifs performants limitant les impacts pour les espèces nocturnes;<br>- Adapter le projet à l'extinction de l'éclairage public expérimenté depuis septembre 2017 par la ville de Mérignac sur l'espace public, notamment en terme de sécurité.<br>Niveau d'enjeu : FORT | L'augmentation de la population à l'échelle métropolitaine est susceptible de conduire à une augmentation du trafic routier sur les axes principaux du périmètre opérationnel Mérignac Soleil, aggravant de fait les nuisances sonores.<br>En l'absence de projet d'ensemble, il n'y aura pas d'amélioration de la situation sur le plan des nuisances sonores, des pollutions visuelles et lumineuses. |
| **Risques technologiques et industriels** | | |
| - Aucun Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) ne couvre le périmètre opérationnel Mérignac Soleil ;<br>- En-dehors des trois axes principaux traversant le périmètre opérationnel Mérignac Soleil, celui-ci n'est pas directement concerné par un risque de transport de matières dangereuses ;<br>- La présence de trois ICPE au sein du périmètre opérationnel Mérignac Soleil, dont deux en activité (voisinées 7 et 8) et une ICPE en limite de périmètre à prendre en compte. | - Limiter au maximum la population exposée aux risques technologiques, notamment liés à la station-service (voisinée 7), classée en ICPE.<br>Niveau d'enjeu : MOYEN | Le développement de projets est susceptible d'augmenter la population exposée aux risques technologiques, notamment liés à la station-service, classée ICPE. |
| **Déchets** | | |
| - Une collecte des déchets assurée par Bordeaux Métropole pour les logements (2x/semaine pour les ordures ménagères, 1x/semaine pour la collecte sélective). Les commerces font appel à des prestataires privés pour la collecte.<br>- Une situation du périmètre opérationnel à proximité des deux centres de recyclage de Mérignac (2,4 km au Nord-Ouest) et du Bourgailh (2,6 km au Sud-Ouest, à Pessac). | - Limiter au maximum la production de déchets induite par l'arrivée de nouveaux logements et activités, notamment en encourageant les solutions de recyclage et de compost au sein des projets immobiliers (prescriptions à destination des opérateurs);<br>- Privilégier la collecte en bornes enterrées, qui tend à se développer à l'échelle métropolitaine, sur la base d'un plan directeur établi avec les services et futurs gestionnaires.. La stratégie est en cours de réflexion au regard de l'incivilité des populations face aux bornes enterrées.<br>Un travail en amont a été instauré par la Maîtrise d'ouvrage et la MOEu avec les services de Bordeaux Métropole afin d'anticiper les besoins et d'optimiser les modalités de collecte (nature de la collecte, fréquence, circulation des engins).<br>Niveau d'enjeu : MOYEN | Le développement de projets immobiliers (notamment sans démarche globale ambitieuse de réduction de déchets à la source) est susceptible d'augmenter la production de déchets du quartier. |

Synthèse des enjeux de l'état actuel du contexte humain - Source : ALTO STEP




**Occupation du sol**

Un grande majorité de sols artificialisés

**Population et habitat**

Une omniprésence du tissu pavillonaire. Un enjeu de mixité des typologies d'habitat

Une opposition zone commerciale- quartiers pavillonaires. Un enjeu de connexion entre deux espaces qui s'ignorent.

**Mobilité**

Maillage routier

Lignes de bus

Pistes cyclables

Point bloquant au Heures de Pointe (matin et soir)

**Nuisances sonores**

Secteurs affectés par les nuisances sonores dûes au trafic routier

Classement sonore routier
*Catégories (secteurs affectés)*

3 (100m)
4 (30m)

**Risques technologiques et industriels**

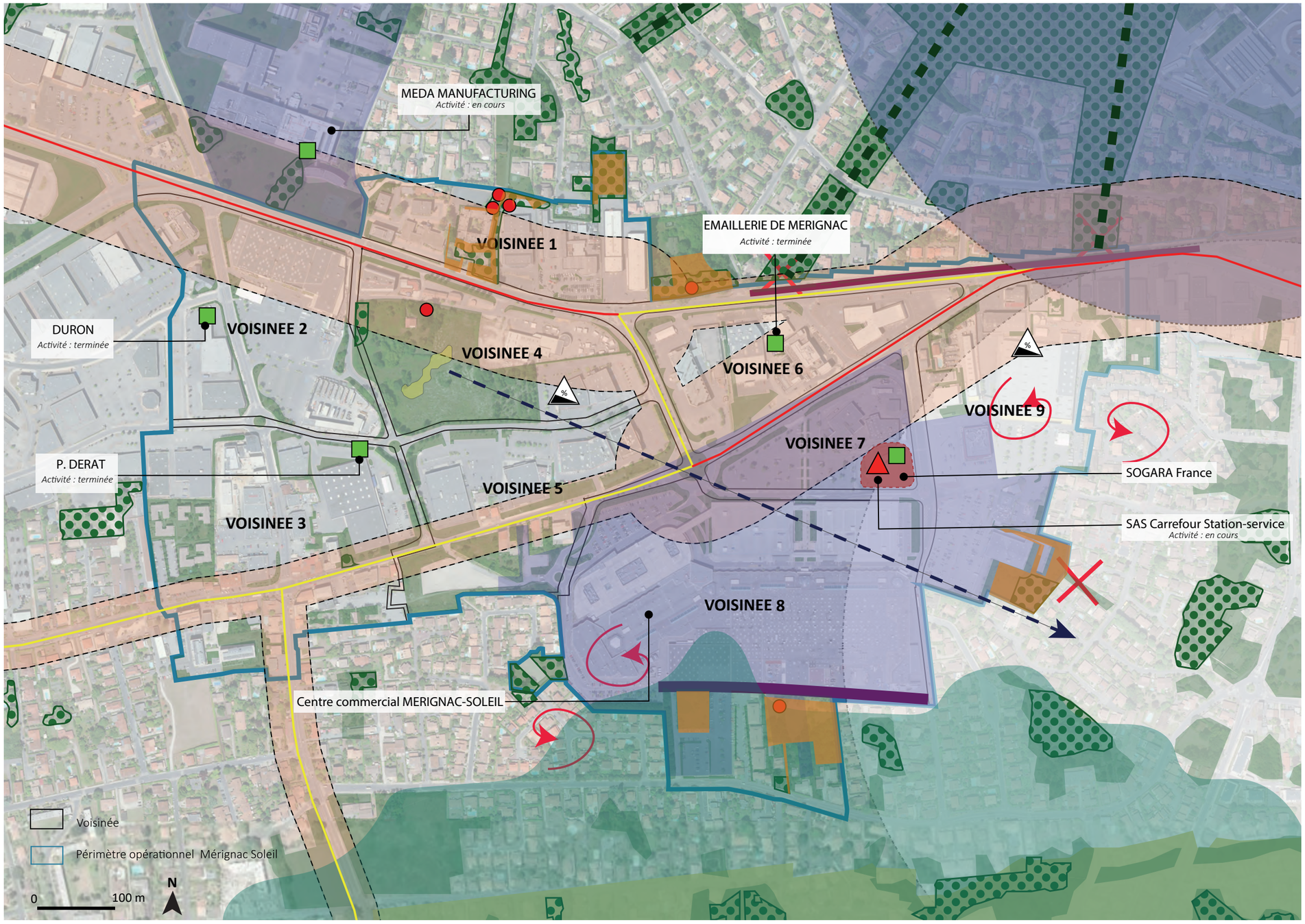
Axes routiers principaux, support du risque de transport de matières dangereuses

Périmètre opérationnel Mérignac Soleil

Secteurs opérationnels

Synthèse des enjeux du contexte humain- Source: ALTO STEP

## 3.3. SYNTHÈSE DES ENJEUX DE L'ÉTAT ACTUEL DE L'ENVIRONNEMENT




**CONTEXTE PHYSIQUE**

**Relief et topographie**

- Sens d'écoulement géneral des eaux
- Déclivités locales du terrain naturel

**Sols et sous-sols**

- Site BASIAS
- Site BASOL
- Entreprise polluante

**Eaux souterraines**

- Périmètre de Protection Eloignée (PPE) du captage AEP Mérignac-Parc

**Risques naturels**

- Sensibilité très élevée, nappe affleurante

**CONTEXTE PATRIMONIAL ET PAYSAGER**

**Patrimoine**

- Zone de protection archéologique «Veyrines, Gariès»
- Périmètre de protection du monument historique inscrit «Maison Laffitte»

**Potentialités paysagères**

- Espace boisé classé (EBC)
- Surface perméable existante
- Allées forestières parc du Château

**Dysfonctionnements paysagers**

- Barrière visuelle
- Continuité visuelle rompue
- Imperméabilité zone commerciale - quartiers pavillonaires

**CONTEXTE ECOLOGIQUE**

- Faune : Coléoptères saproxyliques : chênes parasités Enjeu fort
- Flore : Lotier grêle : espèce protégée en Aquitaine Habitat du Lotier
- Habitat : Enjeu modéré

**CONTEXTE HUMAIN**

**Nuisances sonores**

- Secteurs affectés par les nuisances sonores dûes au trafic routier

Catégories du classement sonore routier

- 3 (100m)
- 4 (30m)

**Risques technologiques**

- Installation classée pour l'environnement (ICPE)

Synthèse des principaux enjeux du périmètre opérationnel Mérignac Soleil- Source: ALTO STEP

# 4 JUSTIFICATION ET PRÉSENTATION DU PROJET RETENU

## 4.1. POURQUOI RÉALISER CE PROJET : LES AMBITIONS

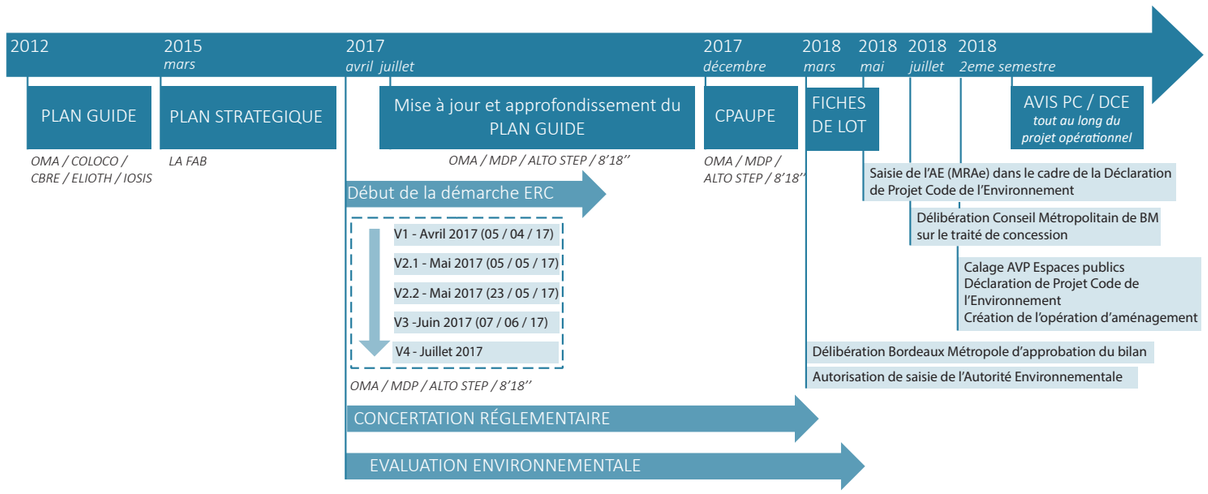
Mérignac Soleil est un secteur au cœur de la dynamique métropolitaine. Il se situe le long d'un axe structurant de l'agglomération reliant l'aéroport au centre de Bordeaux et à proximité de la rocade, autre axe structurant de l'agglomération. Les ambitions du projet sont les suivantes :

- Développement d'une opération autour d'un axe de transport collectif : le secteur Mérignac Soleil constitue un site privilégié pour le programme des «50 000 logements autour des axes de transports collectifs »;
- Réponse au besoin de logements : ce secteur apparaît comme la ressource foncière majeure du territoire communal pour produire une offre nouvelle et qualitative de logements intégrée à des surfaces actuellement dévolues à une activité économique monofonctionnelle forte et majeure régionalement ;
- Proposition de nouveaux modes d'habiter et réponse aux objectifs du Plan Local d'Habitat du PLU métropolitain: qualité, confort et performance des logements ;
- Valorisation du quartier : enjeux de revégétalisation et de regénération des sols (retour à la pleine terre, dépollution), réduction des effets d'îlot de chaleur urbain, amélioration de la qualité de l'air, etc.

## 4.2. RAISONS DU CHOIX DE L'OPÉRATION

Le territoire de Mérignac Soleil a fait l'objet de plusieurs études urbaines depuis 2012 :

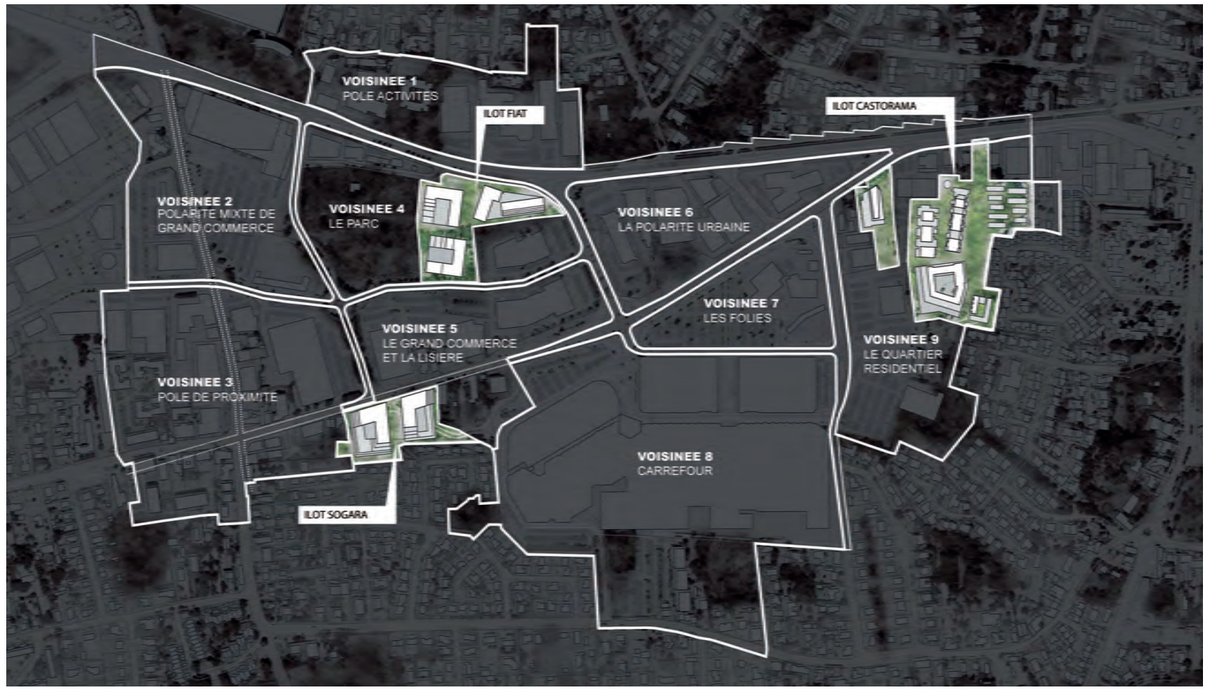
- Une étude urbaine menée par le groupement de maîtrise d'œuvre urbaine OMA/COLOCO/CBRE/ELIOTH/IOSIS dans le cadre du projet des « 50 000 nouveaux logements autour des axes de transports collectifs » ;
- Un approfondissement du plan stratégique de l'opération d'aménagement en 2014 ;
- L'élaboration d'un plan stratégique par La Fab en mars 2015 ;
- La **mise à jour et l'approfondissement du Plan Guide par le groupement de maîtrise d'œuvre urbaine OMA/MDP/ALTO STEP/8'18'' qui a fait l'objet de plusieurs versions dans le cadre du déploiement de la démarche Eviter, Réduire, Compenser, Accompagner (ERCA) et du processus de concertation. La dernière version date de juillet 2017.**




Déroulé des différentes procédures et études - Source : ALTO STEP

La démarche environnementale « Éviter, Réduire, Compenser, Accompagner » (ERCA) (cf. partie 4.3) a été initiée en 2017, dans le cadre de l'approfondissement du Plan Guide par la maîtrise d'œuvre urbaine. Elle a conduit à le faire évoluer par intégration des enjeux environnementaux dégagés au fur et à mesure des résultats des études, et a constitué une base dans le cadre de l'élaboration des CPAUPE et fiches de lot.
La conception des îlots opérationnels s'effectue dans une démarche itérative resserrée en temporalité associant les Maîtrises d'Ouvrage, la maîtrise d'œuvre urbaine et les équipes de maîtrise d'œuvre des différentes opérations. Des fiches de lot cadrant les attendus sur les plans urbain, architectural, paysager, environnemental et technique sont remis aux équipes de maîtrise d'œuvre urbaine et sont le support d'ateliers de travail et d'échanges pour permettre aux projets des différents lots d'atteindre les ambitions portées par Mérignac Soleil.
**La concertation** (cf. partie 4.1.3) a également contribué à faire évoluer le projet. Le processus de concertation a été mené dans une temporalité concomitante à la conception du Plan Guide. Le retour des riverains a conduit à proposer des typologies bâties variées, à qualifier les ambiances et les usages attendus dans les espaces publics et privatifs et à identifier les attentes en services de proximité. A titre d'exemple, les projets Castorama et Sogara ont revu les hauteurs de bâtiments à la baisse pour une meilleure transition d'échelle et une meilleure proposition d'épannelage. Les riverains ont été associés sur le traitement des limites paysagères des projets et leur intérêt pour les cheminements entre leurs parcelles et Chemin Long a abouti à la conservation de cette circulation piétonne dans le projet.

*Rappel des voisinées et des îlots opérationnels (Fiat, Castorama, Sogara) de l'opération d'aménagement Mérignac Soleil :*




Voisinées et îlots opérationnels du Plan Guide - Source : OMA/MDP/ALTO STEP/8'18''

### Mise à jour et approfondissement du Plan Guide - 2017

La mise à jour et l'approfondissement du Plan Guide par le groupement de maîtrise d'œuvre urbaine OMA/MDP/ALTO STEP/8'18'' a fait l'objet de plusieurs versions d'avril (version 1) à juillet 2017 (version 4) - *cf schéma précédent.*

## Synthèse des évolutions

### Plan Guide d'avril 2017 (v1)

La première version du Plan Guide de 2017 (05.04.2017) acte la prise en compte des principes évoqués lors du Comité de Pilotage du 12 mars 2015 :

- Le paysage comme fondement du futur Mérignac Soleil, visant à devenir un «Parc Habité» avec une forte présence arborée ;
- Un réseau viaire hiérarchisé entre grandes allées métropolitaines, transversales et cheminements piétons ;
- Des typologies de bâti variées et des rez-de-ville actifs et transparents ;
- Un traitement soigné des façades ;
- Une gestion optimisée du stationnement en parkings évolutifs.

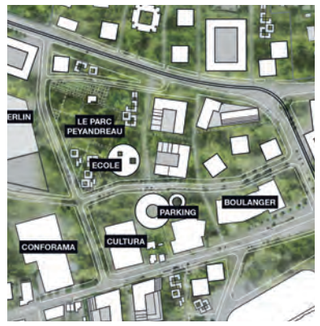
### Plan Guide de mai 2017 (v2.1)

Le Plan Guide du 5 mai 2017 développe l'idée de voisinées aux ambiances urbaines propres *(cf. chapitre 2 "Des voisinées connectées, autonomes, singulières et identitaires").* Cette version du Plan Guide a intégré au maximum l'offre de parking dans les futurs logements et a matérialisé des parkings silos pour libérer les sols en pleine terre. Le redressement de voiries a également été intégré. Cette version propose deux scénarios d'aménagement déclinant des implantations différentes pour l'école et les logements des voisinées 4 et 9.

**Scénario A**




**Scénario B - Voisinée 4**




**Scénario B - Voisinée 9**



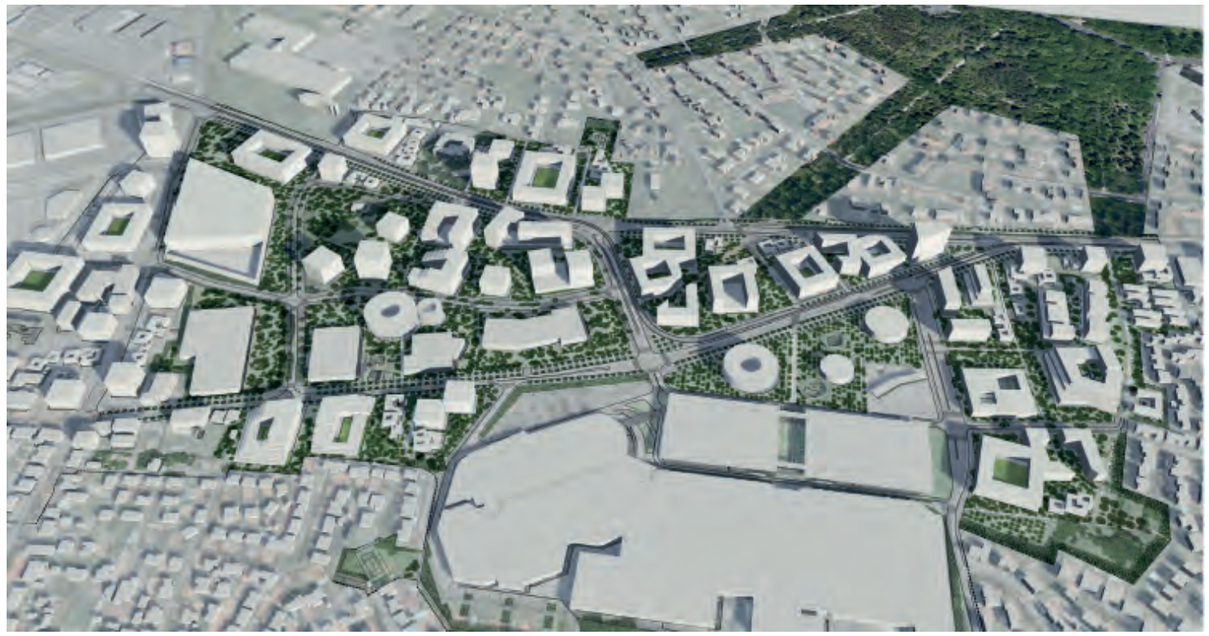

Plan Guide - version de mai 2017 (v2.1) - Source : OMA/MDP/ALTO STEP/8'18''
A gauche : Scénario A ; à droite : zooms scénario B (voisinées 4 et 9)

Des points phare du Plan Guide ont été développés dans les projets : conservation d'une perméabilité importante des opérations et développement du coefficient d'imperméabilisation, traitement des terrasses végétalisées, taux de vitrage et d'ouvrants, matériaux de façade, orientation des logements, etc. La continuité de l'allée forestière du parc du Château au niveau de la voisinée 6 constitue un des éléments marquants dans l'évolution du Plan Guide (de la version d'avril à celle de mai 2017).

Des certifications environnementales et labellisations ambitieuses sont évoquées à l'échelle de l'opération : démarche Quartier Bas Carbone, labellisation BiodiverCity, certification NF Habitat HQE niveau Excellent (hors Fiat/Sogara). Ces ambitions permettent un rayonnement en terme d'exemplarité pour la reconversion d'une zone commerciale de périphérie.

La définition des projets opérateurs s'est poursuivie :

- **Fiat:** Suspension du permis de construire déposé par Pichet en mars 2017 (document environnemental à compléter).
- **Sogara:** Validation du permis de construire déposé par Nexity en mars 2017 suite aux compléments demandés par la DREAL Nouvelle Aquitaine sur les évolutions du projet.
- **Castorama:** Évolution en cohérence avec les principes du Plan Guide : franges végétalisées denses, travail sur la perméabilité et les revêtements, optimisation de la gestion des ordures ménagères. L'évolution du projet Castorama se nourrit de l'échange instauré entre les opérateurs (AQPRIM et Clairsienne) et les riverains du secteur. Le dépôt du permis de construire a eu lien fin 2017.



Volumétries et paysages - version de mai 2017 (v2.1) - Source : OMA/MDP/ALTO STEP/8'18''

### Plan Guide de mai 2017 (v2.2)

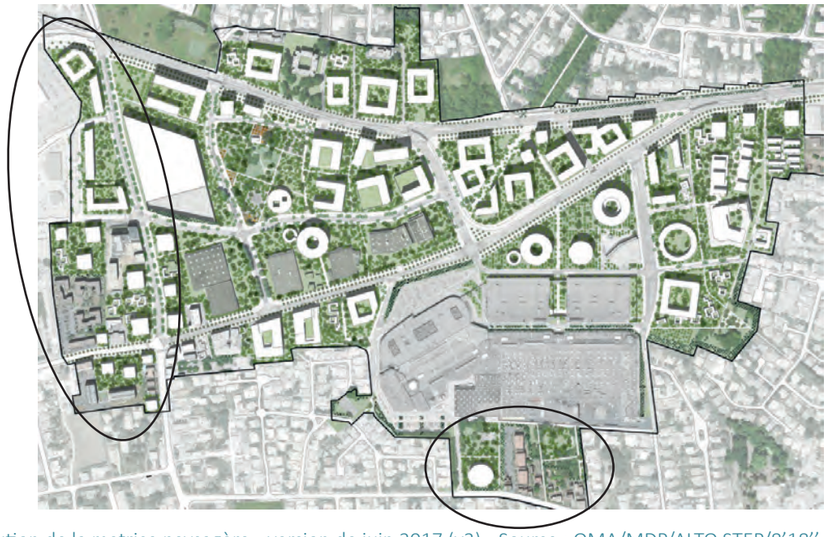
Les éléments suivants ont été intégrés dans la version du Plan Guide du 23 mai 2017 (v2.2):

- Souhait de la Ville de Mérignac de limiter les hauteurs d'îlots à celles prévues par le PLU 3.1 (R+6), avec des zones plus denses selon le contexte (ex de l'îlot Fiat, voisinée 4) ;
- Localisation des maisons à patio au plus près des franges, en lien avec le tissu pavillonnaire existant ;
- Implantation d'un groupe scolaire de 6 classes sur la voisinée 4, et d'un second à l'Est du périmètre opérationnel, sur la voisinée 9 ;
- Suppression de la crèche initialement prévue au Nord de la station-service Carrefour ;
- Prolongement acté d'une des allées cavalières du parc du Château ;
- Aménagement de la partie Ouest de la voisinée 4 est en parc (parc Georges Carpentier).

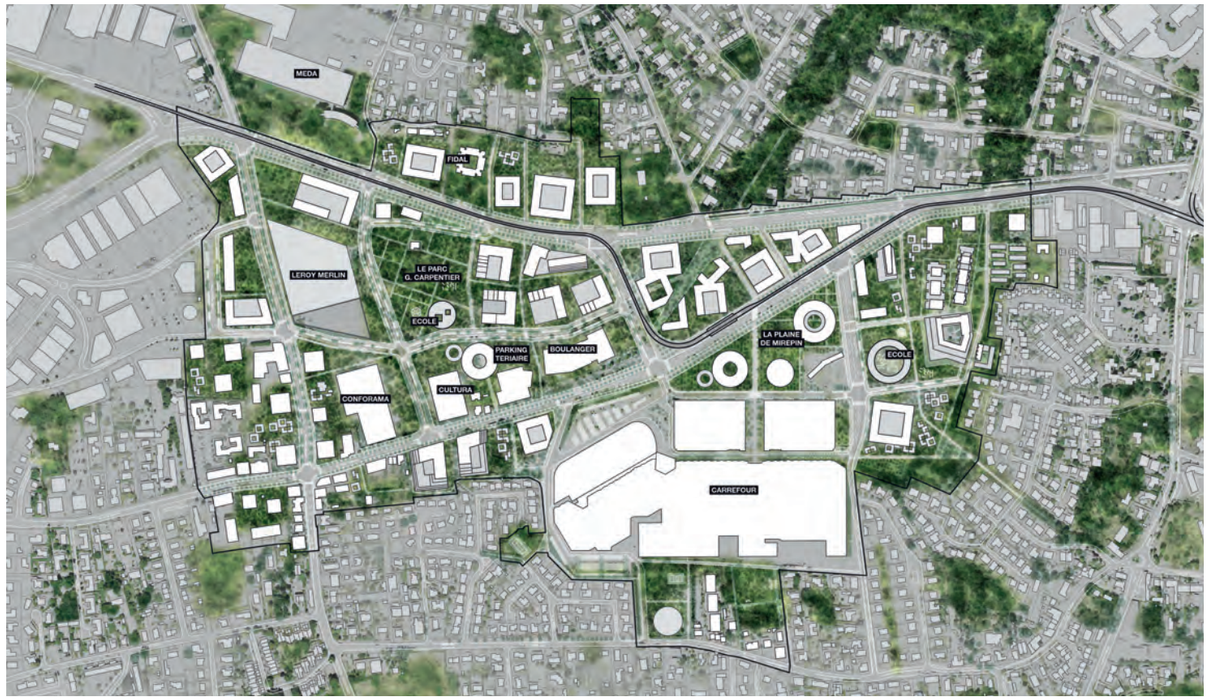
## Plan Guide de juin 2017 (v3)

Cette version du Plan Guide (07.06.2017) a développé la didactique du projet à travers le découpage en voisinées thématisées et le phasage de l'opération, entrant davantage dans l'opérationnalité du projet.
Dans cette version, les nouvelles constructions au sein du parc de la voisinée 4 sont limitées au bâtiment de l'école. L'aménagement du parc Carpentier est consolidé par l'initialisation du jardin des essais. Un programme mixte prend place au Sud de Carrefour, avec la conservation des prairies. Le traitement paysager a été étendu et densifié sur la partie Ouest de l'avenue Henri Vigneau et au Sud, rue de Pradas.

Les échanges tenus lors du Comité de Pilotage du 29 juin 2017 ont permis d'acter plusieurs points du Plan Guide, notamment la démarche environnementale pionnière à l'échelle de l'agglomération. Cette démarche fixe un niveau d'ambition à l'échelle urbaine axé notamment sur la régénération des écosystèmes, la réduction forte des îlots de chaleur (hors emprise Carrefour) et la création d'un projet producteur d'îlots de fraîcheur.



Évolution de la matrice paysagère - version de juin 2017 (v3) - Source : OMA/MDP/ALTO STEP/8'18''




Plan Guide - version de juin 2017 (v3) - Source : OMA/MDP/ALTO STEP/8'18''

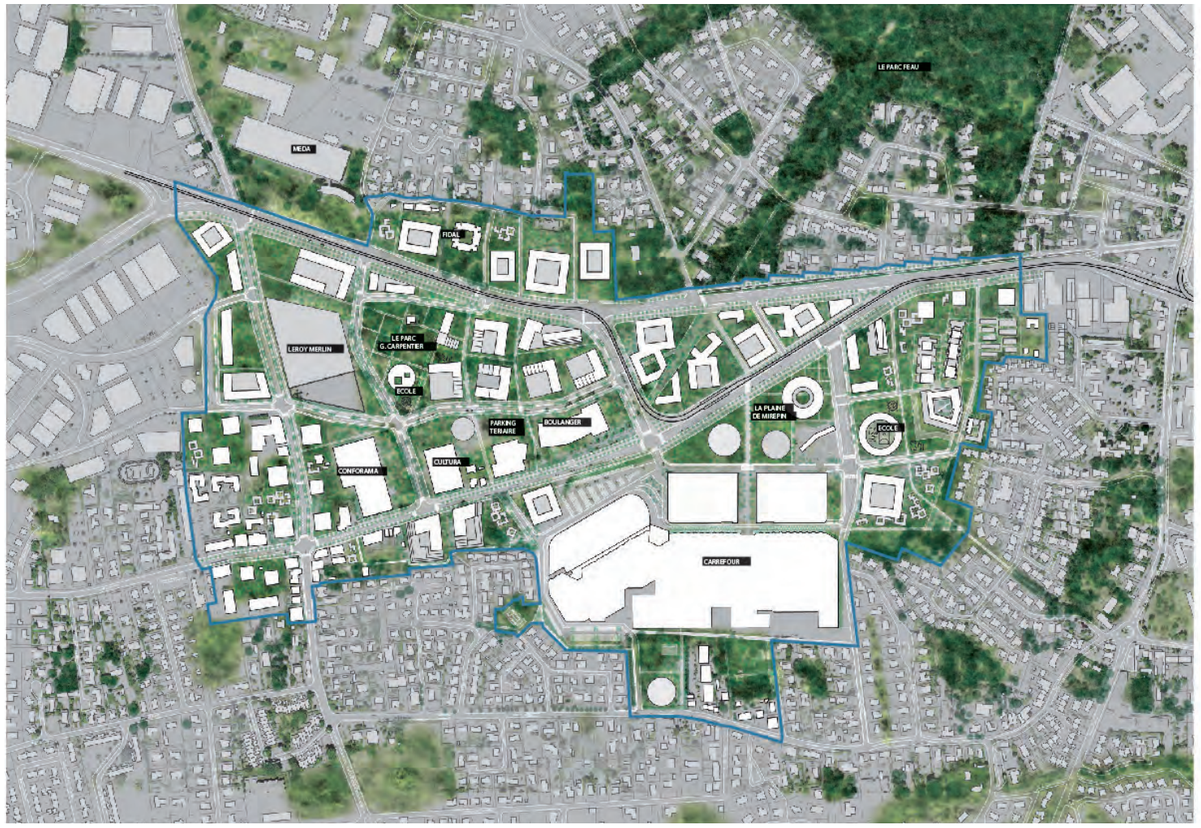
## Plan Guide définitif de juillet 2017 (v4)

Les éléments suivants ont été intégrés dans la version du Plan Guide de juillet 2017 (v4):

- Développement du maillage de mode actifs (cyclable et piéton). *Il est à noter que la faisabilité des cheminements actifs projetés est fonction de la maîtrise foncière* ;
- Certification NF Habitat HQE niveau Excellent visée pour les opérations de logement et HQE Bâtiment Durable pour les autres programmes ;
- Le parc Georges Carpentier (voisinée 4) accueille deux nouvelles constructions en plus du bâtiment de l'école ;
- Le projet envisage la création de deux groupes scolaires phasés dans le temps :
  - d'ici à 2020 : un groupe de 7 classes répondant aux besoins des premiers habitants (env. 820 logements sur les trois îlots opérationnels Fiat, Castorama et Sogara) ;
  - à terme : un second groupe de 10 classes localisé à l'Est de la rue de Mirepin (voisinée 9).

Plusieurs scénarii ont été considérés pour l'implantation des équipements scolaires (bâti indépendant ou en opération mixte). Les deux sites choisis (voisinées 4 et 9) participent à créer des polarités de quartier animées, accessibles, sécurisés et prennent en compte la temporalité des opérations et la disponibilité du foncier.

Des prescriptions sur **l'emprise bâtie maximum** et **le minimum de pleine terre** à développer sur chaque parcelle ont été apportées par le CPAUPE. En complément, l'atteinte d'un **coefficient de biotope** est prescrite selon les typologies de parcelles.




Plan Guide - version de juillet 2017 (v4) - Source : OMA/MDP/ALTO STEP/8'18''

### La suite du Plan Guide

En complément du Plan Guide, le Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPAUPE) réunit les préconisations et les prescriptions nécessaires à la mise au point qualitative des projets "opérateurs" et leur encadrement dans une démarche commune. Il se décompose en deux cahiers : un cahier s'appliquant à l'ensemble du périmètre opérationnel, socle d'ambitions communes (création d'un cadre de vie qualitatif et attractif, régénération des sols, requalification du réseau viaire, etc.) ; un second détaillant des prescriptions par voisinée, qui permet de mettre l'accent sur certaines spécificités propres à chaque voisinée (emprise bâtie, espaces de pleine terre, desserte des îlots, gestion du stationnement, etc.).
En cohérence avec le **CPAUPE**, les **fiches de lot** sont des documents prescriptifs spécifiques au lot ou îlot, qui permettront d'apprécier la nature de la réponse proposée sur la base d'une ambition commune, inscrite dans la stratégie globale de régénération urbaine du périmètre. Ces documents constituent la base des échanges avec les équipes de MOE des opérateurs. Finalement, des **avis** sont formulés par l'équipe de MOEu sur les éléments d'avancement des projets et contribuent à la mise au point qualitative des opérations en cohérence et synergie avec les documents préétablis et validés en vue de l'approbation des permis de construire.

PLAN GUIDE → CPAUPE → FICHES DE LOT → AVIS PC / DCE

Lors du dernier comité de pilotage (COPIL) de février 2018 les sujet suivants ont été validés par le maire de Mérignac:

- les stratégies paysagères des opérations d'aménagement Mérignac Marne et Soleil et la mise en cohérence des grands principes pour assurer la transition harmonieuse entre les deux opérations ;
- les indicateurs qui permettent de mesurer la reconquête du paysage et la renaturation (taux de pleine terre, nombre d'arbres par logement ou par m² d'espace public, proportion de toitures végétalisées…) ;
- la méthode de suivi des opérations, qui se fait sur la base des indicateurs pré-cités et d'indicateurs plus techniques comme le coefficient de biotope ;
- le principe d'un reporting semestriel au maire pour lui présenter l'état d'avancement des projets et de l'opération d'aménagement à la lumière de ces indicateurs.

A la lumière des études en cours et à venir, le Plan Guide fera l'objet d'actualisations, tout comme les CPAUPE (Cahiers A et B) et/ou les fiches de lots qui verront leurs prescriptions se spécifier.

## 4.3. Démarche de type « Éviter, Réduire, Compenser et Accompagner» (ERCA)

La démarche « Éviter, Réduire, Compenser et Accompagner» (ERCA) résulte de nombreux échanges entre l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine, La Fab et la maîtrise d'œuvre environnementale (ALTO STEP). L'analyse du Plan Guide selon la démarche ERCA s'appuie sur des documents cadre réalisés à différentes échelles d'étude (Étude de déplacements Mérignac Marne et Soleil (Transitec, 2017), Étude acoustique (Venatech, 2017), Pré-diagnostic pollution des milieux (ArcaGée, 2017), Diagnostic écologique du projet urbain Mérignac Soleil (Erea Conseil, septembre 2017), Expertise arboricole (AAPA, novembre 2017), études écologiques (Nymphalis, 2017 et 2018), etc).
La démarche ERCA a abordé les thématiques suivantes : paysage et écologie, intégration urbaine, déplacements, nuisances, risques et pollutions. L'opération d'aménagement a été analysée selon chacune de ces thématiques à travers ses atouts et points d'amélioration afin de formuler des préconisations, qui ont participé à la construction du Plan Guide selon une démarche itérative.
La démarche ERCA tient également compte des échanges souhaités par La Fab avec les services de l'État (DDTM, DREAL Nouvelle Aquitaine, ARS) sollicités comme conseils. Plusieurs réunions se sont tenues de 2016 à début 2018. Ces échanges ont permis de les informer régulièrement de l'avancement de la conception de l'opération d'aménagement, de les interroger sur des questions précises et d'échanger sur les modalités réglementaires.

### 4.3.1. La concertation, un outil de mise en œuvre de la démarche ERCA

La concertation « Habiter Mérignac Soleil » est menée par La Fab, en lien étroit avec la Ville de Mérignac et Bordeaux Métropole et le bureau d'études Neorama désigné en 2016 pour la mise en œuvre et l'animation de la concertation réglementaire. Cette concertation a donc été engagée dans le temps de définition du Plan Guide par le groupement OMA-MDP-ALTO STEP-8'18''. Des interfaces variées ont permis d'informer le public et de recueillir leurs avis divers (registres papier, site de la participation de Bordeaux Métropole).

Plusieurs sessions de participation du public ont déjà été organisées à partir de fin 2016 jusqu'à fin novembre 2017:

- **3 décembre 2016 : Forum d'ouverture de la concertation du projet urbain** présentant les objectifs poursuivis par le projet autour de 3 thématiques : l'habitat, le paysage et la requalification des espaces publics, les équipements publics et les services. La réunion a rassemblé plus de 80 personnes.
- **16 février 2017 : 1er atelier du projet urbain** présentant les premiers principes d'aménagements urbains et paysagers. L'atelier a rassemblé environ 40 personnes.
- **4 juillet 2017 : 2ème atelier sous forme de balade urbaine sur site de projet** visant notamment à présenter la localisation des projets en cours et de situer les principaux secteurs à enjeux du futur quartier. La balade urbain a rassemblé environ 30 personnes.
- **28 septembre 2017 : 3ème atelier du projet urbain** ayant pour objectif de placer les participants dans la situation des concepteurs. Ce travail s'inscrivait dans l'optique de l'élaboration par la maîtrise d'œuvre urbaine de cahiers de prescriptions applicables aux projets immobiliers. L'atelier a réuni environ 30 personnes.
- **29 novembre 2017 : réunion publique de clôture** présentant une version du projet urbain à plusieurs échelles (secteur d'aménagement global et cas particuliers selon les « voisinées »), en restituant les interrogations et observations recueillies auprès des participants pendant toute la phase de concertation, en expliquant comment le projet urbain a intégré ces avis. La réunion a rassemblé environ 130 participants.

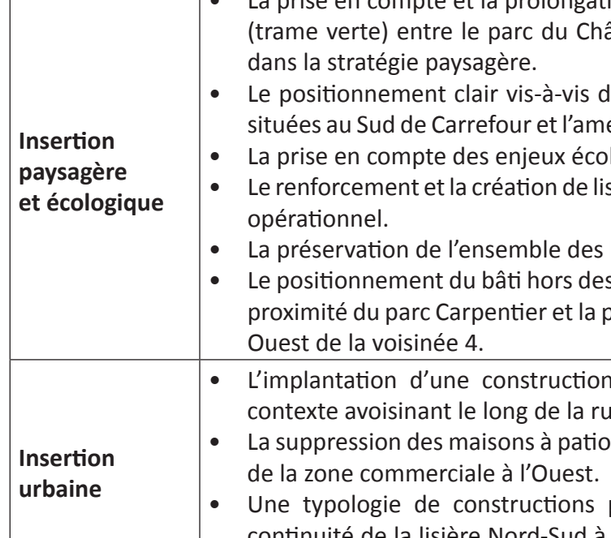
Les contributions recueillies lors des ateliers de travail ont été nombreuses et constructives. Elles peuvent se résumer de manière très concise de la manière suivante :

- La thématique de travail **"Habiter Mérignac Soleil"** a surtout souligné l'importance d'intégrer visuellement les nouvelles constructions dans le contexte existant, de veiller à ce que les promoteurs respectent une qualité architecturale et prennent en considération les enjeux de développement durable. Les problématiques de l'accessibilité à l'achat pour les jeunes ménages à des prix raisonnables, ainsi que l'intergénérationalité du futur quartier ont été abordées.
- La thématique **"Le Paysage et la requalification des espaces publics"** a mis en avant le désir fort de réintroduction de la nature et dans une forme la plus proche possible de l'état naturel sur l'ensemble du périmètre. La nature est aussi demandée comme un rempart contre les nuisances visuelles et acoustiques des grands axes routiers.
- La thématique **"Les équipements et services"** insiste sur le développement de commerces de proximité qui offrent des plateformes de vente aux productions locales (modes de consommations alternatifs aux hypermarchés). Des services à la personne sont demandées considérant le caractère intergénérationnel du futur quartier. Les besoins en nouvelles écoles ont été soulignés.

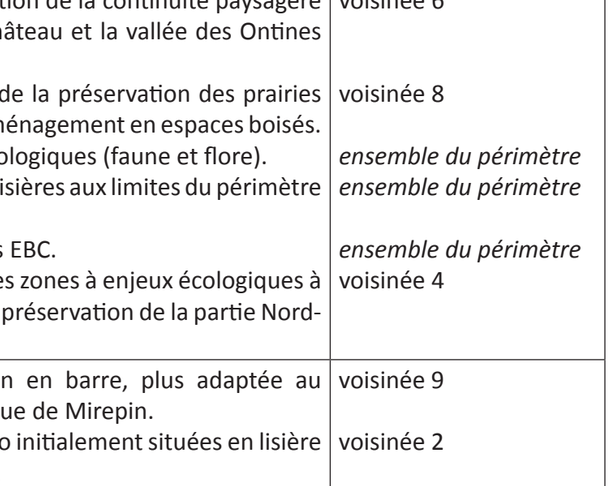
Les ateliers de travail ont tous abordé la thématique **des déplacements et des mobilités**, transversale aux trois précédentes. En effet les demandes de développement de dessertes locales pour les modes actifs, dessertes sécurisées, permettront de relier les différents quartiers entre eux, via les nouvelles polarités. L'arrivée du futur tramway est perçu positivement et permettra la diminution du statut routier du secteur.

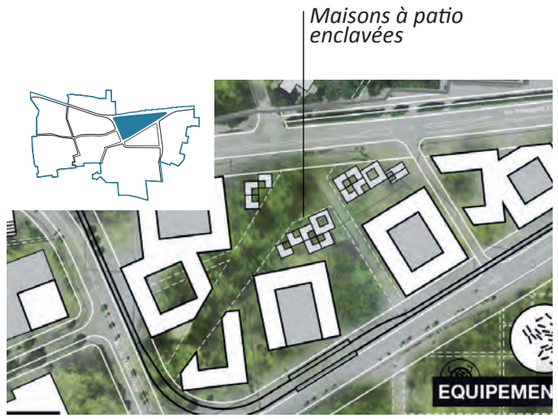
### 4.3.2. Synthèse des préconisations intégrées dans le Plan Guide dans le cadre de la démarche ERCA déployée

| Thématiques | Préconisations intégrées dans le Plan Guide | Voisinées |
|---|---|---|
| **Insertion paysagère et écologique** | • La prise en compte et la prolongation de la continuité paysagère (trame verte) entre le parc du Château et la vallée des Ontines dans la stratégie paysagère.<br>• Le positionnement clair vis-à-vis de la préservation des prairies situées au Sud de Carrefour et l'aménagement en espaces boisés.<br>• La prise en compte des enjeux écologiques (faune et flore).<br>• Le renforcement et la création de lisières aux limites du périmètre opérationnel.<br>• La préservation de l'ensemble des EBC.<br>• Le positionnement du bâti hors des zones à enjeux écologiques à proximité du parc Carpentier et la préservation de la partie Nord-Ouest de la voisinée 4. | voisinée 6<br>voisinée 8<br>*ensemble du périmètre*<br>*ensemble du périmètre*<br>*ensemble du périmètre*<br>voisinée 4 |
| **Insertion urbaine** | • L'implantation d'une construction en barre, plus adaptée au contexte avoisinant le long de la rue de Mirepin.<br>• La suppression des maisons à patio initialement situées en lisière de la zone commerciale à l'Ouest.<br>• Une typologie de constructions plus adaptée qui favorise la continuité de la lisière Nord-Sud à l'Ouest du périmètre (actuels Casa et Maisons du Monde) . | voisinée 9<br>voisinée 2<br>voisinée 3 |
| **Traitement des mobilités** | • Le développement d'un aménagement cyclable le long de la rue et du chemin de Mirepin et du parking.<br>• L'aménagement piéton du chemin de Mirepin. | voisinée 8<br>voisinée 8 |
| **Limitation de l'exposition aux nuisances, risques et pollutions** | • La suppression de la crèche initialement prévue au Nord de la station-service Carrefour.<br>• L'implantation de groupes scolaires dans le parc G. Carpentier et à l'Est de la rue de Mirepin.<br>• L'implantation du bâti au regard des enjeux de nuisances sonores. | voisinée 7<br>voisinées 4 et 9<br>*ensemble du périmètre* |

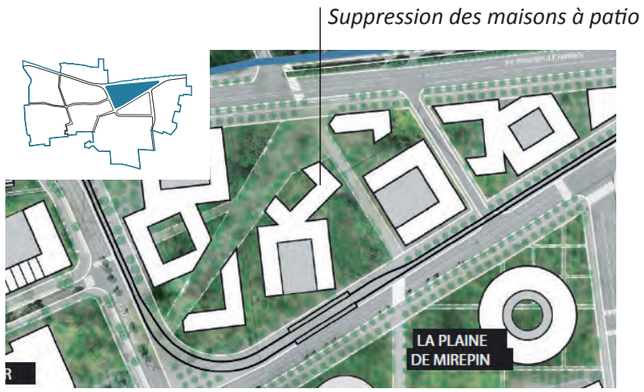


Voisinée 1 - Source: Plan Guide Mérignac Soleil - version d'avril 2017 (v1) - OMA+MDP+ALTO STEP+8'18''

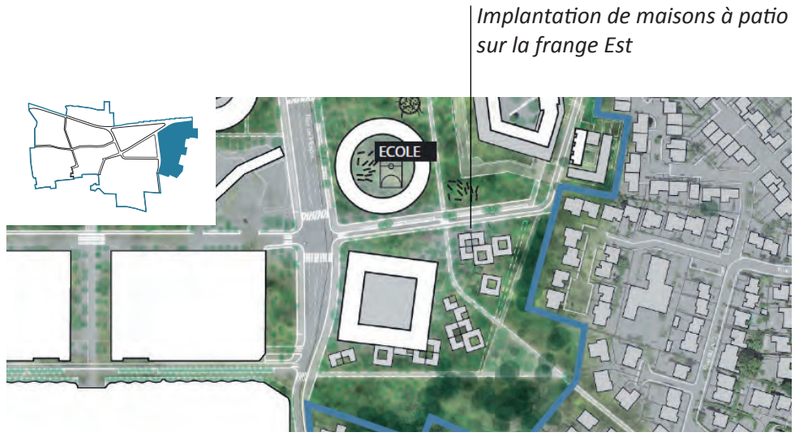

Voisinée 1 - Source: Mise à jour et approfondissement du Plan Guide Mérignac Soleil - Juillet 2017 (v4) - OMA+MDP+ALTO STEP+8'18''



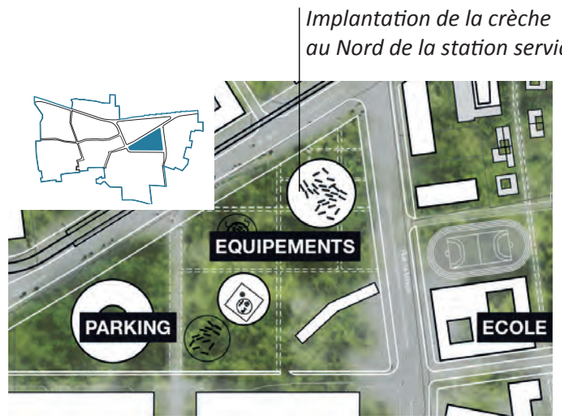
Zoom sur la voisinée 6 - Source: Plan Guide Mérignac Soleil - version de mai 2017 (v2.1) - OMA+MDP+ALTO STEP+8'18''



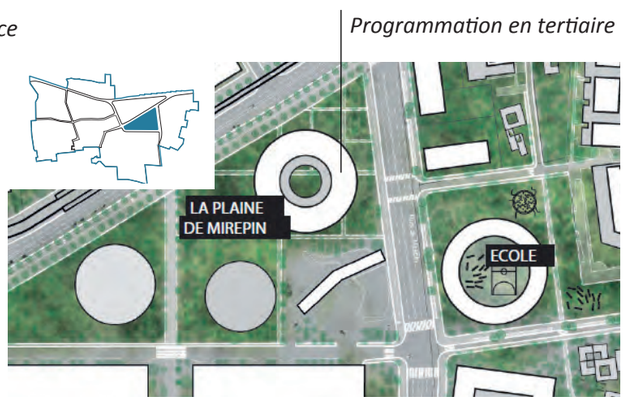
Zoom sur la voisinée 6 - Source: Mise à jour et approfondissement du Plan Guide - Juillet 2017 (v4) - OMA+MDP+ALTO STEP+8'18''



Zoom sur la voisinée 9- Source: Mise à jour et approfondissement du Plan Guide Mérignac Soleil - Juillet 2017 (v4) - OMA+MDP+ALTO STEP+8'18''



Zoom sur la voisinée 7 - Source: Plan Guide Mérignac Soleil - version de mai 2017 (v2.1) - OMA+MDP+ALTO STEP+8'18''



Zoom sur la voisinée 7 - Source: Mise à jour et approfondissement du Plan Guide - Juillet 2017 (v4) - OMA+MDP+ALTO STEP+8'18''

## Synthèse des préconisations paysagères et écologiques

Les mesures proposées dans le cadre de la démarche ERCA visent à préserver et renforcer la biodiversité du périmètre opérationnel Mérignac Soleil.
La version du Plan Guide de juillet 2017 (version 4) prend en compte les préconisations paysagères et écologiques suivantes :

Périmètre opérationnel- Mérignac Soleil
Sur l'ensemble du périmètre, le paysage est composé:
-de trois strates de végetation : une strate arborée de 1ère grandeur (55%), une strate arborée de seconde grandeur (20%) et une strate basse constituée de couvre-sols verts et fleuris et de prairies fauchées (25%);
-d'une densité min. de 1 arbre pour 16m² (de 1ère ou 2nde grandeur);
-d'une plantation d'environ 10 000 arbres à l'échelle du périmètre.

Le Parc G. Carpentier (env. 1 ha ) comme espace central qui doit s'ouvrir sur le quartier Mérignac-Soleil

P1 Amélioration de la qualité écologique des espaces verts conservés : prairie centrale notamment traitée en espace naturel (plantation des trois strates végétales, pratiques de gestion différenciée, diversification de la palette végétale constituée d'essences locales)

Plaine de Mirepin: une matrice boisée à créer

P2 Matrice paysagère dense à prolonger à travers la végétalisation des bâtiments (murs et toitures), dans l'optique de créer un espace relai pour la biodiversité en pas japonais

Surfaces enherbées et espaces boisés à préserver (environ 2,2 ha)

Surfaces enherbées et espaces boisés à prendre en compte dans la trame paysagère de l'aire d'étude élargie

Grandes continuités paysagères à créer

C1 Continuité paysagère renforcée par une densité végétale et arborée dans le prolongement des allées du parc du Château

Continuités paysagères du parc du Chateau le long de l'avenue de la Somme et de la rue Jacques Anquetil à prolonger

C2 Alignements d'arbres à mettre en connexion avec le prolongement de l'allée forestière et le projet de Parc

Recul paysager (plantation/alignement, y compris arbres existants)

C3 Plantation d'alignement d'arbres conséquents, en lien avec le caractère Métropolitain des avenues

Liaisons paysagères à créer ou a renforcer

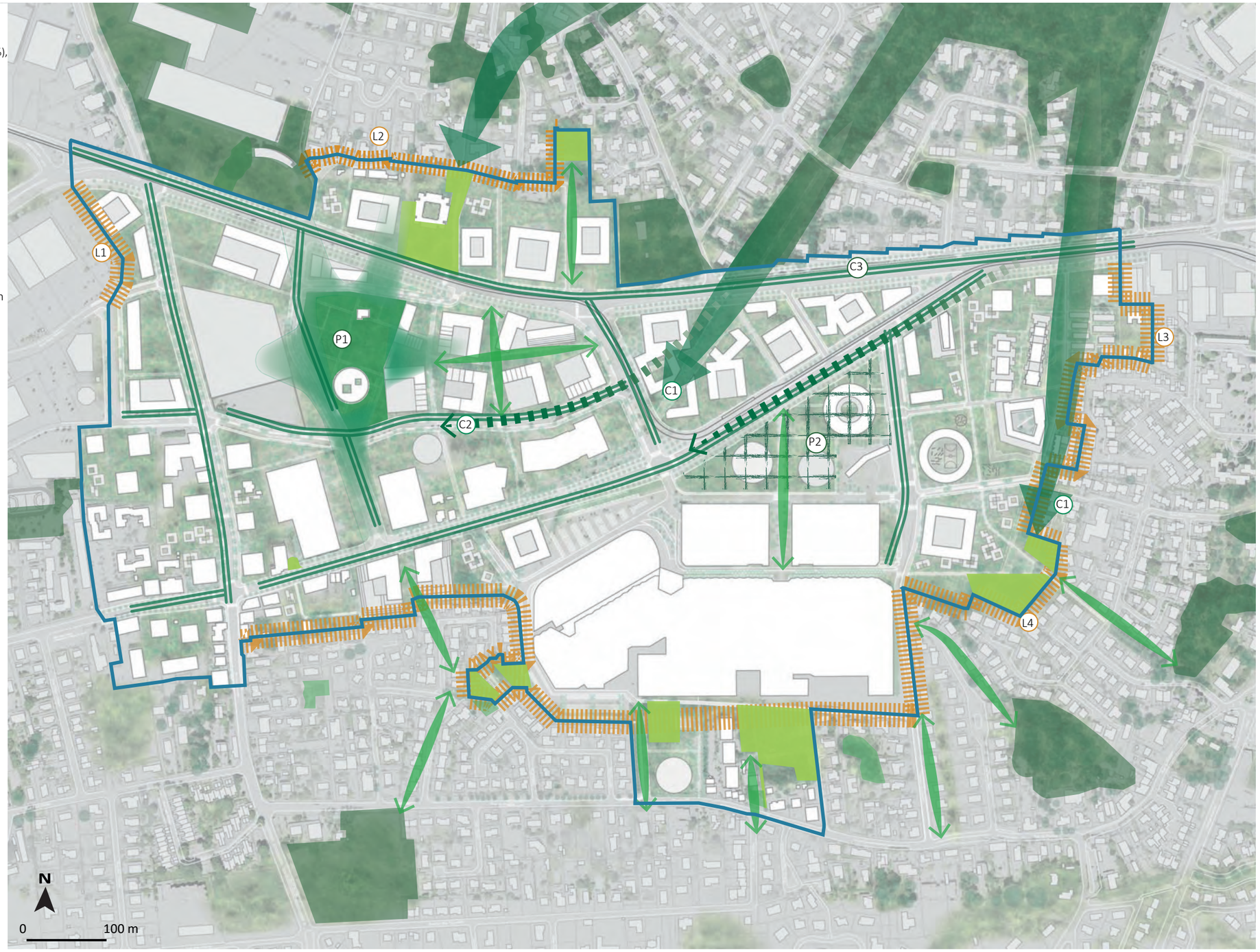
Lisière paysagère, support de continuité paysagère et de circulations douces

L1 Aménagement d'une lisière paysagère dense, à prolonger vers le Sud en lisière d'opération

L2 Lisière végétale dense enprolongement de l'EBC

L3 Aménagement d'une lisière paysagère dense associant les trois strates, en faveur d'une continuité Nord-Sud

L4 Espace boisé qualitatif préservé et prolongé par l'aménagement d'un parc et d'une lisière végétale dense à l'Est, intégrant les trois strates végétales




Synthèse des préconisations paysagères et écologiques à l'échelle du périmètre opérationnel de Mérignac Soleil - Plan Guide du juillet 2017 - Source: ALTO STEP - février 2018

## 4.4. DESCRIPTION DES CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

L'optimisation des volumes de déchets de démolition (bâtiments, nappes de parking, voirie, etc.) en amont des travaux dès la phase de conception est indispensable. Cette réflexion permet une gestion durable des déchets (réutilisation , recyclage et valorisation dans les aménagements, optimisation du bilan déblais/remblais, etc...) et une estimation des types et quantités de déchets qui ne pourront faire l'objet d'un recyclable sur place.

### 4.4.1. En phase chantier

#### Espaces publics

A la suite des calculs d'optimisation du bilan déblais/remblais, les études d'avant-projet des espaces publics permettront de quantifier les volumes de déblais résultant de l'aménagement des espaces publics. Compte-tenu de la réutilisation des matériaux de démolition de voiries *in situ* à hauteur de 30% des nouvelles structures de chaussées, les volumes résiduels de déchets de démolition pourront être estimés au stade des études préliminaires.

#### Îlots privés

Les projets privés engendreront également d'importants volumes de déchets de démolition. **Un taux de réutilisation et de valorisation des déchets de chantier est demandé dans les fiches de lot spécifiques à chaque opération (le taux de valorisation global demandé, comprenant la valorisation hors site, est de 85 % a minima).**

### 4.4.2. En phase exploitation

A ce stade de l'opération, les systèmes d'approvisionnement pressentis à l'issue de l'étude des potentialités en énergies renouvelables et les estimatifs des quantités de matériaux/ressources naturelles nécessaires pour répondre à l'approvisionnement en besoins énergétiques ne peuvent être définis. L'étude en cours sur l'approvisionnement en micro-réseaux de chaleur permettra de préciser ces éléments.

En matière de mobilités, le projet finalisé engendrera un trafic supplémentaire, quantifié à hauteur de 20% de véhicules en circulation supplémentaires par rapport à l'état initial (incluant les hypothèses de report modal vers les transports en commun, notamment le tramway et les modes actifs). Ce trafic est susceptible d'engendrer une augmentation des polluants émis caractéristiques du trafic routier (NO2, PM10, PM2.5). Une étude des impacts de l'opération d'aménagement sur la qualité de l'air sera lancée en juin 2018 et permettra de préciser les émissions de polluants à l'état futur du projet.
En termes de résidus (déchets non recyclables), il n'est pas prévu dans la programmation d'activités ou d'industries susceptibles d'engendrer des rejets spécifiques. La production de déchets émis en exploitation par les logements, le tertiaire et les futurs équipements a été quantifié (cf. tableau ci-dessous). Celle due aux commerces ne peut par contre être prédite sans connaître le type de commerce. Concernant les émissions dues à la production énergétique nécessaire au quartier, une évaluation des rejets a été effectuée sur les voisinées 2 et 4.

| Quantité de déchet produite (t/an) | Ordures ménagères résiduelles | Matière organique | Papiers/ cartons | Emballages métaux/plast. | DEEE | Verre | Déchets végétaux | Encom-brants | Déchetterie |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Logements (2830 u.) | 1028 t | 1028 t | 299 t | | | 189 t | 117 t | 98 t | 1107 t |
| Tertiaire et équipts (18004 m² + 2700 m²) | 137 t | | 481 t | 41 t | 20 t | | | | |
| Déchets cantine scol. | 7.6 t | 6.8 t | 2.0 t | 0.8 | | 0.5 t | | | |

Quantités de déchets émis en exploitation par les logements, le tertiaire et équipements- Source : ALTO STEP

### 4.4.3. Estimation des types et des quantités de résidus et d'émissions attendus

Par résidu, il est entendu les quantités de déchets (matériaux de démolition, déchets d'exploitation, rejets d'eau...) n'ayant pu faire l'objet d'une valorisation/recyclage *in situ*.

#### Pollution des eaux, des sols et sous-sols

Le projet n'engendrera pas de pollution des eaux, ni des sols et des sous-sols, notamment grâce aux mesures prises en phase chantier et de par la nature des programmes (cf. chapitre 5 «Incidences et mesures»).

#### Résidus produits durant les phases de chantier et d'exploitation

- **En phase chantier**

Les études préliminaires de maîtrise d'œuvre des espaces publics ont permis d'identifier les cubatures de déchets issus des démolitions. Une étude phytosanitaire des arbres existants a été réalisée par AAPA Ingénierie végétale en décembre 2017 pour le compte de La Fab. Elle a identifié 46 arbres proposés à l'abattage, en raison de leur défaillance physiologique. En matière de déblais/remblais, le projet Fiat, porté par le groupe PICHET, a estimé le volume de déblais à environ 30 600 $m^3$ et le volume de remblais à environ 4 400 $m^3$.
Concernant les émissions dans l'air, le chantier occasionnera la circulation de camions et d'engins dont les émissions dans l'air sont limitées dans le temps et font l'objet de précautions particulières concernant les particules fines. Concernant les nuisances vibratoires et visuelles, les vibrations générées par le projet sont ponctuelles et limitées à la phase chantier de construction et de circulation des engins. Les émissions sonores sont le principal impact potentiel direct du chantier pour les riverains et les usagers. La mise en place d'une Charte Chantier propre sur les espaces publics et une Charte Chantier à faibles nuisances sur les îlots privés limitera l'exposition des populations.

- **En phase exploitation**

L'opération d'aménagement n'engendrera pas d'émission de chaleur et participera à la réduction de l'effet d'îlot de chaleur urbain du fait de la nature des aménagements (végétalisation et perméabilisation des surfaces libérées pour le retour à la pleine terre, plantation d'une canopée, traitement des toitures en toitures végétalisées...). Le projet émettra moins de chaleur en exploitation qu'à l'état initial.

# 5 INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTÉ ET MESURES ASSOCIÉES POUR ÉVITER, RÉDUIRE, COMPENSER LES EFFETS NÉGATIFS

OBJECTIF DE CE CHAPITRE : Identification, évaluation et quantification des impacts du projet sur l'environnement et des mesures afin d'éviter, réduire, compenser ou accompagner les incidences négatives.

Les principaux effets du projet sont qualifiés et quantifiés dans la mesure du possible. Ils peuvent être directs ou indirects et intervenir sous différentes temporalités (temporaires/permanents).

| | |
|---|---|
| Directs | **D** |
| Indirects | **I** |
| Temporaires (chantier) | **T** |
| Permanents (exploitation) | **P** |

Les mesures d'évitement, de réduction et d'accompagnement visent à supprimer, réduire ou atténuer partiellement ou complètement ces effets. En présence d'impacts résiduels, des mesures de compensation sont proposées.

Seules les incidences qui font l'objet de mesures ont été présentées dans le tableau ci-après.
Seuls les responsables et les coûts des mesures de compensation sont spécifiés. Les responsables de la mise en œuvre de l'ensemble des mesures ERCA sont précisés en 5.3 et 5.4.

Les responsables de la mise en œuvre des mesures de compensation peuvent être :
A l'échelle des espaces publics :
- l'aménageur désigné ci-après «La Fab » ;
- la Maîtrise d'Oeuvre Urbaine (groupement OMA/MDP/ALTO STEP/8'18'') en charge de la coordination urbaine et de la conception des espaces publics désignée ci-après « MOEu » ;
- les entreprises.

A l'échelle des îlots privés :
- la MOEu en charge de la coordination urbaine désignée ci-après « MOEu » ;
- les porteurs de projet désignés ci-après « MOA » ;
- les Maîtres d'Oeuvre désignés ci-après « MOE »;
- les entreprises.

## 5.1. RÉCAPITULATIF DES MESURES ERCA DÉPLOYÉES

### 5.1.1. Mesures d'évitement

- **Mesure E1 - Emprise et localisation des constructions et aménagements**
  - Mesure E1.1 - Réduction de l'emprise au sol du bâti
  - Mesure E1.2 - Réduction de l'emprise au sol des parkings par la réalisation de parkings silo
  - Mesure E1.3 - Localisation des constructions au droit de zones artificialisées/ imperméabilisées
- **Mesure E2 - Conservation**
  - Mesures E2.1 - de massifs boisés, de haies, de prairies (mammifères)
  - Mesures E2.2 - des espaces verts remarquables ;
  - Mesures E2.3 - de la chênaie acidophile et les arbres parasités
  - Mesures E2.4 - de 13 560 m² d'habitat de coléoptères saproxylophages
  - Mesures E2.5 - d'habitats d'amphibiens
  - Mesures E2.6 - de l'habitat de la Huppe fasciée
- **Mesure E3 - Abattage de 46 arbres dépérissants**
- **Mesure E4 - Abattage des arbres hors période de nidification et d'hibernation**
- **Mesure E5 - Évitement d'individus de Glaïeul des moissons Gladiolus italicus et des habitats d'espèce**
- **Mesure E6 - Maintien de l'accessibilité aux commerces**
- **Mesure E7 - Coordination des travaux**
- **Mesure E8 - Localisation des groupes scolaires à l'écart des axes principaux**
- **Mesure E9 - Suppression totale de l'usage des pesticides dans les espaces verts et voiries**
- **Mesure E10 - Choix d'une palette végétale excluant les espèces allergènes**

### 5.1.2. Mesures de réduction

- **Mesure R1 - Mise en place de Chartes de chantier**
  - Mesure R1.1 - Gestion et tri des déchets sur chantier
  - Mesure R1.2 - Maîtrise des pollutions et rejets
    - Mesure R1.2.1 - Maîtrise des pollutions et rejets dans les sols, sous-sols et des eaux
    - Mesure R1.2.2 - Maîtrise des rejets dans l'air
  - Mesure R1.3 - Maîtrise des nuisances de chantier
    - Mesure R1.3.1 - Maîtrise des nuisances sonores
  - Mesure R1.3.2 - Maîtrise des nuisances visuelles et olfactives
  - Mesure R1.4 - Maîtrise des consommations
  - Mesure R1.5 - Gestion des déplacements et du stationnement
- **Mesure R2 - 34 opérations de mise en sécurité, tailles dites sanitaires**
- **Mesure R3 - Adaptation du calendrier des travaux à la phénologie des passereaux des fourrés et bosquets**
- **Mesure R4 - Mise en place d'un protocole d'abattage d'arbres favorables à la faune**
  - Mesure R4.1 - Inspection des bâtisses susceptibles d'abriter des chiroptères avant destruction ou réhabilitation
- **Mesure R5 - Mise en place d'aménagements en faveur de la faune**
- **Mesure R6 - Réduction des consommations et sobriété énergétique du quartier**
  - Mesure R6.1 - Sensibilisation des usagers pour atteindre l'objectif de sobriété
  - Mesure R6.2 - Suivi des consommations d'eau des collectifs par la mise en place de compteurs individualisés.
  - Mesure R6.3 - Réduction des consommations par la sobriété des ouvrages et des comportements, une efficacité énergétique des systèmes optimisée et une production renouvelable (à minima 50% des ECS produites par des énergies renouvelables)
  - Mesure R6.4 - Réduction des consommations énergétiques par l'optimisation de l'éclairage public
- **Mesure R7 - Récupération et réutilisation des eaux pluviales**
  - Mesure R7.1 - Conception des bâtiments intégrant la récupération et le stockage des eaux pluviales

- Mesures R7.2 - Utilisation des eaux pluviales de toiture

- **Mesure R8 - Limitation des déplacements polluants**
  - Mesure R8.1 - Développement d'axes de circulation qualitatifs, sécurisés et continus réservés aux modes actifs, incitant au report modal
  - Mesure R8.2 - Aménagement d'espaces de stationnement vélos encourageant les déplacements en vélo vers les lieux de travail, les commerces et services, et permettant la multimodalité
  - Mesure R8.3 - Limitation du dimensionnement du stationnement
  - Mesure R8.4 - Création de logements à proximité des transports en commun (programme «50 000 logements autour des axes de transports»)
  - Mesure R8.5 - Des connexions piétonnes initiatrices de paysage
  - Mesure R8.6 - Un parcours piéton sensible
  - Mesure R8.7 - Implantation des stationnements vélos devant répondre à une logique d'utilisation optimale
  - Mesure R8.8 - Dispositifs sécurisés de stationnement vélo
- **Mesure R9 - Des circulations automobiles apaisées limitées à la desserte des résidences et des commerces de proximité**
- **Mesures R10 - Retraits par rapport aux axes supports de nuisances**
- **Mesure R11 - Limitation à la source des déchets**
  - Mesure R11.1 - Compostage au sein du site pour réduire la part organique des déchets ménagers
  - Mesure R11.2 - Démarches volontaristes auprès des commerces pour la réduction des emballages
- **Mesure R12 - Installation d'un réseau optimisé en bornes d'apport enterrées pour le logement**
- **Mesure R13 - Mutualisation des surfaces de locaux déchets affectés aux commerces**
- **Mesure R14 - Atténuation de l'îlot de chaleur urbain**
- **Mesure R15 - Amélioration de la «trame noire», prise en considération de l'éclairage à l'échelle des espaces publics comme des îlots privés**
  - Mesures R15.1 : Limitation des éclairages dans les parcs et les zones susceptibles d'être des couloirs de déplacement pour la faune (extinction entre 1h30 et 5h conformément à la politique de la Ville)
  - Mesures R15.2 : Choix des lampadaires
- **Mesure R16 - Suppression totale de l'usage des pesticides dans les espaces verts et voiries**
- **Mesure R17 - Adaptation du régime de fauche de la végétation afin d'accroître le potentiel d'accueil**
- **Mesure R18 - Prise en compte des nuisances sonores dans la conception du bâti**
  - Mesure R18.1 - Conception des groupes scolaires
  - Mesure R18.2 - Conception des bâtiments
- **Mesure R19 - Mise à jour du réseau routier et ses espaces publics**
- **Mesure R20 - Optimisation des accès aux îlots**
  - Mesure R20.1 - Mutualisation des accès depuis le réseau viaire principal
  - Mesure R20.2 - Dans la mesure du possible, gestion des accès depuis le réseau viaire secondaire
- **Mesure R21 - Optimisation de la conception des carrefours**

### 5.1.3. Mesures de compensation

- **Mesure C1 - Augmentation de la superficie perméable**
  - Mesure C1.1 - Création de continuités vertes entre les voisinées
  - Mesure C1.2 - Aménagement de toitures végétalisées
- **Mesure C2 - Plantation d'environ 9 700 arbres à terme sur le périmètre opérationnel Mérignac Soleil, aménagement de deux parcs ouverts au public (dont un parc d'un ha d'un seul tenant)**
- **Mesure C3 - Mise en place d'un aménagement paysager favorable à la faune**
- **Mesure C4 - Récolte et transplantation de la banque de graines de Lotier grêle au sein des espaces verts**
- **Mesure C5- Lutte contre les espèces végétales invasives au sein des espaces verts**
- **Mesure C6 - Déploiement d'énergies renouvelables**

### 5.1.4. Mesures d'accompagnement

- **Mesure A1 - Réalisation d'une étude hydrogéologique** (en cours)
- **Mesure A2 - Stratégie sites, Sols et Eaux Pollués (SSEP)**
- **Mesure A3 - Élaboration d'un plan de gestion des terres**
  - Mesure A3.1 - Élaboration d'un diagnostic de la qualité des sols en cours sur les espaces publics (1er semestre 2018) au préalable du plan de gestion des terres
  - Mesure A3.2 - Identification des différentes options de gestion possible et réalisation d'un plan coûts/avantages
  - Mesure A3.3 - Analyse des enjeux sanitaires
- **Mesure A4 - Réalisation d'une expertise phytosanitaire**
- **Mesure A5 - Atteinte d'un coefficient de biotope minimum entre 0,45 et 0,53 % sur tous les îlots privés et d'un pourcentage de pleine terre de 20 à 30 % pour l'ensemble des parcelles**
- **Mesure A6 - Atteinte du niveau E2C1 (a minima) du label E+C-**
- **Mesure A7 - Une fréquence de collecte des ordures ménagères «1+1»**
- **Mesure A8 - Principes d'innovation guidant la démarche des concepteurs en terme de production de logements**
  - Mesure A8.1 - Développement et combinaison d'une grande diversité typologique de logements et d'espaces extérieurs
  - Mesure A8.2 - Adaptabilité et personnalisation (DIY)
  - Mesure A8.3 - Modularité et évolutivité des logements dans le temps
- **Mesure A9 - Programmation de base d'une opération «50 000 logements»**
- **Mesure A10 - Exigence de la certification NF Habitat HQE niveau Excellent**
- **Mesure A11 - Étude des incidences de l'opération d'aménagement sur la qualité de l'air et prescriptions**
- **Mesure A12 - Réalisation d'une attestation acoustique par bâtiment**
- **Mesure A13 - Mise en compatibilité du PLU 3.1**
- **Mesure A14 - Mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) portée par La Fab et réalisée par Une fabrique de la ville/Objectif Ville/ Fidal en octobre 2015 à novembre 2016**
- **Mesure A15 - Intégration des activités commerciales existantes aux îlots «hybrides», adaptés pour recevoir de grandes emprises de commerce et pour y associer d'autres programmes (logements)**
- **Mesure A16 - Création d'îlots «mixtes» pour recevoir des commerces de proximité, également en association avec d'autres programmes.**
- **Mesure A17 - Réalisation d'un ou deux groupes scolaires répondant aux besoins de 17 classes**
- **Mesure A18 - Implantation d'équipements sportifs**
- **Mesure A19 - Ciblage des interventions de l'aménageur sur les emprises destinées aux aménagements des espaces publics**
  - Mesure A19.1 - Acquisition par La Fab de fonciers destinés à l'aménagement des espaces publics se concentrant sur les propriétés privées impactées
  - Mesure A19.2 - Réalisation des acquisitions d'opportunité par La Fab afin de limiter le coût des acquisitions
  - Mesure A19.3 - Création de nouveaux aménagements privés ouverts au public en accord avec les propriétaires privés
  - Mesure A19.4 - Régularisation de certaines voiries et aménagement de l'espace public dans certaines emprises privées (secteur Chemin Long)
  - Mesure A19.5 - Acquisition d'îlots opérationnels afin d'assurer un « effet levier » de mutation sur le périmètre de projet ; les îlots ont été ciblés en rapport à la complexité pour des opérateurs privés à les faire muter
- **Mesure A20 - Engagement d'une procédure DUP visant à garantir l'appropriation des fonciers nécessaires afin d'assurer la réalisation du projet***
- **Mesure A21 - Implantation de bornes de recharge des voitures électriques, espace réservé Autolib (voitures électriques en libre-service), etc.**
- **Mesure A22 - Réalisation d'une étude mobilité sur les secteurs Mérignac Marne et Soleil par le bureau d'études Transitec (missionné par La Fab)**

| Thème | Principaux effets sur l'environnement<br>Nature de l'incidence | D | I | T | P | Mesures<br>Évitement | Réduction | Accompagnement | Impacts résiduels | Mesure de compensation | Responsable | Coût |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Ressources naturelles | **Terres, sols et sous-sols** | | | | | | | | | | | |
| | Une imperméabilisation temporaire des terrains naturels limitée à l'emprise du chantier.<br>Des volumes de déblais engendrés par les terrassements, la construction de nouveaux bâtiments et parkings souterrains associés.<br>Un tassement des sols, un accroissement potentiel des ruissellements et une érosion des sols. | x | x | x | | - | **R1.2.1** - Maîtrise des pollutions et rejets dans les sols, les sous-sols et les eaux | **A2 -** Stratégie sites, Sols et Eaux Pollués (SSEP)<br>**A3.1 -** Élaboration d'un diagnostic de la qualité des sols sur les espaces publics (en cours)<br>**A5 -** Atteinte d'un coefficient de biotope | Aucun impact résiduel après les travaux | - | Vérification des PC par la Maitrise d'œuvre urbaine | - |
| | **Eaux souterraines et superficielles** | | | | | | | | | | | |
| | *La nécessité de la réalisation d'un DLE pour les espaces publics est en cours de réflexions avec les partenaires de La Fab, BM et BE experts. Si cela est acté, un DLE sera réalisé pour fin 2018 et soumis à la DDTM.*<br>*Concernant les îlots privés, les DLE seront réalisés par les opérateurs en responsabilité de leur parcelle.* | x | | x | | - | **R1.2.1 -** Maîtrise des pollutions et rejets dans les sols, les sous-sols et les eaux | **A1 -** Réalisation d'une étude hydrogéologique (en cours)<br>**A2 -** Stratégie sites, Sols et Eaux Pollués (SSEP) | Aucun impact résiduel | - | - | - |
| | Une augmentation des consommations d'eau potable | x | | | x | - | **R6 -** Réduction des consommations et sobriété énergétique du quartier **(R6.1, R6.2)**<br>**R7 -** Récupération et réutilisation des eaux pluviales (**R7.1, R7.2**) | - | Aucun impact résiduel | - | - | - |
| | **Ressources énergétiques** | | | | | | | | | | | |
| | Des consommations énergétiques liées à l'alimentation électrique, l'éclairage, le chauffage des bungalows, les carburants ...<br>Une consommation d'énergie grise liée à la fabrication des matériaux de construction | x | x | x | | - | **R6 -** Réduction des consommations et sobriété énergétique du quartier **(R6.1,R6.3)** | - | Aucun impact résiduel après les travaux | - | - | - |
| | Amélioration de la performance énergétique liée à l'éclairage public.<br>Valorisation de certaines surfaces de toiture créées pour la production d'énergies renouvelables, solaire photovoltaïque ou thermique selon pertinence. | x | | | x | - | **R6 -** Réduction des consommations et sobriété énergétique du quartier (**R6.1, R6.3)** | **A6 -** Atteinte du niveau E2C1 (a minima) du label E+C- | Des consommations énergétiques des nouveaux bâtiments négligeables. | **C6 -** Déploiement d'énergies renouvelables | Espaces publics : La Fab, MOEu<br>Îlots privés : MOA, MOE | Intégré à l'ensemble des travaux |

| Thème | Principaux effets sur l'environnement<br>Nature de l'incidence | D | I | T | P | Mesures<br>Évitement | Réduction | Accompagnement | Impacts résiduels | Mesure de compensation | Responsable | Coût |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Émissions et nuisances | **Polluants dans les sols, les eaux, l'air et qualité des milieux** | | | | | | | | | | | |
| | Des poussières en suspension suite aux terrassements et des substances potentiellement polluantes dues à la circulation des engins de chantier.<br>Des émissions de gaz d'échappement limitées.<br>Une altération ponctuelle de la qualité de l'air. | x | x | x | | - | **R1.2.1 -** Maîtrise des pollutions et rejets dans les sols, les sous-sols et les eaux | **A2** - Stratégie sites, Sols et Eaux Pollués (SSEP)<br>**A3 -** Élaboration d'un plan de gestion des terres | Aucun impact résiduel après les travaux | - | - | - |
| | Un trafic routier supplémentaire à prendre en compte.<br>Une augmentation à terme de 1 200 véhicules générée à l'heure de pointe du matin et de 1 250 véhicules générée à l'heure de pointe du soir. | x | | | x | - | **R8 -** Limitation des déplacements polluants **(R8.1, R8.2, R8.3, R.8.4, R8.8)** | - | Aucun impact résiduel | - | - | - |
| | **Nuisances sonores, vibratoires, visuelles, olfactives, chaleur et radiation** | | | | | | | | | | | |
| | Des nuisances sonores et vibratoires temporaires dues aux terrassements, à la circulation d'engins de chantier et aux travaux de démolition et de construction des bâtiments.<br>Des nuisances olfactives ponctuelles éventuelles. | x | x | x | | - | **R1.3 -** Maîtrise des nuisances de chantier | - | Aucun impact résiduel après les travaux | - | - | - |
| | Pas de nuisance particulière à prévoir au vu de la programmation, excepté d'éventuelles nuisances sonores dues à la présence des groupes scolaires.<br>Trafic routier supplémentaire conduisant à aggraver les nuisances sonores issues des axes routiers (36 000 véhicules journaliers prévus à terme sur l'avenue Kennedy). | x | | | x | **E8 -** Localisation des groupes scolaires à l'écart des axes principaux | **R1.3 -** Maîtrise des nuisances de chantier<br>**R8.1 -** Développement des modes actifs<br>**R9 -** Des circulations automobiles apaisées<br>**R10 -** Retraits par rapport aux axes supports de nuisances<br>**R18 -** Prise en compte des nuisances sonores dans la conception du bâti **(R18.1, R18.2)** | - | Aucun impact résiduel | - | - | - |

| Thème | Principaux effets sur l'environnement<br>Nature de l'incidence | D | I | T | P | Mesures<br>Évitement | Réduction | Accompagnement | Impacts résiduels | Mesure de compensation | Responsable | Coût |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Émissions et nuisances | **Déchets** | | | | | | | | | | | |
| | Génération d'importantes quantités de déchets en phase travaux | x | x | x | | - | **R1.1 -** Gestion et tri des déchets sur chantier | **A3 -** Élaboration d'un plan de gestion des terres | Aucun impact résiduel après les travaux | - | - | - |
| | Génération de 117 t annuelles de biodéchets, dont une partie peut être valorisée sur place en compost afin d'amender les sols, dans le cas de la mise en place d'un composteur partagé.<br>Augmentation de la production de déchets (environ 200 000 L d'ordures ménagères résiduelles émises par semaine par les programmes de logements à terme - Source : Bordeaux Métropole).<br>Aucun déchet dangereux ou à risques infectieux ne sera produit. | x | x | | x | - | **R11 -** Limitation à la source des déchets **(R12.1, R12.2)**<br>**R12 -** Installation d'un réseau optimisé en bornes d'apport enterrées pour le logement<br>**R13 -** Mutualisation des surfaces de locaux déchets affectés aux commerces | **A7 -** Une fréquence de collecte des ordures ménagères «1+1» | Aucun impact résiduel | - | - | - |
| Climat et vulnérabilité au changement climatique | Des émissions temporaires de Gaz à Effets de Serre suite à l'utilisation d'engins de chantier et de systèmes énergétiques n'étant pas de nature à modifier le climat à l'échelle locale, ni à l'échelle globale. | x | | x | | - | - | - | Aucun impact résiduel après les travaux | - | - | - |
| | Vulnérabilité du projet au changement climatique.<br>L'opération Mérignac Soleil comme cas concret d'une action volontariste pour limiter l'effet d'Îlot de Chaleur Urbain. | x | | | x | - | **R14 -** Atténuation de l'îlot de chaleur urbain (et étude de suivi de l'ICU avec Nobatek, partenaire Recherche) | **A5 -** Atteinte d'un coefficient de biotope entre 0,45 et 0,53 % (modalités de calcul spécifiques à l'opération) sur tous les projets privés | Aucun impact résiduel | - | - | - |
| Biodiversité et espèces patrimoniales | **Espaces verts et boisés** | | | | | | | | | | | |
| | Perturbations du fonctionnement écologique des habitats et des populations floristiques et faunistiques, existantes.<br>Destruction d'habitats naturels (cf. Cartes Nymphalis chapitre 5.4.6. Incidences et mesures sur la biodiversité et les espèces patrimoniales) | x | | x | | **E1 -** Emprise et localisation des constructions et aménagements **(E1.1, E1.2, E1.3)** | - | - | Perturbation temporaire et destruction partielle de certains habitats (espaces verts). | **C1 -** Augmentation de la superficie perméable **(C1.1, C1.2**<br>**C2 -** Plantation d'environ 9 700 arbres<br>**C3 -** Mise en place d'un aménagement paysager favorable à la faune<br>**C4 -** Récolte et transplantation de la banque de graines de Lotier grêle au sein des espaces verts (îlot 4.2, futur Parc Carpentier) | Espaces publics: la Fab, MOEu<br>Îlots privés : MOA, MOE | Intégré à l'ensemble des travaux |

| Thème | Principaux effets sur l'environnement<br>Nature de l'incidence | D | I | T | P | Mesures<br>Évitement | Réduction | Accompagnement | Impacts résiduels | Mesure de compensation | Responsable | Coût |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Biodiversité et espèces patrimoniales | **Patrimoine arboré** | | | | | | | | | | | |
| | Construction de bâtiments et aménagements (parkings et voiries) et abattage de 46 arbres dépérissants. | x | x | | x | **E2** - Conservation **(E2.1, E2.2, E2.3, E2.4, E2.5, E2.6)**<br>**E3** - Abattage de 46 arbres dépérissants | **R2 -** 34 opérations de mise en sécurité | **A4 -** Réalisation d'une expertise phytosanitaire | Destruction partielle des zones de nidification et des habitats | **C2 -** Plantation d'environ 9 700 arbres à terme sur le périmètre opérationnel Mérignac Soleil | Espaces publics: la Fab, MOEu<br>Îlots privés : MOA, MOE | Intégré à l'ensemble des travaux |
| | **Flore** | | | | | | | | | | | |
| | Destruction de 1 329 m² de stations de Lotier grêle et de Lotier velu (protection régionale).<br>Risque de pollution lumineuse sur la flore. | x | | | x | **C5 -** Lutte contre les espèces végétales invasives | - | - | Destruction partielle des stations de Lotier grêle et de Lotier velu. | **C2.1 -** Collecter les graines de Lotiers des stations détruites et les disperser (et suivi de la mesure par un écologue) | Espaces publics: la Fab, MOEu, entreprises | Intégré à l'ensemble des travaux<br>Suivi écologue: 750 €/jour |
| | **Faune** | | | | | | | | | | | |
| | Mortalité d'individus en phase de travaux si ces derniers ne respectent pas certaines périodes de sensibilité pour la faune (période de nidification pour l'avifaune par exemple) mais aussi en phase « d'exploitation » avec risque de collision routière pour de nombreuses espèces ;<br>Perte d'habitat d'espèces :<br>• Habitat vital pour les coléoptères saproxylophages et certains passereaux des fourrés et bosquets ;<br>• Habitat de dispersion terrestre et de repos pour la Rainette méridionale ;<br>Dérangement d'individus en période de travaux ;<br>Augmentation de la pollution lumineuse avec des conséquences prévisibles sur l'avifaune mais aussi et surtout sur les chauves-souris (Lacoeuilhe et al., 2014 ; Le Viol et al., 2016) ;<br>Réduction des capacités de déplacement de la faune du fait de clôtures peu adaptées. | x | x | x | x | - | **R4 -** Mise en place d'un protocole d'abattage d'arbres favorables à la faune (Coléoptères et chiroptères). **(R4.1)**<br>**R5 -** Mise en place d'aménagements en faveur de la faune (4 nichoirs, 4 gîtes à chiroptères, haies séparatives, clôtures adaptées au passage de la faune). | - | Une pollution lumineuse négligeable n'étant pas ou peu néfaste pour la biodiversité. | **C1.1 -** Création de continuités vertes entre les voisinées<br>**C2.3 -** Création de nouveaux habitats comportant des chênes.<br>**C2.4 -** Création de nouvelles zones de nidification, d'alimentation et de refuge<br>**C3 -** Mise en place d'un aménagement paysager favorable à la faune | Espaces publics: la Fab, MOEu<br>Îlots privés: MOA, MO, entreprises | Intégré à l'ensemble des travaux |
| Paysage et cadre de vie | Des effets perceptibles sur le paysage ressentis par les riverains et visibles depuis les axes routiers: terrassements, déblais et remblais, stockage des matériaux, présence d'engins de chantier et de superstructures, etc. | x | x | x | | - | **R1.3.2** - Maîtrise des nuisances visuelles et olfactives | - | Aucun impact résiduel après les travaux | - | - | - |

| Thème | Principaux effets sur l'environnement<br>Nature de l'incidence | D | I | T | P | Mesures<br>Évitement | Réduction | Accompagnement | Impacts résiduels | Mesure de compensation | Responsable | Coût |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Documents d'urbanisme et de planification** | Des orientations du plan guide incompatibles avec les dispositions du règlement et du plan de zonage du PLU 3.1 de Bordeaux Métropole. | | x | x | | - | - | **A13 -** Mise en compatibilité du PLU 3.1 au regard de l'opération d'aménagement Mérignac Soleil (9ème modification et déclaration de projet avec mesures ERCA ) | Aucun impact résiduel | - | - | - |
| **Activités économique et commerciale** | Création d'emplois liés aux besoins des chantiers. | x | | x | | - | - | - | Aucun impact résiduel après les travaux | - | - | - |
| | Une potentielle baisse de l'attraction des commerces et services situés sur le périmètre opérationnel et à proximité des travaux | | x | x | | **E6 -** Maintien de l'accessibilité aux commerces | **R1** - Mise en place d'une Charte Chantier à faibles nuisances | - | Aucun impact résiduel après les travaux | - | - | - |
| | L'arrivée de plus de 6 500 nouveaux habitants comme source d'une dynamisation économique et commerciale du secteur. | | x | | x | - | - | **A14 -** Mission d'AMO portée par La Fab et réalisée par Une fabrique de la ville/Objectif Ville/ Fidal (oct 2015 à nov 2016)<br>**A15 -** Intégration des activités commerciales existantes aux îlots «hybrides»<br>**A16 -** Création d'îlots «mixtes» pour recevoir des commerces de proximité | Aucun impact résiduel | - | - | - |
| **Population et habitat** | Création d'environ 2800 logements et accueil d'environ 6 500 nouveaux habitants à terme. | | x | | x | - | - | **A8 -** Principes d'innovation guidant la démarche des concepteurs en terme de production de logements **(A8.1, A8.2, A8.3)**<br>**A9 -** Programmation de base d'une opération «50 000 logements» | Aucun impact résiduel | - | - | - |

| Thème | Principaux effets sur l'environnement<br>Nature de l'incidence | D | I | T | P | Mesures<br>Évitement | Réduction | Accompagnement | Impacts résiduels | Mesure de compensation | Responsable | Coût |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Santé humaine** | Une absence de risque sur la santé et la salubrité publique. | | x | x | | - | **R1** - Mise en place d'une Charte Chantier à faibles nuisances | **A3 -** Élaboration d'un plan de gestion des terres | Aucun impact résiduel après les travaux | - | - | - |
| | Des éventuelles nuisances dues au trafic routier supplémentaire des axes routiers. | | x | | x | **E8** - Localisation des groupes scolaires à l'écart des axes principaux<br>**E10 -** Choix d'une palette végétale excluant les essences allergènes | **R8 -** Limitation des déplacements polluants **(R8.1, R8.2, R8.3)**<br>**R9 -** Des circulations automobiles apaisées<br>**R10 -** Retraits par rapport aux axes supports de nuisances<br>**R14 -** Atténuation de l'îlot de chaleur urbain<br>**R20 -** Optimisation des accès aux îlots | **A6 -** Atteinte du niveau E2C1 (a minima) du label E+C- , niveau de référence des projets de construction<br>**A10 -** Exigence de la certification NF Habitat HQE niveau Excellent<br>**A11 -** Étude des incidences de l'opération d'aménagement sur la qualité de l'air et prescriptions | Des nuisances potentielles dues au trafic routier supplémentaire | **C2 -** Plantation d'environ 9700 arbres à terme sur le périmètre opérationnel Mérignac Soleil, aménagement de deux parcs ouverts au public dont un parc d'1ha d'un seul tenant | - | - |
| **Biens matériels et immobiliers, équipements et usages** | Perturbation des activités commerciales (capacité à circuler en voiture au sein du site, etc ) liée aux nuisances en phase Chantier. | | x | x | | **E6 -** Maintien de l'accessibilité aux commerces | **R1.3** - Maîtrise des nuisances de chantier | - | Aucun impact résiduel après les travaux | - | - | - |
| | Des besoins générés par l'opération en matière d'équipements scolaires. Une réponse adaptée aux besoins mutualisés sur Mérignac Marne et Soleil. | | x | | x | - | **R19 -** Mise à jour du réseau routier et ses espaces publics | **A17 -** Réalisation d'un ou deux groupes scolaires répondant aux besoins de 17 classes<br>**A18 -** Implantation d'équipements sportifs | Aucun impact résiduel | - | - | - |
| **Foncier** | 85,5 % de foncier privé nécessitant la mise en place d'une stratégie foncière. | | x | | x | - | - | **A19 -** Ciblage des interventions de l'aménageur sur les emprises destinées aux aménagements des espaces publics **(A19.1, A19.2, A19.3, A19.4, A19.5)**<br>**A20 -** Engagement d'une procédure DUP (si négociations à l'amiable n'aboutissent pas) | Aucun impact résiduel | - | - | - |
| **Mobilités** | Des perturbations temporaires de circulation liées aux travaux au droit des voiries (création, requalification) et des réseaux, pouvant se cumuler avec celles induites par ceux du tramway. | | x | x | | **E6 -** Maintien de l'accessibilité aux commerces<br>**E7** - Coordination des travaux (Opération d'aménagement et Tramway) | **R1.5** - Gestion des déplacements et du stationnement | - | Aucun impact résiduel après les travaux | - | - | - |

| Thème | Principaux effets sur l'environnement<br>Nature de l'incidence | D | I | T | P | Mesures<br>Évitement | Réduction | Accompagnement | Impacts résiduels | Mesure de compensation | Responsable | Coût |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Mobilités et réseaux** | Arrivée de nouveaux habitants et usagers induisant une augmentation de la fréquentation des transports en commun.<br>Augmentation du trafic routier et des besoins en stationnement. | | x | | x | **E1 -** Emprise et localisation des constructions et aménagements **(E1.1, E1.2, E1.3)** | **R8 -** Limitation des déplacements polluants **(R8.1, R8.2, R8.3, R8.4, R8.8)**<br><br>**R9 -** Des circulations automobiles apaisées limitées à la desserte des résidences et des commerces de proximité, qui pourront être partagées<br><br>**R19 -** Mise à jour du réseau routier et ses espaces publics<br><br>**R20 -** Optimisation des accès aux îlots **(R20.1, R20.2)**<br><br>**R21 -** Optimisation de la conception des carrefours | **A21 -** Implantation de bornes de recharge des voitures électriques, espace réservé Autolib (voitures électriques en libre-service), etc.<br>**A22 -** Réalisation d'une étude mobilité sur les secteurs Mérignac Marne et Soleil par le bureau d'études Transitec (missionné par La Fab) | Aucun impact résiduel | - | - | - |
| | Un accroissement des besoins énergétiques du quartier.<br>Une éventuelle perturbation temporaire des réseaux (distribution d'électricité, eau potable et télécommunication) constituant les contraintes habituelles d'un chantier. | x | | x | | **R1.4** - la maîtrise des consommations | - | - | Aucun impact résiduel après les travaux | - | - | - |
| **Risques d'accidents ou de catastrophes majeurs** | *Projet Fiat*<br>Environ 300 m³ de sols pollués seront retirés et envoyés en filière adaptée, correspondant aux volumes de sol impacté par la pollution au droit de la cuve. | | x | x | | *Projet Fiat*<br>**R1** - Mise en place d'une Charte Chantier à faibles nuisances | - | **A3 -** Élaboration d'un plan de gestion des terres | Aucun impact résiduel après les travaux | - | - | Coût non communiqué par l'opérateur pour études |

## 5.2. INCIDENCES CUMULÉES DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT AVEC D'AUTRES PROJETS CONNUS

### 5.2.1. Définition des autres projets connus

L'article R.122-5 du Code de l'Environnement définit la notion de « projets connus ». Lors du dépôt de l'évaluation environnementale, est considéré comme projet connu :

- un projet qui a fait l'objet d'un document d'incidences au titre de l'article R.214-6 du Code de l'Environnement et d'une enquête publique ;
- un projet qui a fait l'objet d'une étude d'impact au titre du Code de l'Environnement et pour lequel un avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement a été rendu public.

Ne sont pas considérés comme connus :

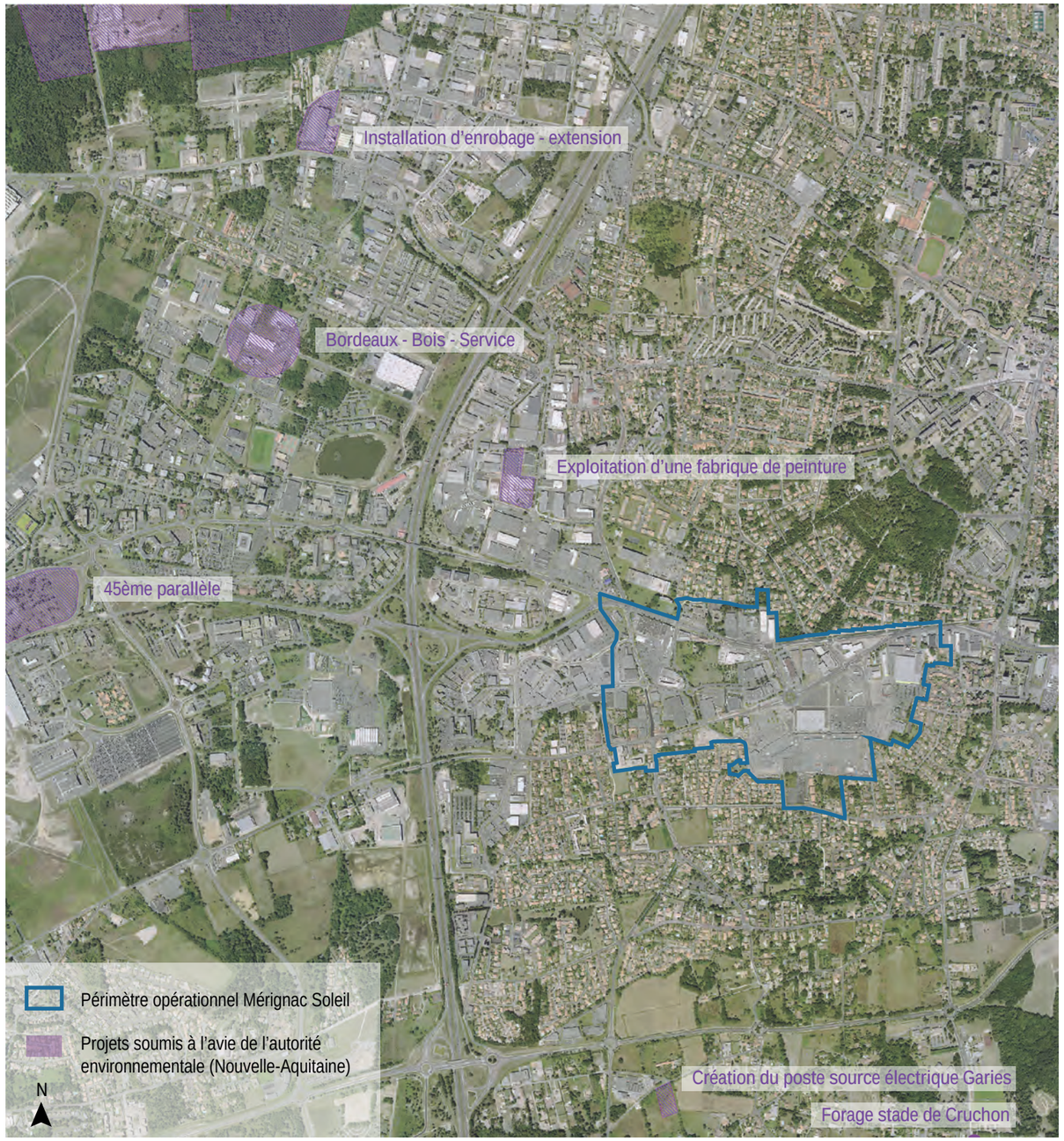
- les projets ayant fait l'objet d'un arrêté au titre des articles R.214-6 à R.214-31 mentionnant un délai et devenu caduc ;
- les projets dont la décision d'autorisation, d'approbation ou d'exécution est devenue caduque ;
- les projets dont l'enquête publique n'est plus valable ;
- les projets qui ont été officiellement abandonnés par le pétitionnaire ou le maître d'ouvrage.

La consultation du site internet de la DREAL Nouvelle-Aquitaine permet de recenser les avis et décisions de l'Autorité Environnementale.

| Projets connus environnants (rayon de 2 km autour du périmètre opérationnel) | Commune | Situation par rapport au projet |
|---|---|---|
| Exploitation d'une fabrique de peinture | Mérignac | 400 m au Nord-Ouest du périmètre opérationnel Mérignac Soleil |
| Création du poste source électrique Garies | | 1 km au Sud |
| Forage stade de Cruchon | | 1,5 km au Sud |
| 45 ème parallèle | | 2 km à l'Ouest |
| Installation d'enrobage - extension | | 2 km au Nord-Ouest |
| Bordeaux Bois Service | | 3,5 km au Nord-Ouest |

Projets soumis à avis de l'autorité environnementale situés dans un rayon de 2 km autour du périmètre opérationnel Mérignac Soleil - Sources : DREAL Nouvelle-Aquitaine, ALTO STEP

**Aucun des projets soumis à avis de l'autorité environnementale n'est en lien direct avec l'opération d'aménagement Mérignac Soleil et ne peut avoir d'effets cumulés**




Projets soumis à avis de l'autorité environnementale situés dans un rayon de 2 km autour du périmètre opérationnel Mérignac Soleil - Sources : DREAL Nouvelle-Aquitaine, ALTO STEP

### 5.2.2. Analyse synthétique des incidences cumulées avec le projet d'extension de la ligne A du tramway et de l'opération d'aménagement Mérignac Marne

#### Incidences cumulées de l'opération d'aménagement Mérignac Soleil avec le projet d'extension de la ligne A du tramway

| Thème | Incidences cumulées | Nature et niveau d'incidence |
|---|---|---|
| **Ressources naturelles** | L'opération d'aménagement Mérignac Soleil prévoit la création de larges surfaces de pleine terre (27% minimum de l'emprise des lots privés) et une régénération des sols situés sous enrobés.<br>Le projet d'extension de la ligne A poursuivra cette démarche à travers la mise en place d'une plateforme végétalisée sur certains tronçons du linéaire. | Positive forte |
| **Émissions et nuisances** | L'opération Mérignac Soleil engendrera une augmentation du trafic routier (1 200 véhicules générée à l'heure de pointe du matin et de 1 250 véhicules générée à l'heure de pointe du soir).<br>L'arrivée du tramway participera à réduire partiellement les nuisances liées à la circulation automobile (pollution atmosphérique, nuisances sonores) par report modal. Les émissions dues au trafic sur les axes routiers pourraient être légèrement atténuées suite à l'extension de la ligne A du tramway.<br>La concomittance des chantiers des deux opérations augmentera les nuisances engendrées temporairement. Les nuisances sonores et pollutions de l'air seront limitées dans le temps. | Négative faible |
| **Vulnérabilité face au changement climatique** | L'opération Mérignac Soleil et le projet d'extension ne sont pas de nature à modifier le climat à l'échelle locale ou régionale *(cf. Emissions et nuisances)*. | Positive |
| **Paysage et cadre de vie** | L'opération Mérignac Soleil prévoit l'aménagement d'espaces publics participant au cadre de vie. Le cumul de cette incidence positive avec le projet de tramway est fonction du scénario choisi pour son traitement (ballast, végétalisation, etc.). L'insertion du tramway et son impact sur le paysage sera à nuancer. | Positive forte |
| **Population et habitat** | L'extension de la ligne de tramway participera à répondre aux nouveaux besoins de déplacements liés à la création de 2 830 logements dans le cadre de l'opération Mérignac Soleil. | Positive forte |
| **Activité économique et commerciale** | L'opération Mérignac Soleil bénéficiera de la proximité du tramway pour mieux desservir les activités existantes et développées à terme. | Positive forte |
| **Biens matériels et immobiliers, équipements et usages** | L'arrivée du tramway au sein du périmètre opérationnel Mérignac Soleil participera à dynamiser le secteur. | Positive forte |
| **Foncier** | Les deux opérations nécessitent l'acquisition de parcelles privées.<br>Les négociations amiables seront privilégiées et recherchées pour l'acquisition des parcelles privées concernées. | Négative |
| **Mobilités** | Les aménagements prévus au niveau des espaces publics du périmètre opérationnel et l'offre en déplacements consolidée par l'arrivée du tramway encourageront la pratique des modes actifs au sein du quartier.<br>Le tramway permettra de connecter l'opération Mérignac Soleil aux centralités métropolitaines d'une part, et à l'aéroport de Bordeaux-Mérignac d'autre part. | Positive |
| **Réseaux** | La concomittance des chantiers de deux opérations pourra amplifier les perturbations temporaires des réseaux (distribution d'électricité, eau potable et télécommunication). | Négative temporaire |

Incidences cumulées de l'opération d'aménagement Mérignac Soleil avec le projet d'extension de la ligne A du tramway - Sources : Evaluation environnementale Mérignac Marne, Ingérop, décembre 2017 - ALTO STEP

#### Incidences cumulées de l'opération d'aménagement Mérignac Soleil avec l'opération d'aménagement Mérignac Marne

| Thème | Incidences cumulées | Nature et niveau d'incidence |
|---|---|---|
| **Ressources naturelles** | Les opérations d'aménagement Mérignac Soleil et Mérignac Marne prévoient une renaturation des sols par la création des nouveaux espaces végétalisés sur l'ensemble de leurs périmètres :<br>*- pour l'opération Mérignac Soleil :*<br>*-atteinte de 20-30% d'espaces de pleine terre sur l'ensemble du périmètre opérationnel*<br>*-atteinte d'un coefficient de biotope compris entre 0,45 et 0,53 pour les îlots privés*<br>*-aménagement de toitures végétalisées*<br>*- pour l'opération Mérignac Marne :*<br>*-aménagement de toitures végétalisées sur 50% de la surface totale des toitures*<br>*-augmentation de 30% des espaces pleine terre par rapport à l'état actuel, soit la création de 4 ha d'espaces de pleine terre*<br>*-atteinte d'un coefficient de biotope compris entre 0,35 et 0,58 pour les îlots privés*<br>Les préconisations établies par les deux opérations favoriseront le développement de la biodiversité et limiteront les effets d'îlot de chaleur urbain. | Positive forte |
| **Émissions et nuisances** | La concomittance des chantiers des deux projets (Mérignac Soleil et Marne) augmentera les nuisances engendrées.<br>*Déploiement d'une Charte Chantiers Propres dans le cadre de l'opération Marne et d'une Charte Chantier à faibles nuisances pour l'opération Mérignac Soleil.*<br>L'augmentation de la population suite à la programmation des deux opérations impliquera un trafic routier supplémentaire qui engendrera des émissions de polluants et de gaz à effet de serre.<br>*Création de bâtiment performant énergétiquement (peu d'émissions de GES).*<br>*Renaturation participant à l'absorption des GES.* | Négative |
| **Vulnérabilité face au changement climatique** | La renaturation des espaces imperméables permettra de limiter l'effet Îlot de Chaleur Urbain sur les secteurs Marne et Soleil. | Positive |
| **Paysage et cadre de vie** | Les deux opérations prévoient la création de larges surfaces de pleine terre sur les îlot privés: 27% pour l'opération Mérignac Soleil et 30% pour l'opération Marne.<br>Les opérations créeront un paysage nouveau et participeront à l'amélioration des conditions de vie, de confort et de santé.<br>Les opérations visent à valoriser le paysage existant en requalifiant les sites. | Positive forte |
| **Équipements et réseaux** | Les deux opérations offriront une diversification des usages et une concentration de services, commerces et équipements collectifs.<br>La création d'un groupe scolaire sur Mérignac Soleil permettra de répondre aux besoins générés par les nouveaux habitants des deux opérations d'aménagement.<br>L'augmentation de la population engendrée par l'accueil de nouveaux logements (2 830 pour Soleil et 1 100 pour Marne) aura un impact sur les équipements et les réseaux. | Positive forte |
| **Mobilités** | Les deux opérations généreront un trafic routier supplémentaire (cf. ***Emissions et nuisances***).<br>*Développement de mobilités douces et actives au sein des deux opérations et connexion au réseau de mobilités douces alentour, afin de limiter l'usage des véhicules et renforcer ces nouveaux usages quotidiens (mise à disposition sur l'espace public de lieux de stationnements vélos et autres modes actifs faciles d'accès et d'usage)* | Négative |

Incidences cumulées de l'opération d'aménagement Mérignac Soleil avec l'opération d'aménagement Mérignac Marne - Sources : Évaluation environnementale Mérignac Marne, Ingérop, décembre 2017 - ALTO STEP

## 5.3. COÛTS DES MESURES EN FAVEUR DE L'ENVIRONNEMENT

Le montant total du programme des espaces publics de Mérignac Soleil est estimé à environ 35,5 millions d'euros HT pour un montant total d'opération estimé à 65 M€HT, comprenant notamment les mesures en faveur de l'environnement suivantes :

- Aménagements paysagers et mobilier des espaces publics : 3,6 M€HT
- Aménagement des voiries et des liaisons actives : 26 M€HT
- Aménagement du parc Stockomani : 1,8 M€HT
- Aménagement du parc G. Carpentier (voisinée 4) : 3,3 M€HT
- Création des réseaux d'eaux pluviales et eaux usées : 6,5 M€HT
- Micro-réseaux de chaleur sur les voisinées 2 et 4:
  - Voisinée 2: 1,6 à 1,7 M€
  - Voisinée 4: 1,6 à 1,8 M€

## 5.4. PRINCIPALES MODALITÉS DE SUIVI DES MESURES

### Suivi des mesures en faveur de la qualité des eaux

L'intégralité des eaux pluviales sera récupérée et collecté via un fossé et des noues de rétentions. Les eaux seront acheminées puis régulées à 3 l/s/ha avant rejet dans le réseau communautaire. Dans les zones où les caractéristiques du sol le permettront, l'infiltration sera privilégiée. Les ouvrages d'assainissement au sein du projet feront l'objet d'un suivi et d'un entretien par les gestionnaires de ces ouvrages.

### Suivi des mesures en faveur des habitats naturels, de la flore et de la faune

Le projet comprend divers espaces verts. Ces espaces feront l'objet d'un entretien et d'un suivi régulier par les équipes d'entretien de la commune de Mérignac, à travers une gestion différenciée et une gestion des espaces verts dans une logique de développement durable.

A l'échelle des espaces publics, la mise en œuvre des mesures de compensation et la réalisation de la demande de dérogation espèces protégées nécessitera un suivi par un écologue agréé en phase chantier et exploitation et sera à la charge de la Fab.

En cas de destruction d'un habitat naturel sur un îlot privé, la mise en œuvre de la compensation est de la responsabilité de l'opérateur concerné. A l'échelle des îlots privés, la mise œuvre des mesures compensatoire et la réalisation de dossiers de demande de dérogation espèces protégées seront du ressort de chacun des opérateurs privés.

## 5.5. AVANTAGES DE L'OPÉRATION POUR LA COLLECTIVITÉ

L'opération Mérignac Soleil, portée par la ville de Mérignac et Bordeaux Métropole, constitue l'opportunité de transformer ce périmètre vers une mixité d'usages (commerces et logements) dans une qualité d'habiter qui permettra d'apporter une réelle plus-value au cadre de vie des habitants.

Le projet de Mérignac Soleil aura des avantages multiples pour la collectivité. Outre la réalisation d'environ 2 800 nouveaux logements d'ici à 2030 et +, dans un secteur déficitaire en logements et répondant ainsi aux objectifs du POA Habitat de Bordeaux Métropole, le projet aura de nombreuses incidences positives, notamment sur les enjeux de la santé et de la qualité de vie pour les riverains :

- La création d'une offre de logements diversifiée, accessible économiquement et attractive dans un contexte aujourd'hui dédié aux commerces ;
- La renaturation et la reconquête de la pleine terre d'une zone fortement asphaltée et artificialisée ;
- Un consolidation et une diversification de l'armature commerciale intégrant des commerces de proximité ;
- Une amélioration du cadre de vie et de la santé ;
- La création d'un à deux équipements scolaires ;
- L'aménagement de continuités et liaisons actives et d'un maillage viaire secondaire ;
- La création de stationnement réversible, évolutif et plurifonctionnel.





# 6 COMPATIBILITÉ DU PROJET AVEC LES PRINCIPAUX SCHÉMAS, PLANS ET PROGRAMMES EN VIGUEUR SUR LE TERRITOIRE

## 6.1. COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME

### 6.1.1. Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'aire métropolitaine bordelaise

Le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise engage le territoire bordelais jusqu'en 2030, en matière de Développement Durable, et notamment en termes d'environnement, de transports, de logement, d'habitat, d'économie.

**L'opération d'aménagement Mérignac Soleil est compatible avec le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise.**

### 6.1.2. Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) 3.1 de Bordeaux Métropole

Le droit des sols de la commune de Mérignac est régi par le Plan Local d'Urbanisme communautaire 3.1 de Bordeaux Métropole. Le PLU 3.1. de Bordeaux Métropole (dans sa version arrêtée du 10 juillet 2015) est compatible avec le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise. .

**La 9ème modification du PLU 3.1 de Bordeaux Métropole, dont l'approbation est prévue fin 2019, intégrant les dispositions spécifiques du CPAUPE rendra l'opération compatible avec le document de planification.**

**L'opération d'aménagement est compatible avec l'ensemble des servitudes d'utilité publique et EBC**

## 6.2. COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION DANS LE DOMAINE DE L'EAU

### 6.2.1. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Adour Garonne

Le SDAGE pour les années 2016-2021, adopté le 1er décembre 2015, a pour objectif emblématique l'atteinte de 69 % des eaux superficielles en bon état en 2021. Pour préserver ou améliorer la qualité des eaux et des milieux aquatiques et atteindre les objectifs fixés par le Comité de bassin, le SDAGE Adour-Garonne identifie 4 orientations déclinées en prescriptions et traduites en actions concrètes dans le Programme des mesures du bassin Adour-Garonne (PDM) :

- Orientation A: Créer les conditions de gouvernance favorables ;
- Orientation B : Réduire les pollutions ;
- Orientation C : Améliorer la gestion quantitative ;
- Orientation D : Préserver et restaurer les milieux aquatiques.

Le périmètre opérationnel Mérignac Soleil rentre en cohérence avec certains objectifs des orientations B, C et D.

**L'opération Mérignac Soleil est donc considérée comme compatible avec le SDAGE Adour Garonne.**

### 6.2.2. Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Nappes profondes de la Gironde

Le SAGE Nappes profondes de Gironde, approuvé en 2003 et en 2013 a pour objectif de restaurer le « bon état » des nappes surexploitées et de garantir le maintien des autres nappes en « bon état ».

L'opération d'aménagement Mérignac Soleil est localisée au sein de l'unité de gestion « Centre », pour laquelle les nappes d'eaux profondes peuvent être déficitaires ou juste à l'équilibre, ce qui suggère un enjeu fort de préservation des ressources. Des dispositions du SAGE, qui concernent l'opération d'aménagement Mérignac Soleil, ont été prises en compte, notamment sur la protection qualitative des nappes du SAGE, la priorité à l'optimisation des usages ou encore l'optimisation des usages pour l'alimentation en eau potable.

**Le projet Mérignac Soleil est donc considéré comme compatible avec le SAGE de Nappes profondes de la Gironde.**

### 6.2.3. Le SAGE Estuaire de la Gironde et Milieux Associés

La Commission Locale de l'Eau du «SAGE Estuaire de la Gironde et Milieux Associés» a affirmé que la protection et la préservation des zones humides sont des enjeux majeurs pour son territoire.

**Ne s'inscrivant pas au sein d'une enveloppe de zone humide identifiée par le Syndicat Mixte pour le Développement Durable de l'Estuaire de la Gironde (SMIDDEST), le projet Mérignac Soleil est considéré comme compatible avec le SAGE Estuaire de la Gironde et Milieux Associés.**

## 6.3. COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS DE PROTECTION DES MILIEUX NATURELS

### 6.3.1. Le Schéma de Cohérence Écologique (SRCE) d'Aquitaine

Le SRCE d'Aquitaine a été adopté par arrêté préfectoral le 24 décembre 2016. Sur la base du diagnostic régional et de l'identification des composantes de la trame verte et bleue, 2 orientations transversales et 10 enjeux (transversaux ou territorialisés) ont été identifiés.

L'opération d'aménagement apparait plus spécifiquement concerné par l'enjeu "une urbanisation croissante et une artificialisation des sols à limiter"

L'aménagement proposé est compatible avec le SRCE d'Aquitaine :

- il est implanté sur une zone urbanisée ;
- aucun réservoir de biodiversité ou corridor n'est situé au droit ou à proximité de son périmètre ;
- il ne présente pas d'incidence sur la trame verte et bleue régionale ;
- il évite la consommation d'espace naturel.

**Le projet Mérignac Soleil est donc considéré comme compatible avec le SRCE d'aquitaine.**

## 6.4. COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS DE VALORISATION DES RESSOURCES ÉNERGÉTIQUES

### 6.4.1. Le Schéma Régional Climat, Air et Energie (SRCAE) d'Aquitaine

D'un point de vue juridique, le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) de Bordeaux Métropole doit nécessairement être compatible avec le SRCAE. Du fait de cette articulation juridique, l'étude de la compatibilité de l'opération d'aménagement Mérignac Soleil avec le PCAET (ci-après) traduit également la relation de compatibilité du projet avec le SRCAE.

### 6.4.2. Le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) de Bordeaux Métropole

Les propositions du Plan Guide s'inscrivent dans la politique globale de Bordeaux Métropole, inscrites sein du Plan Climat Air Energie Territorial adopté en 2011 actant la mise en œuvre des grands principes de la transition énergétique et de construction d'une ville durable et solidaire. La qualité des projets développés avec cette ambition (50 000 logements autour des axes de transports publics, projet de quartier "zéro énergie fossile" à Bastide Niel,...) a mené à l'obtention des labels "Territoire à énergie positive" et Cit'ergie" pour la Métropole.

L'opération d'aménagement de Mérignac Soleil a vocation à incarner cette volonté forte d'exemplarité de la Métropole et de la Ville de Mérignac en matière de durabilité, en s'engageant de façon ambitieuse notamment sur les thèmes de la mobilité durable, la sobriété et la solidarité énergétique et la réintroduction de Nature en Ville.

**L'opération Mérignac Soleil est compatible avec le SRCAE d'Aquitaine et le PCAET de Bordeaux Métropole.**

## 6.5. COMPATIBILITÉ AVEC L'AGENDA 21 DE LA VILLE DE MÉRIGNAC

L'Agenda 21 est un programme d'actions locales pour le développement durable. L'opération d'aménagement Mérignac Soleil propose dans son plan guide une stratégie de durabilité :

- des écosystèmes naturels retrouvés (sols régénérés, des espaces verts variés..) ;
- une gestion des ressources inscrite dans une démarche d'économie circulaire (bas carbone...) ;
- un quartier pour et avec les habitants (réappropriation des espaces, développement des espaces de rencontre...)

**L'opération Mérignac Soleil est compatible avec l'Agenda 21 de la Ville de Mérignac.**

# 7 MÉTHODES UTILISÉES, DIFFICULTÉS RENCONTRÉES ET AUTEURS DE L'ÉTUDE

## 7.1. MÉTHODES

### 7.1.1. Méthodologie de l'état actuel de l'environnement

L'analyse de l'état actuel de l'environnement a consisté dans un premier temps à recueillir et consolider l'ensemble des données relatives aux contextes physique, naturel, patrimonial et paysager, humain, aux risques et nuisances. Diverses bases de données bibliographiques nationales et départementales et cartographiques ont été exploitées.

Cette partie aborde aussi **le scénario de référence** constitué de l'état actuel de l'environnement établi à un instant T. Afin de clarifier la lecture, des tableaux de synthèse des enjeux a été réalisés par contexte et par sous-thèmes et permettent d'avoir une lecture comparative, croisée et interscalaire des différents sujets faisant apparaître l'état de la nature et du niveau (nul, faible, moyen ou fort) des enjeux de l'état actuel de l'environnement. Une cartographie de synthèse des principaux enjeux relatifs à l'état actuel de l'environnement y est associée.

### 7.1.2. Méthodologie de l'évaluation des incidences et mesures

L'évaluation des incidences et mesures de l'opération d'aménagement Mérignac Soleil se base sur :

- la structuration de l'état actuel de l'environnement (contexte physique, contexte patrimonial et paysager, ...) ;
- l'intégration des nouvelles formulations du décret n°2016-1110 du 11 août 2016 relatif à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes ;
- la prise en compte des incidences en phase chantier et en phase exploitation.

A la lumière de la connaissance du projet, les impacts ont été évalués pour chacune des thématiques de l'état initial de l'environnement étant corrélée à une incidence. Cette évaluation a été divisée en deux parties : les impacts liés à la phase de chantier du projet et les impacts dus à la phase d'exploitation. Autant que possible, des mesures sont directement associées aux impacts et détaillées dans des tableaux mettant ceux-ci en parallèle.

Cette analyse se base sur l'expertise d'une équipe pluridisciplinaire, permettant de porter un œil lucide et critique sur le projet et ses potentiels impacts. Afin de compléter l'analyse, une démarche systémique a été mise en place pour référencer les projets pouvant interagir avec le projet et engendrer des impacts cumulés. Ces projets correspondent aux projets dits connus, ceux faisant l'objet d'un document d'incidence et d'une enquête publique ou ceux ayant fait l'objet d'une étude d'impact et pour lesquels un avis de l'autorité de l'État a été rendu.

Les mesures sont classifiées par la nomenclature suivante: E: Évitement, R: Réduction, C: Compensation.

Chaque thématique est ensuite déclinée par des mesures hiérarchisées selon le modèle suivant:

- Mesure E1
  - Mesures E1.1
    - Mesures E1.1.1

## 7.2. DIFFICULTÉS RENCONTRÉES

Comme dans toute démarche itérative, l'élaboration de la présente évaluation environnementale a nécessité un travail continu de prise en compte des évolutions du projet d'aménagement Mérignac Soleil et de veille juridique.

Les principales difficultés rencontrées concernent :

- La mise à disposition des études en cours ou en cours d'actualisation ;
- L'évolution de l'approfondissement du Plan Guide et sa mise à jour ;
- L'évolution de la caractérisation des zones humides

## 7.3. AUTEURS DE L'ÉTUDE

La rédaction de la présente évaluation environnementale a été prise en charge par le bureau d'études ALTO STEP. Elle a fait l'objet des échanges réguliers avec La Fab (maître d'ouvrage). Les contributions proviennent des partenaires listés exhaustivement dans le chapitre 7 de l'évaluation environnementale.

# OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT MÉRIGNAC SOLEIL - MÉRIGNAC (33)
# RÉSUMÉ NON TECHNIQUE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Mai 2018

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

COMMUNE DE MERIGNAC

# OPERATION D'AMENAGEMENT MERIGNAC SOLEIL

## 1/ DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

## D/ APPRECIATION SOMMAIRE DES DEPENSES

**Mars 2019**

# Appréciation sommaire des dépenses (€/HT)

## 1. ETUDES ET FRAIS DIVERS

Le coût prévisionnel comprend :

- Etudes de définition, techniques et réglementaires
- Frais financiers, taxes et assurances
- Frais de communication, d'information des riverains et de manifestations
- Actualisation

Il s'élève à la somme de :

**5 231 229 Euros Hors Taxes**

## 2. FRAIS D'ACQUISITION ET DE LIBERATION DES SOLS

Le coût prévisionnel des acquisitions foncières et frais de libération des sols pour la réalisation des ilots à bâtir et des équipements publics à réaliser sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur, toutes indemnités comprises s'élève à la somme de :

**20 355 436 Euros Hors Taxes**

## 3. FRAIS D'AMENAGEMENT

Le coût prévisionnel comprend :

- L'ensemble des travaux d'infrastructure sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur
- Mission de maîtrise d'œuvre des espaces publics
- Aléas
- Frais ERDF

Il s'élève à la somme de :

**35 685 866 Euros Hors Taxes**

## 4. COUT DE LA CONCESSION

Le coût prévisionnel des honoraires de la concession regroupant les frais internes de l'aménageur pour la conduite de l'opération s'élève à la somme de :

**3 950 000 Euros Hors Taxes**

## 5. COUT GLOBAL DE L'OPERATION

Le coût prévisionnel global de l'ensemble de l'opération, toutes indemnités comprises, s'élève à :

**65 222 531 Euros Hors Taxes**

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

COMMUNE DE MERIGNAC

# OPERATION D'AMENAGEMENT MERIGNAC SOLEIL

## **1/** DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

## E/ PLAN DE SITUATION

**Mai 2018**

# Mérignac

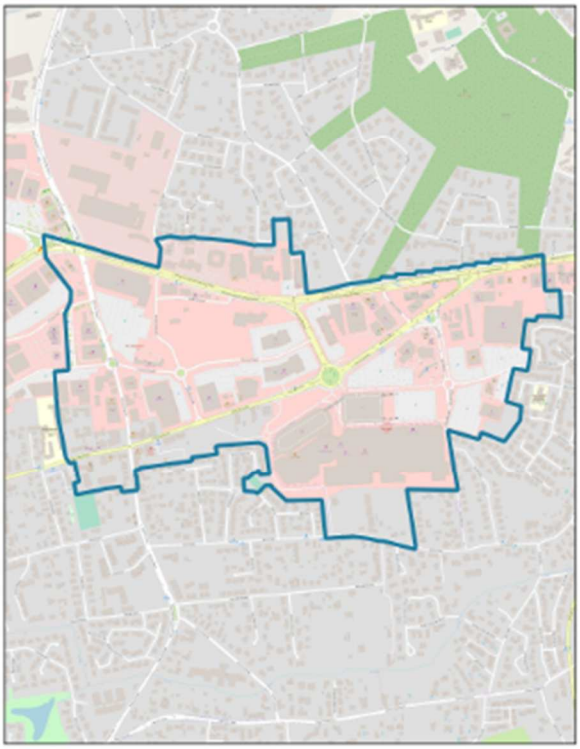
## Plans de situation du périmètre de la DUP de Soleil

Edité le 14-03-2019









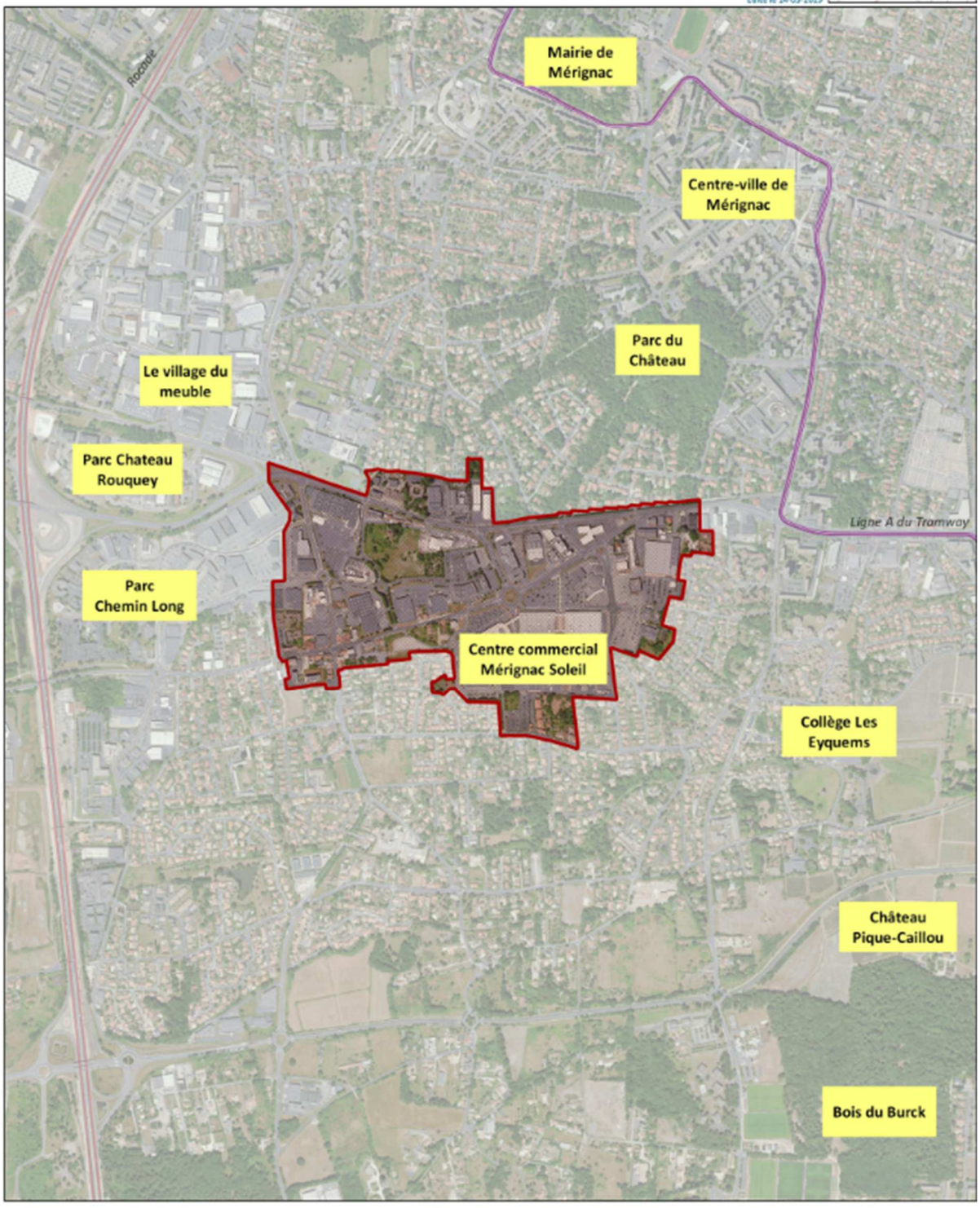
Périmètre de la DUP (69 ha)

© La Fab - Projet 2019030015 - Sources : La Fab - OSM

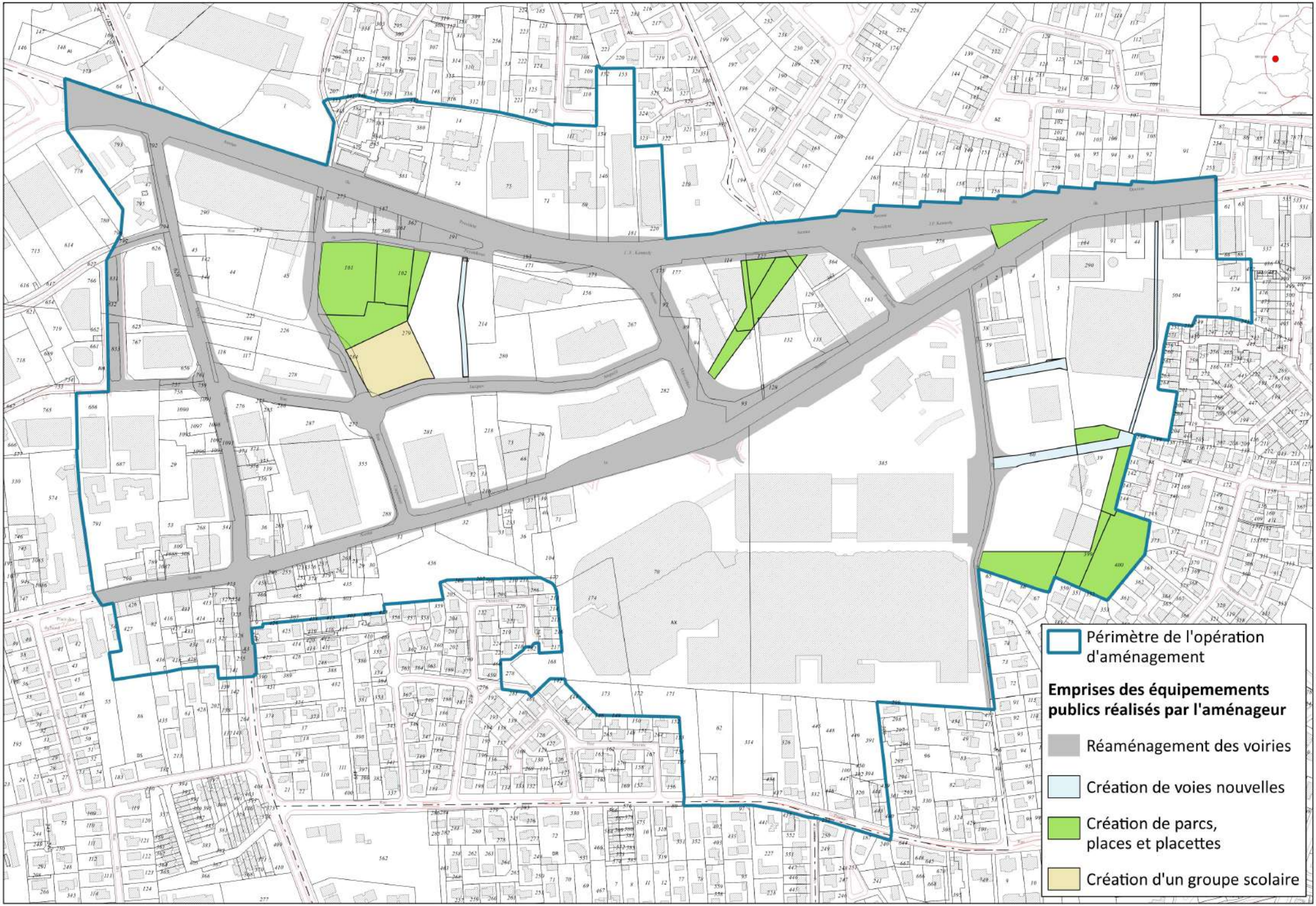
# Mérignac Soleil

## Plan de situation

Édité le 14-03-2019




Traitement cartographique : La Fab, projet 2019033016 - échelle A3 - 1 / 10 000
Sources : Cadastre (janvier 2018) - La Fab - Bordeaux Métropole
© BeMétro 2016, Orthophoto plan de Bordeaux Métropole




© La Fab, projet 2019050003-281.04 - Sources : Cadastre - La Fab - IGN - Bordeaux Métropole - Édité le 06-05-2019

# PIECE G

# CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DES OUVRAGES PRINCIPAUX

MARS 2019

# Sommaire

Rappel du partis pris d'aménagement 3

Les espaces publics de Mérignac Soleil 6

Les espaces verts de sociabilité 21

Les équipements publics de superstructure 26

Les réseaux 27

Le mobilier urbain 28

# Rappel du parti pris d'aménagement

Site stratégique d'entrée de ville de près de 69 hectares entre l'aéroport et le cœur historique de Bordeaux, Mérignac Soleil est aujourd'hui un territoire marqué par la prégnance d'un tissu urbain fait de grandes surfaces commerciales, de vastes emprises de parkings et des infrastructures viaires qui les accompagnent, largement dévolues à la voiture. Il en résulte un territoire fortement imperméabilisé et peu propice aux cheminements piétons et aux modes doux.

Les surfaces de voiries, de stationnement aérien et les emprises bâties, couvrent environ 78% du site de projet.

Cette artificialisation des sols et cette imperméabilisation génèrent un fort effet d'ilot de chaleur. Mérignac Soleil est ainsi un des secteurs de la Métropole le plus marqué par ce phénomène, ce qui renforce le caractère peu confortable du territoire pour ses usagers.

Le projet urbain Mérignac Soleil vise à faire muter ce vaste territoire vers un quartier mixte, attractif pour ses futurs usagers et habitants en terme de qualité d'habiter et de confort d'usage des futurs espaces publics.

Tout en veillant à conforter et valoriser l'activité commerciale en place sur ce secteur, le projet s'attache à la mise en œuvre d'une programmation mixte associant habitat, équipements et services. Cette diversification programmatique s'inscrit dans la dynamique de restructuration et de densification urbaine liée au projet d'extension de la ligne A du tramway vers l'aéroport, et dans les objectifs métropolitains de mise en œuvre d'une offre de logements accessible économiquement et attractive en terme d'usage.

Pour accompagner cette mutation foncière, le projet s'appuie sur une stratégie paysagère très volontariste de revégétalisation des sols, de développement des mobilités douces et des liens modes doux entre les tissus pavillonnaires mitoyens et les équipements publics situés à proximité, d'optimisation et de mutualisation des stationnements des futurs commerces, contribuant à créer les conditions nécessaires pour « habiter Mérignac Soleil – Chemin Long ».

La stratégie urbaine et paysagère repose sur la réalisation d'une canopée arborée, développée à la fois dans le cadre de la requalification et l'aménagement des espaces publics le long des grands axes, sous maîtrise d'ouvrage de la SPL (Société publique locale) La Fab (la Fabrique de Bordeaux métropole), et dans la restructuration des ilots privés sous maîtrise d'ouvrage de porteurs de projets privés, encadrée par l'aménageur et la maîtrise d'œuvre au travers des Cahiers des prescriptions architecturales urbaines paysagères et environnementales (CPAUPE) et les fiches de lots mis en œuvre.

L'aménagement de Mérignac Soleil donne également l'opportunité de rompre l'effet d'obstacle que le quartier constitue actuellement entre les espaces habités et les espaces naturels proches, en favorisant le développement de continuités paysagères reliées au parc Féau notamment.

Par ailleurs, le projet vise autant que possible à favoriser la perméabilité des sols, afin de faciliter le développement en pleine terre du végétal sur ce secteur, facteur favorable à l'évapotranspiration et à la mise en place d'îlots de fraicheur.

Enfin l'arrivée progressive de 2 800 nouveaux logements rend nécessaire la réalisation d'un nouveau groupe scolaire.

Le projet d'aménagement urbain Mérignac Soleil fait l'objet d'une concession d'aménagement entre l'aménageur, la SPL La Fab, et Bordeaux Métropole, portant notamment sur l'aménagement des espaces publics et des équipements publics du projet urbain.

L'annexe 2 du traité de concession aborde en détail le programme des équipements publics de l'opération d'aménagement, dont il est question dans la présente pièce C.

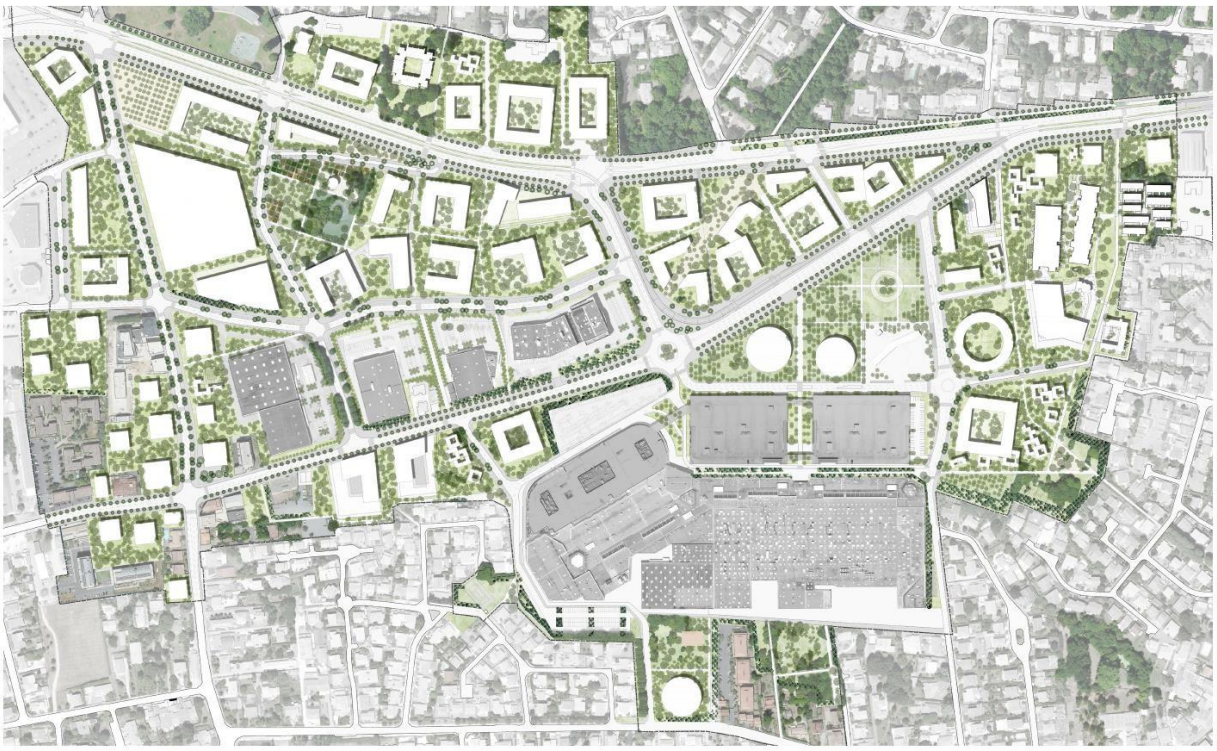


Figure 01 : plan guide général

**Source : Mérignac Soleil, maitrise d'œuvre des espaces publics, études préliminaires, OMA – MDP – Alto Step – 8'18, décembre 2017**

***Principes de phasage***

Une première tranche d'aménagement vise essentiellement à accompagner l'arrivée du tramway au sein du secteur à partir de fin 2021, et consiste à réaliser les espaces publics concomitants aux travaux du tramway réalisés par Bordeaux Métropole.

<u>Phase 1</u> :

- Requalification des deux « allées métropolitaines » :
    - Requalification de l'avenue Kennedy section Ouest ;
    - Requalification de l'avenue de la Somme section Est ;
    - Requalification de l'avenue Matosinhos ;
- Requalification de l'avenue Matosinhos ;
- Requalification de la rue de Mirepin, et réaménagement/création de voies connexes.
- Création d'une voie nouvelle de desserte d'un îlot opérationnel.

Les deux phases d'aménagement suivantes permettront le réaménagement et la requalification complète des espaces publics du secteur de projet urbain.

Phase 2 :

- Finalisation des aménagements d'espaces publics sur les « allées métropolitaines »
    - Requalification de l'avenue Kennedy, section Est ;
    - Requalification de l'avenue de la Somme, section Nord ;
- Requalification de voies de desserte secondaires existantes :
    - Requalification de la rue G. Carpentier ;
    - Requalification de la rue J. Anquetil ;
- Création d'un espace vert emblématique du projet urbain :
    - Création du parc Carpentier.

Phase 3 :

- Requalification de voies de desserte secondaires existantes :
    - Requalification de l'avenue H. Vigneau ;
    - Requalification de la rue G. Ohm ;
    - Requalification de la rue de Pouchon ;
- Création d'espaces publics emblématiques du projet urbain :
    - Création de l'allée piétonne en prolongement de l'allée cavalière du parc Féau ;
    - Création du parc des Eyquems ;
- Requalification d'espaces publics de raccord avec les chaussées et aménagements réalisés lors des phases précédentes, en vue de garantir une cohérence d'ensemble et un bon confort d'usage ;

# LES ESPACES PUBLICS DE MERIGNAC SOLEIL

L'aménagement des espaces publics de Mérignac Soleil consiste à requalifier et compléter la trame d'espaces publics préexistante sur le secteur, en prenant en compte l'arrivée du tramway à horizon fin 2021.

Le projet Mérignac Soleil s'inscrit dans le contexte d'une trame viaire déjà fortement sollicitée en termes de trafic routier, du fait de la fonction commerciale actuelle qui en fait une destination métropolitaine majeure pour le commerce de grande surface, mais aussi en raison des traversées quotidiennes permettant de relier l'hyper centre bordelais à l'ouest de la Métropole, en particulier la rocade et le pôle d'emploi situé aux abords de l'aéroport, jusqu'à ce dernier. A plus grande échelle, cet axe routier relie l'agglomération bordelaise au Bassin d'Arcachon et à la côte atlantique.

Du fait de la vocation commerciale du site, confortée dans le projet d'aménagement urbain, l'aménagement des espaces publics repose sur le maintien de la capacité de circulation actuelle. Il n'y a donc pas de réductions de gabarits de voie prévues, ou encore de suppression d'axes de circulation existants.

Autour de principaux axes de circulation, dont les avenues de la Somme, J.F. Kennedy et Matosinhos, le projet consiste à réaliser des aménagements d'espaces publics visant à favoriser l'usage des modes alternatifs à l'automobile. Le projet peut pour cela s'appuyer sur l'offre de transport nouvelle que constitue le tramway. Le projet d'aménagement des espaces publics va également permettre de créer, développer, conforter et sécuriser, des linéaires cyclables, et proposer systématiquement des espaces piétons plus larges et sécurisés invitant à la pratique de la marche dans un cadre paysager arboré plus dense.

Trois typologies d'espaces publics requalifiés, aménagés ou créés sont prévues par l'opération :

- Les « allées métropolitaines » : il s'agit de requalifier l'avenue Kennedy et l'avenue de la Somme, afin d'accompagner l'arrivée du tramway et de permettre plus de confort d'usage pour les modes doux piétons et cyclables et composer des alignements d'arbres de première hauteur ;
- Les « rues transversales » : elles irrigueront et desserviront les différents programmes du quartier. Il peut s'agir de requalification de voiries existantes comme de création de voies nouvelles permettant la desserte d'îlots. Elles seront également généreusement plantées ;
- Les « espaces publics de sociabilité » : il s'agit de futures places publiques, placettes, parvis piétons et d'espaces verts emblématiques de type parc, à créer, qui viendront participer à renouveler la qualité urbaine et paysagère du site et participer à l'animation du quartier.

En outre, l'ensemble des réseaux nécessaires à la desserte des programmes immobiliers seront soit dévoyés, créés ou renforcés dans le cadre des travaux réalisés par l'aménageur sur les futurs espaces publics.

### *Les allées métropolitaines*

- L'aménagement des allées métropolitaines poursuit les objectifs suivants : Restructurer des grandes avenues existantes et assurer leurs connections aux voiries secondaires, pour favoriser le développement et la pratique des déplacements alternatifs à la voiture (marche, vélo, transports en commun etc.) ;
- Renforcer les divers réseaux d'assainissement, eaux pluviales (EP), eaux usées (EU), alimentation en eau potable (AEP), défense incendie (DI) et télécommunication, compte-tenu du programme prévisionnel des constructions des îlots opérationnels du projet urbain ;
- Apporter des conditions satisfaisantes de circulation de véhicules et des modes doux. A cet effet, il est prévu de reprendre certains gabarits de voiries, d'aménager les carrefours et croisements, ainsi que les trottoirs et les pistes cyclables.

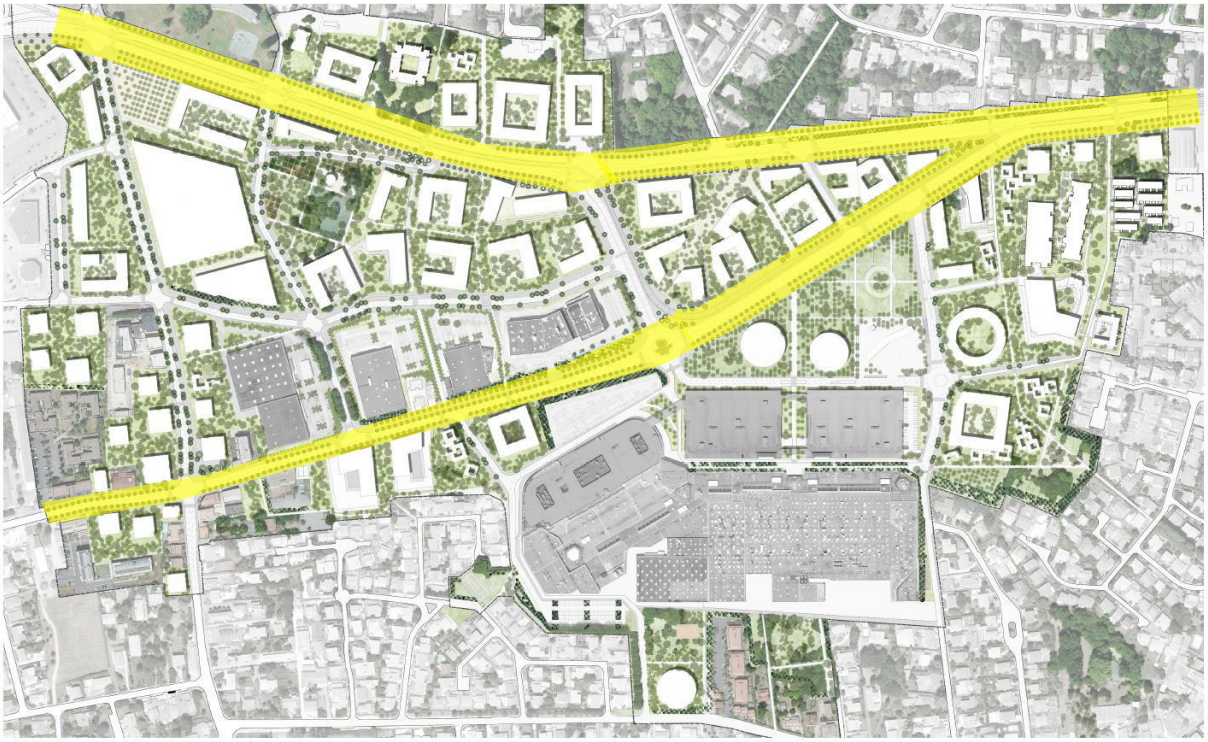


Figure 02 : situation des grandes allées métropolitaines, Avenues J.F. Kennedy et Somme

**Source : maîtrise d'œuvre urbaine des espaces publics, études préliminaires, OMA – MDP – Alto Step – 8'18''**

**Extrait du Programme des équipements publics, Annexe 2 du traité de concession d'aménagement**

***Avenue J.F. Kennedy : zoom sur la section ouest***

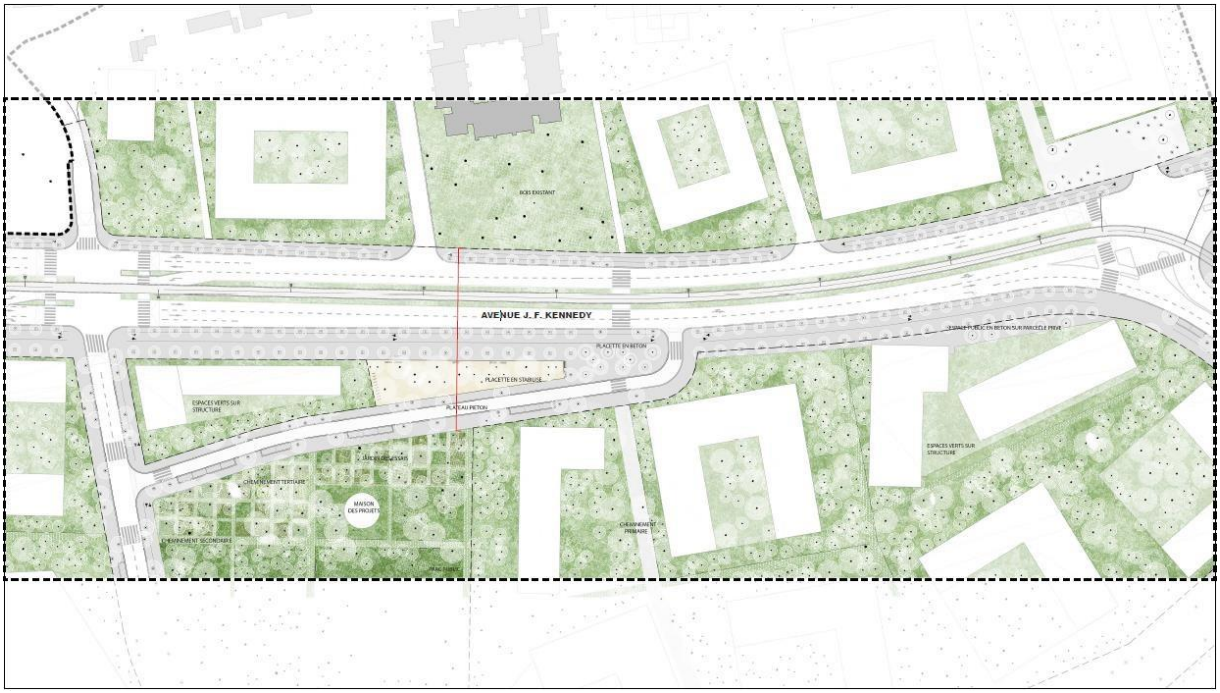



Figure 03 : localisation de l'avenue Kennedy section ouest

**Source : maîtrise d'œuvre urbaine des espaces publics, études préliminaires, OMA – MDP – Alto Step – 8'18''**
**Extrait du Programme des équipements publics, Annexe 2 du traité de concession d'aménagement**

Marquée par l'insertion axiale de la future ligne de tramway, la section Ouest de l'Avenue Kennedy est réaménagée, sans porter atteinte aux capacités circulatoires de l'axe.

Le projet d'aménagement développe un maillage de deux alignements d'arbres persistants de première grandeur de type pin. Cette colonne vertébrale arborée compose le paysage de cette artère d'entrée sur la métropole. Dès que possible, les arbres sont plantés sur une fosse continue. Les pieds d'arbres ouverts constituent des points de collecte naturels des eaux de ruissellement.



Figure 04 : perspective de l'avenue Kennedy section ouest

**Source : maîtrise d'œuvre urbaine des espaces publics, études préliminaires, OMA – MDP – Alto Step – 8'18''**
**Extrait du Programme des équipements publics, Annexe 2 du traité de concession d'aménagement**

Les espaces publics se composent des espaces de circulation piétonne généreuse et d'une piste cyclable bilatérale, ainsi que d'une piste cyclable simple sur le trottoir nord d'1,50 m à 1,80 m. Les trottoirs nord et sud s'implantent en partie sur les parcelles privées existantes (à acquérir) et desservent, à terme, les différents rez-de-chaussée commerciaux des futurs projets.

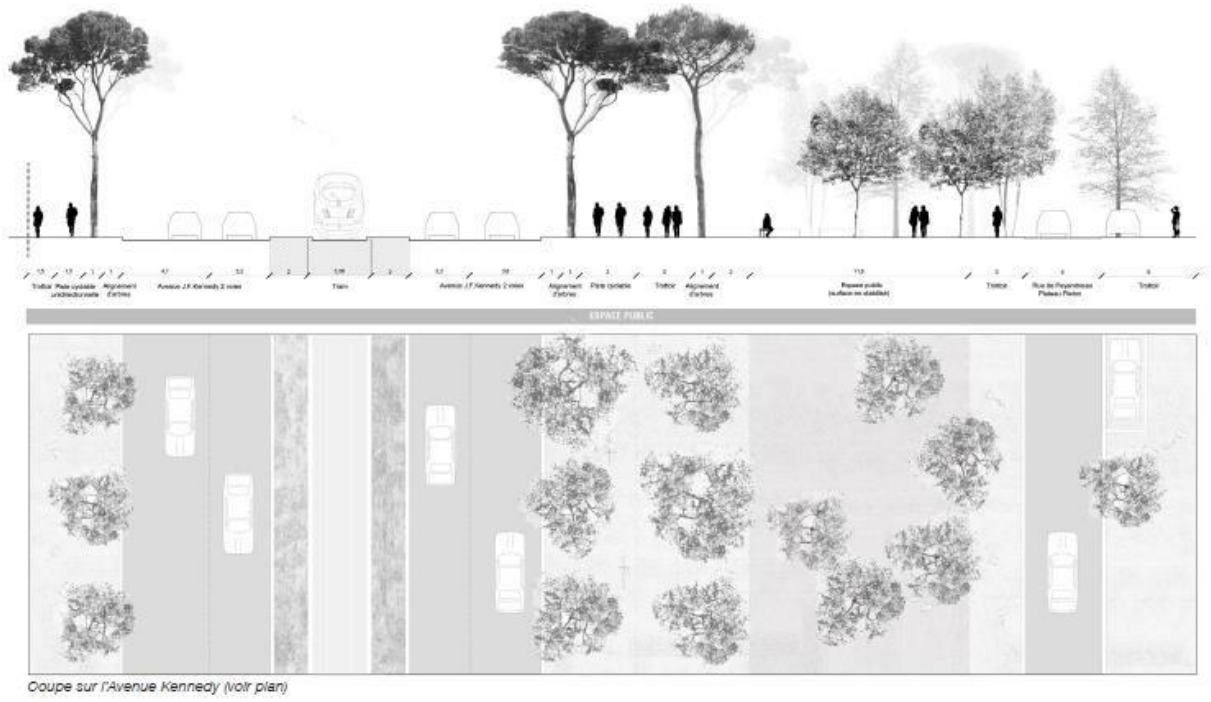



Figure 05 : coupe de principe de l'avenue Kennedy section ouest

**Source : maîtrise d'œuvre urbaine des espaces publics, études préliminaires, OMA – MDP – Alto Step – 8'18''**
**Extrait du Programme des équipements publics, Annexe 2 du traité de concession d'aménagement**




Figure 06 : schéma de principe de l'avenue Kennedy, extrait section ouest

**Source : maîtrise d'œuvre urbaine des espaces publics, études préliminaires, OMA – MDP – Alto Step – 8'18''**

**Extrait du Programme des équipements publics, Annexe 2 du traité de concession d'aménagement**

***Avenue de la Somme : zoom sur la section Est***

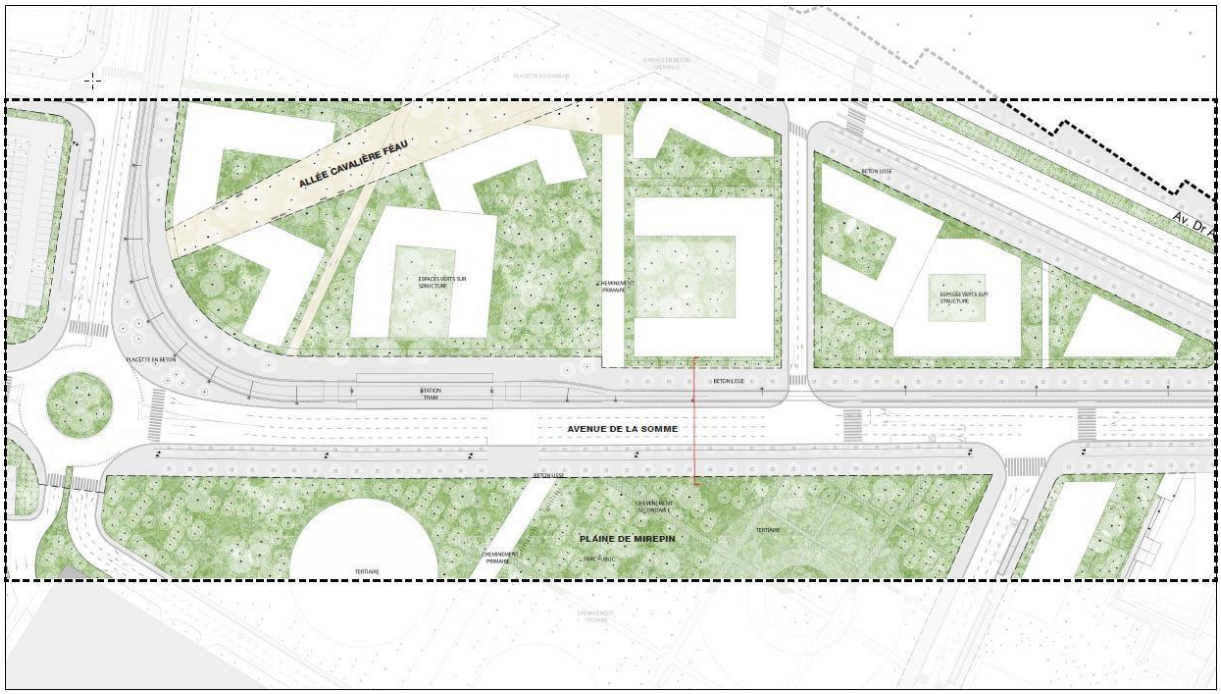



Figure 07 : localisation de l'avenue de la Somme, section Est

**Source : maîtrise d'œuvre urbaine des espaces publics, études préliminaires, OMA – MDP – Alto Step – 8'18''**

**Extrait du Programme des équipements publics, Annexe 2 du traité de concession d'aménagement**

Marquée par l'insertion latérale de la future ligne de tramway, la section Est de l'Avenue de la Somme développe un maillage de deux à trois alignements (à terme) d'arbres persistants de première grandeur (au-dessus de 30 mètres).

La section du tramway est travaillée de manière qualitative à l'aide de matériaux au vocabulaire urbain (bétons).

Les espaces publics se composent des espaces de circulation piétonne et de pistes cyclables bilatérales.




Figure 08 : perspective de l'avenue de la Somme, section Est

**Source : maîtrise d'œuvre urbaine des espaces publics, études préliminaires, OMA – MDP – Alto Step – 8'18''**

**Extrait du Programme des équipements publics, Annexe 2 du traité de concession d'aménagement**

Dès que possible, les arbres sont plantés sur une fosse continue. Les pieds d'arbres ouverts constituent des points de collecte naturels des eaux de ruissellement.

Le trottoir sud sera élargi au droit du futur arrêt de tramway pour accueillir les arrêts de bus.

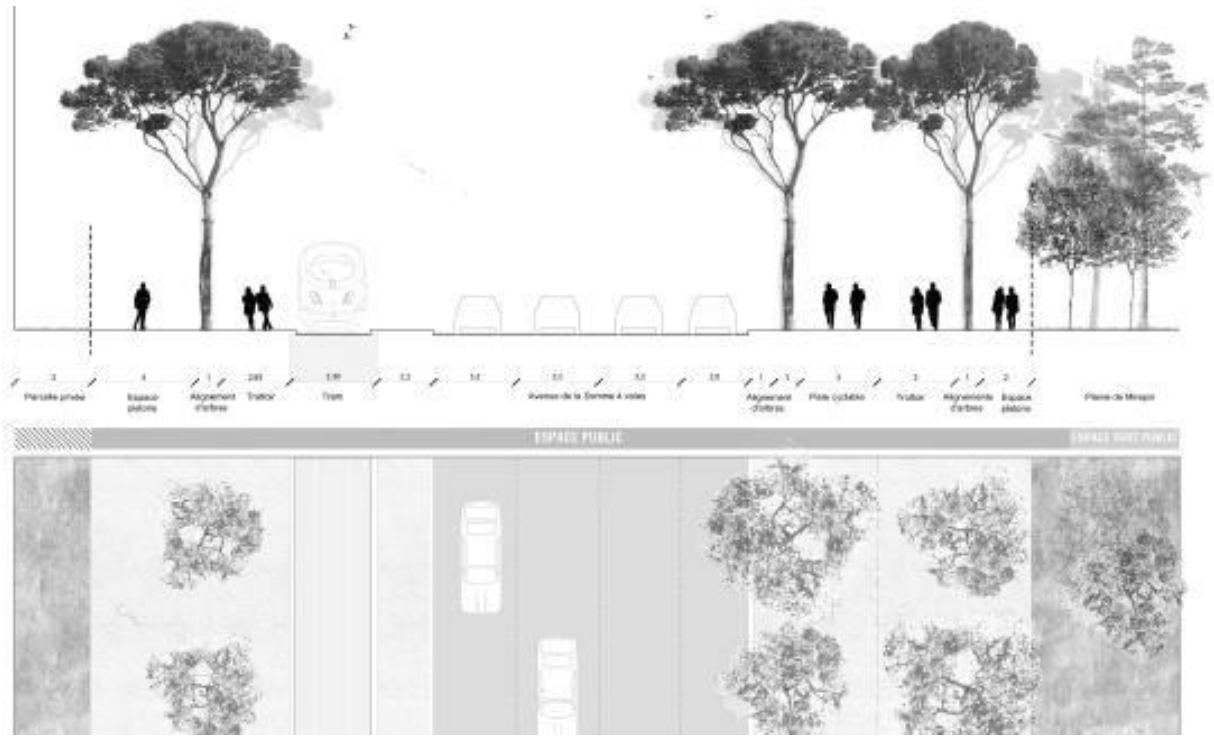


Figure 09 : coupe de principe de l'avenue de la Somme, section Est

**Source : maîtrise d'œuvre urbaine des espaces publics, études préliminaires, OMA – MDP – Alto Step – 8'18''**

**Extrait du Programme des équipements publics, Annexe 2 du traité de concession d'aménagement**

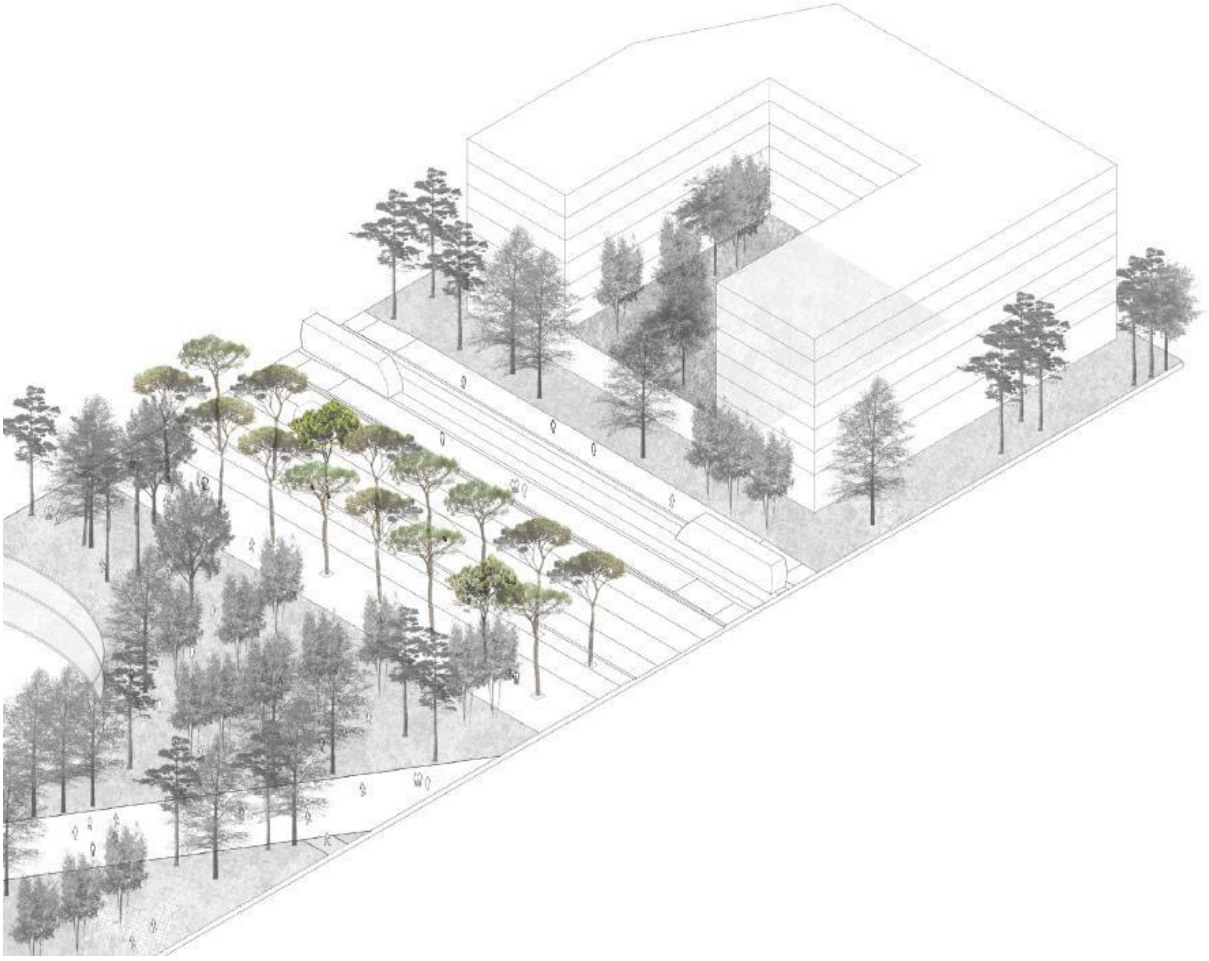


Figure 10 : schéma de l'avenue de la somme, extrait section est

**Source : maîtrise d'œuvre urbaine des espaces publics, études préliminaires, OMA – MDP – Alto Step – 8'18''**

**Extrait du Programme des équipements publics, Annexe 2 du traité de concession d'aménagement**

## *Les rues transversales et les voies de desserte*

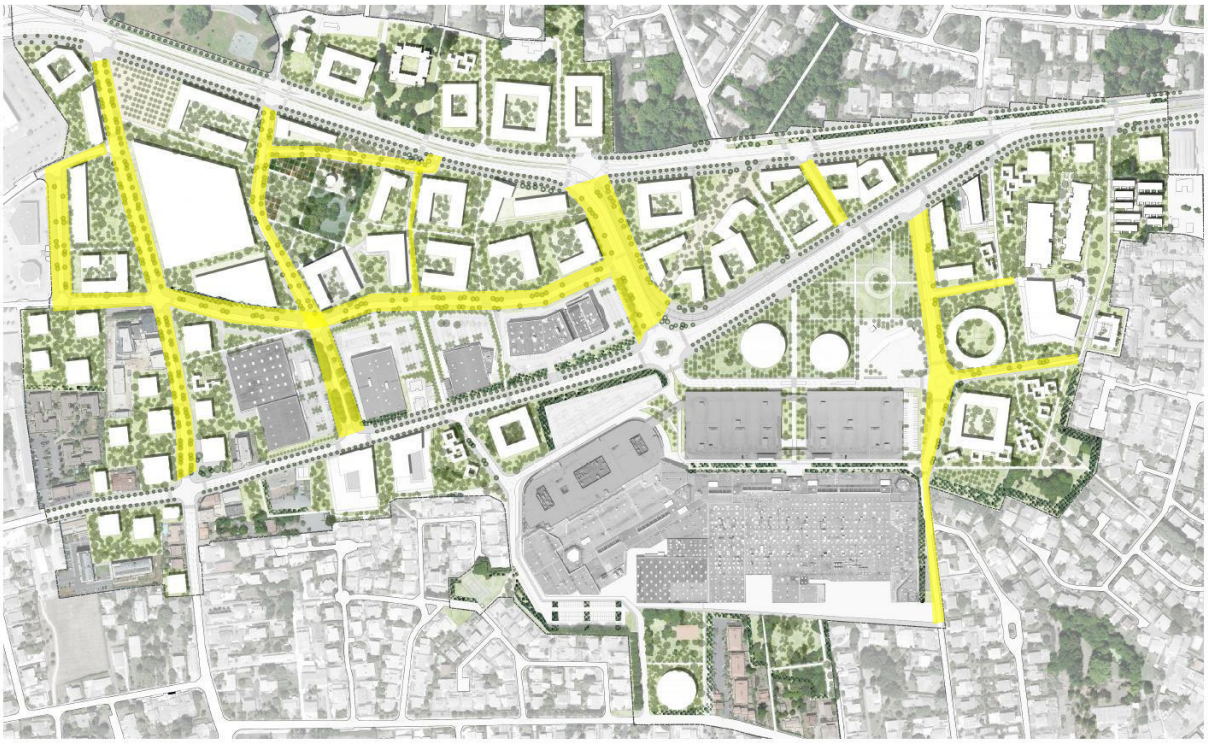


Figure 11 : situation des rues transversales et voies de desserte

**Source : maîtrise d'œuvre urbaine des espaces publics, études préliminaires, OMA – MDP – Alto Step – 8'18''**

**Extrait du Programme des équipements publics, Annexe 2 du traité de concession d'aménagement**

### ***Avenue Matosinhos***

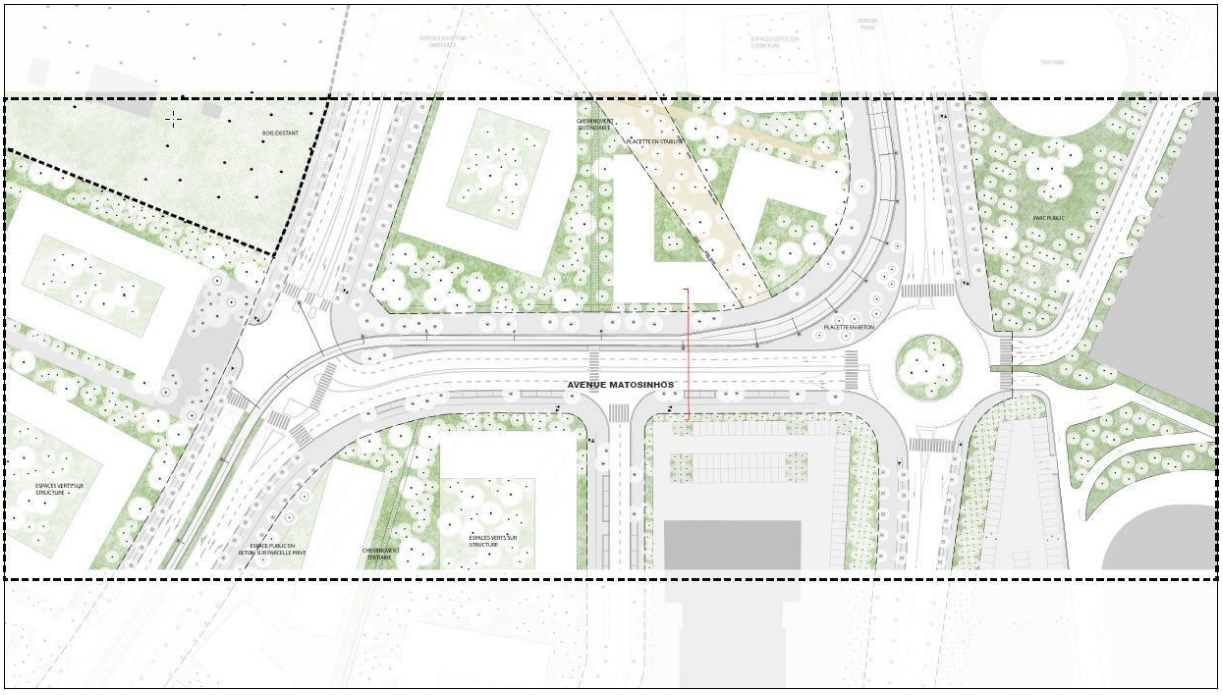



Figure 12 : localisation de l'avenue de Matosinhos

**Source : maîtrise d'œuvre urbaine des espaces publics, études préliminaires, OMA – MDP – Alto Step – 8'18''**

**Extrait du Programme des équipements publics, Annexe 2 du traité de concession d'aménagement**

Marquée par l'insertion latérale de la future ligne de tramway coté est de la voie, l'Avenue Matosinhos est réaménagée, sans porter atteinte aux capacités circulatoires de l'axe.

Le projet d'aménagement se développe essentiellement sur les trottoirs de l'avenue, plantant un maillage d'un alignement simple d'arbres persistants de première grandeur de type chêne, complété par des plantations de première grandeur de type pin sur les rives des parcelles privées.

A l'ouest, cet alignement est ponctué de places de stationnement latérales et un espace d'environ 5,50 m est occupé par une piste cyclable bidirectionnelle de 3 m et un trottoir d'environ 2,50 m.




Figure 13 : coupe de principe l'avenue de Matosinhos

**Source : maîtrise d'œuvre urbaine des espaces publics, études préliminaires, OMA – MDP – Alto Step – 8'18''**
**Extrait du Programme des équipements publics, Annexe 2 du traité de concession d'aménagement**

A l'est le trottoir est aménagé en continuité de la plateforme tramway en béton, constituant une véritable esplanade de près de 7,50 m environ au droit des futurs îlots.

***Rue de Mirepin et voies connexes***

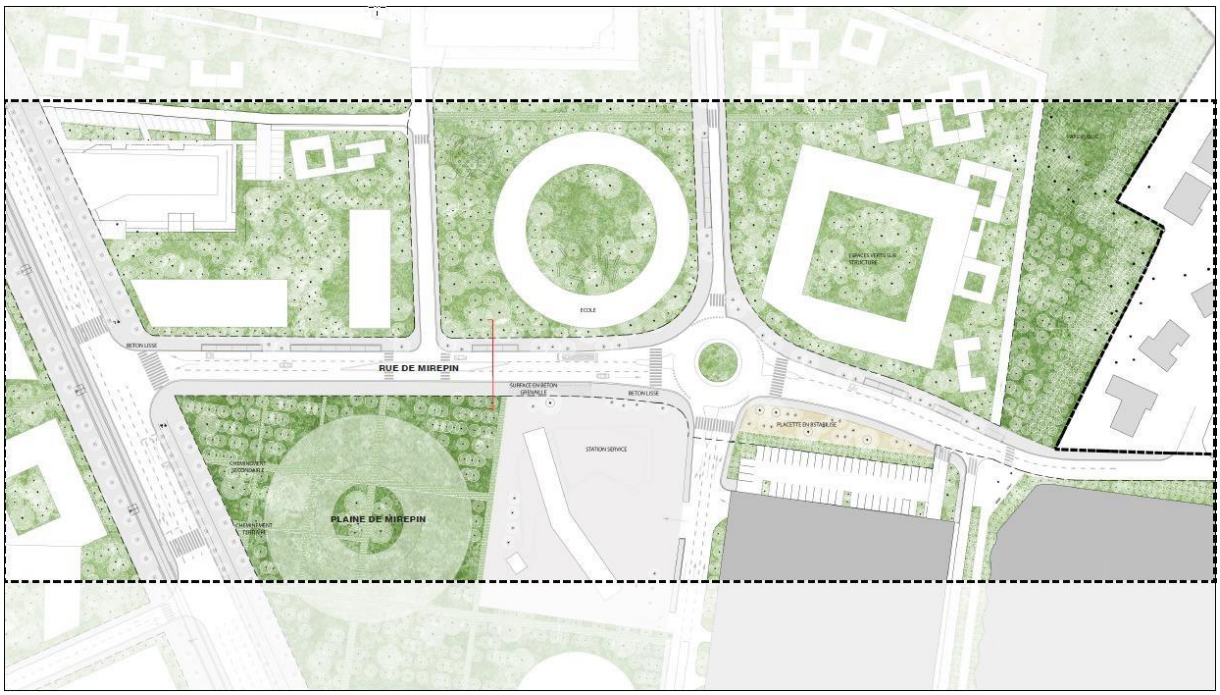



Figure 14 : localisation de la rue de Mirepin et des voies connexes

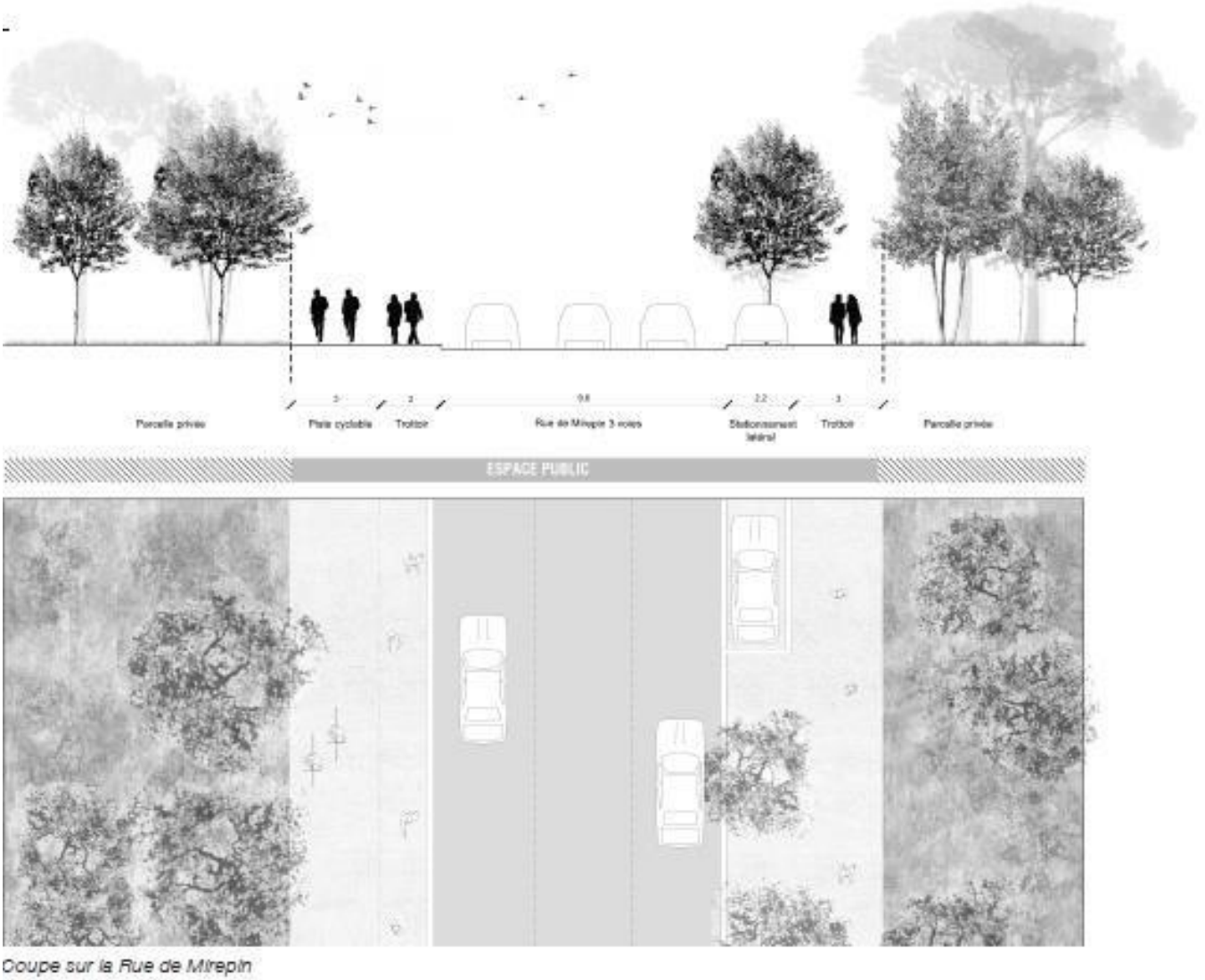
**Source : maîtrise d'œuvre urbaine des espaces publics, études préliminaires, OMA – MDP – Alto Step – 8'18''**

**Extrait du Programme des équipements publics, Annexe 2 du traité de concession d'aménagement**

L'avenue de Mirepin est aménagée sur la base d'un profil type de 20 m, se décomposant selon les principes d'aménagement suivants :

- 3 voies sur une largeur de chaussée de 9,60 m, permettant une circulation montante et descendante, ainsi qu'un stockage suffisant à l'approche des carrefours et les girations nécessaires aux livraisons PL ;
- 2 trottoirs de 2 et 3 m environ ;
- 1 piste cyclable bidirectionnelle de 3m intégrée au trottoir ;
- 1 stationnement latéral de 2,20 m.

Un nouveau carrefour est aménagé sur l'avenue de la Somme, permettant le tourne-à-gauche vers Mirepin pour les véhicules venant de l'avenue de la Marne. Le fonctionnement en rond-point sur Mirepin à l'entrée du centre commercial et des parkings est conservé.




*Coupe sur la Rue de Mirepin*

Figure 15 : coupe de principe de la rue de Mirepin et des voies connexes

**Source : maîtrise d'œuvre urbaine des espaces publics, études préliminaires, OMA – MDP – Alto Step – 8'18''**
**Extrait du Programme des équipements publics, Annexe 2 du traité de concession d'aménagement**

Les voies connexes de dessertes est-ouest à la rue Mirepin sont aménagées comme des voiries tertiaires :

- Celle au nord sur la base d'un profil à 9 m, se décomposant en une chaussée de 5 m à double sens permettant un accès direct en entrée-sortie au stationnement de l'opération immobilière qui sera réalisée sur l'ilot Castorama, ainsi que la desserte du bâtiment P5 et de Jouet Club ; et deux trottoirs de 2 m. Cette voie permet de sortir en tourne-à-droite sur Mirepin vers le nord, mais n'est pas accessible en tourne-à-gauche depuis Mirepin.



Figure 16 : coupe de principe de la voie connexe Mirepin section nord

**Source : maîtrise d'œuvre urbaine des espaces publics, études préliminaires, OMA – MDP – Alto Step – 8'18''**
**Extrait du Programme des équipements publics, Annexe 2 du traité de concession d'aménagement**

- Celle au sud est connectée directement au rond-point d'accès au centre-commercial sur la base d'un profil à sens unique (ouest-est) de 11,30 m, se décomposant en une chaussée de 3,50 m, un stationnement latéral de 2,20 m et deux trottoirs de 2,60 m et 3 m.

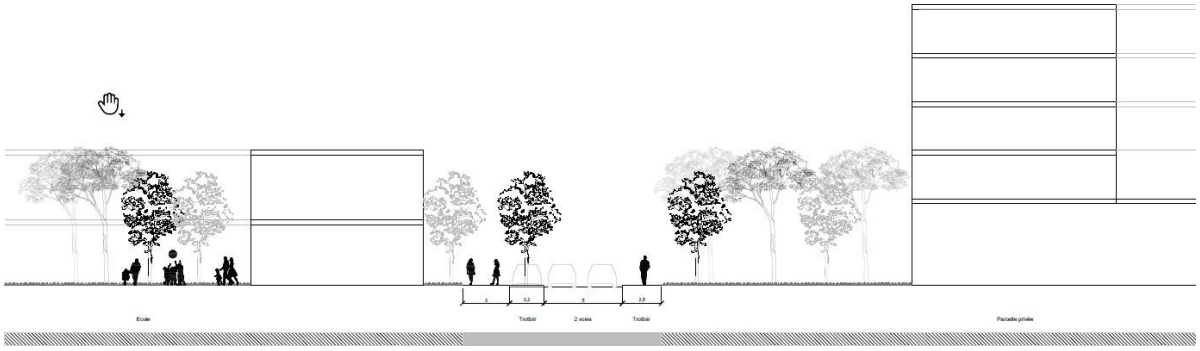


Figure 17 : coupe de principe de la voie connexe Mirepin section sud

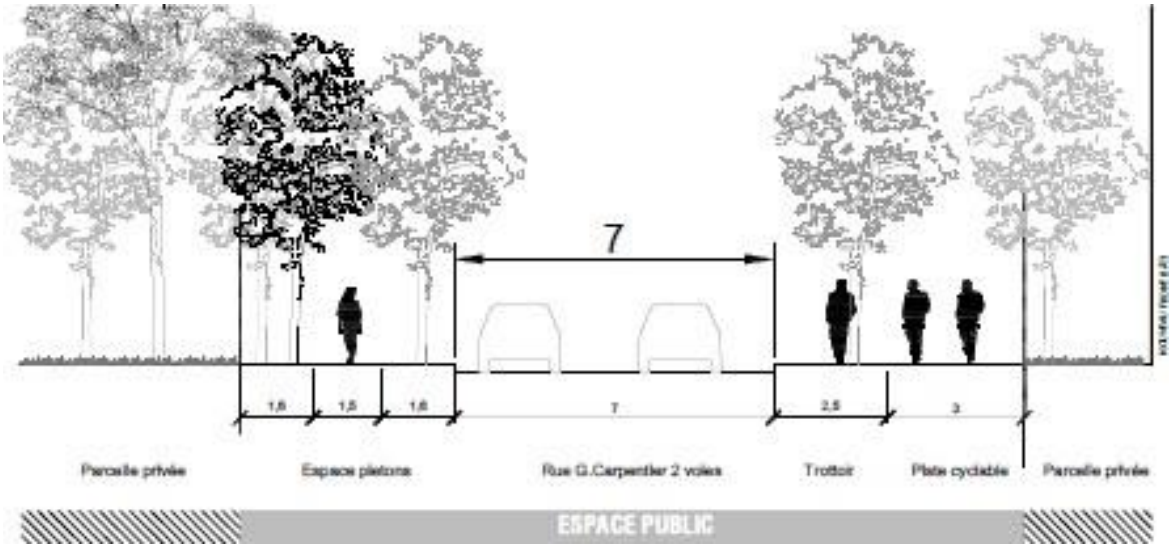
**Source : maîtrise d'œuvre urbaine des espaces publics, études préliminaires, OMA – MDP – Alto Step – 8'18''**
**Extrait du Programme des équipements publics, Annexe 2 du traité de concession d'aménagement**

***Requalification des rues J. Anquetil et G. Carpentier***

Les rues transversales Anquetil et Carpentier sont principalement dédiées à la desserte des voisinées attenantes.

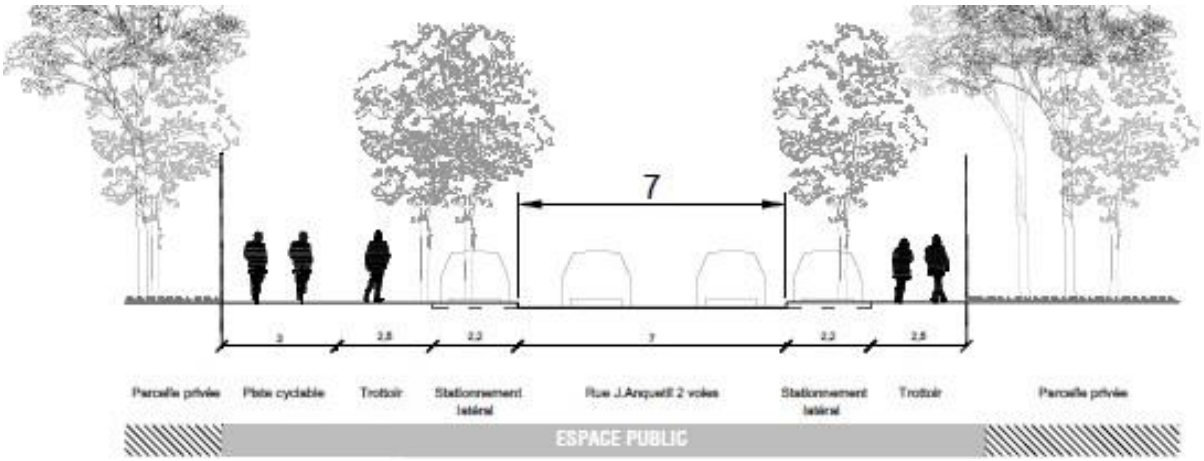
Des arbres plantés sur une trame aléatoire viennent ponctuer les espaces publics que composent les trottoirs et les pistes cyclables bidirectionnelles.

Des stationnements latéraux aux voiries sont disponibles et desservent en particulier les abords de la future école, ainsi que les différents équipements et commerces.




Figures 18 : Coupe de principe de la rue G. Carpentier

**Source : maîtrise d'œuvre urbaine des espaces publics, études préliminaires, OMA – MDP – Alto Step – 8'18''**
**Extrait du Programme des équipements publics, Annexe 2 du traité de concession d'aménagement**




Figures 19 : Coupe de principe de la rue J. Anquetil

**Source : maîtrise d'œuvre urbaine des espaces publics, études préliminaires, OMA – MDP – Alto Step – 8'18''**
**Extrait du Programme des équipements publics, Annexe 2 du traité de concession d'aménagement**

***Requalification des rues H. Vigneau et G. Ohm***

Les rues H. Vigneau et G. Ohm sont principalement dédiées à la desserte des voisinées attenantes, en ayant toutefois une fonction de desserte de la partie ouest de la zone commerciale.

L'aménagement de ces voies consiste à requalifier les espaces circulés et piétons, en introduisant au droit des espaces publics, et d'espaces privés à acquérir, des circulations piétonnes plus larges et confortables pour les cheminements, et de finaliser la connexion du maillage cyclable à l'échelle du secteur de projet. Enfin, ces aménagements profiteront également de plantations venant compléter la structure paysagère du secteur déjà constitué lors des phases précédentes.

***Requalification du chemin de Pouchon***

Dans la continuité des principes d'aménagement déclinés pour le réaménagement des voies de desserte secondaires du secteur de projet, le chemin de Pouchon sera requalifié.

# Les espaces verts et de sociabilité

## *Mérignac Soleil : le parc habité*

La question du paysage est centrale dans la mise en œuvre de la future composition urbaine de Mérignac Soleil. Il s'agit ici d'engager une démarche de renaturation du secteur, confronté aujourd'hui à un paysage fortement minéralisé.
L'objectif est de créer un paysage ouvert favorisant les espaces verts et la présence continue d'une strate arborée très importante.
Cette démarche repose sur l'installation d'une canopée globale à densités variables, support d'une continuité écologique. Devenant la matrice paysagère commune de l'ensemble du projet, cette canopée est composée de trois strates de végétation :

- La strate arborée de première grandeur (55%), composante majeure de la canopée et qui s'installe sur l'ensemble du territoire ;
- La strate arborée de seconde grandeur (20%) permettant de cadrer certaines vues ;
- La strate basse (25%) constituée de couvre-sols verts et fleuris et de prairies fauchées.

Il est prévu à terme 2 200 arbres sur les futurs espaces publics.

De grandes continuités paysagères seront créées (continuité paysagère du Parc du Château, grandes pénétrantes vertes constituées par l'aménagement paysager des avenues Kennedy et de la Somme etc…) et des liaisons paysagères réalisées ou renforcées. L'objectif étant de constituer une trame végétale, articulation et armature des espaces publics et différents modes de circulation.

Dans ce cadre global de mise en œuvre d'une canopée et de végétalisation, des espaces verts vont être créés notamment le long des rues Carpentier, Didier Pironi et Mirepin. L'objectif poursuivi est double :

- Renforcer la trame paysagère,
- Participer à la gestion et l'assainissement des eaux pluviales à travers la création de noues paysagères et de bassins d'infiltration.

Au terme du projet, 28% des espaces publics seront traités en tant qu'espaces verts.

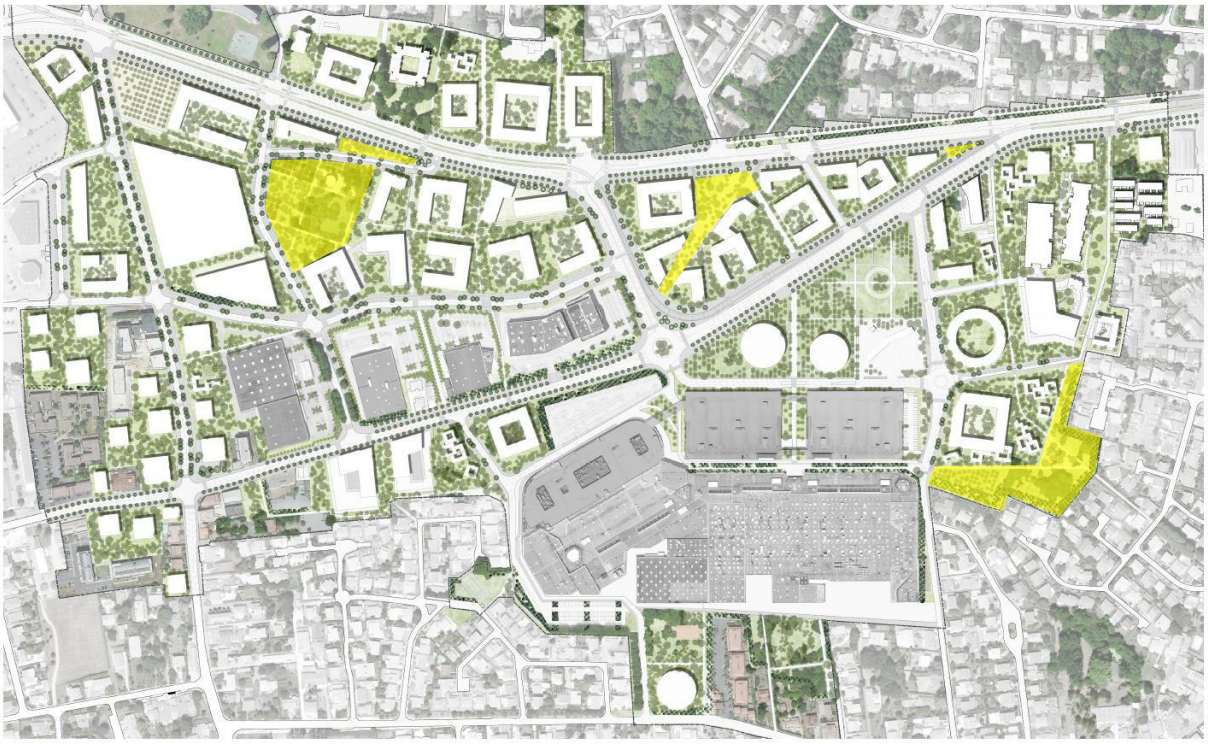


Figure 20 : situation des parcs et espaces publics de sociabilité

**Source : maîtrise d'œuvre urbaine des espaces publics, études préliminaires, OMA – MDP – Alto Step – 8'18''**

**Extrait du Programme des équipements publics, Annexe 2 du traité de concession d'aménagement**

### *Le Parc Georges Carpentier : Une polarité paysagère et de loisirs*

La création d'un espace vert majeur d'1 hectare à l'échelle de Mérignac participe très fortement à la création d'un cadre de vie qualitatif au sein d'un quartier en mutation. Le processus de mise en œuvre du futur parc Georges Carpentier sera à l'image de celui du quartier : progressif et incrémentiel.

L'intérêt d'une telle démarche est multiple :

- premièrement, la future emprise du parc a été déterminée sur le seul espace ''naturel'' subsistant sur le périmètre de Mérignac Soleil. La végétation existante, bien que constituée principalement de fourrés, permettra de préfigurer en partie le futur parc Georges Carpentier et d'accueillir de nouveaux usages.
- deuxièmement, les terres existantes, de qualité médiocre, doivent être travaillées afin de devenir support d'un espace vert florissant. Ce processus requiert un certain temps et peut être réalisé à travers une mise en œuvre progressive des plantations.
- troisièmement, il s'agit de donner à voir et à vivre la transformation progressive du territoire et du paysage de Mérignac Soleil. A travers l'installation d'un ''jardin d'essais'', le parc Georges Carpentier prendra progressivement forme.

D'abord, en transformant l'existant. Ensuite, en testant, en expérimentant les différents matériaux et autres plantations qui deviendront eux-mêmes initiateurs de nouveaux usages préfigurant le futur parc.



Figure 21 : Le parc Georges Carpentier

**Source : Mérignac Soleil, mise à jour et approfondissement du plan guide, OMA – MDP – Alto Step – 8'18, juillet 2017**

### *Les places et parvis piétons*

Le long du réseau de cheminements et circulations douces et au sein même du nouveau quartier, seront intégrés des espaces paysagers publics de type place ou parvis piéton, constituant des lieux de vie du nouveau quartier (rencontres, pause lors des trajets etc.) :

- De part et d'autre de l'avenue de la Somme, au niveau de la future station de tramway,
- Dans le prolongement des allées du parc du Château et de l'avenue Kennedy.



Figure 22 : Placette arborée dans le prolongement des allées du parc du Château

**Source : Mérignac Soleil, mise à jour et approfondissement du plan guide, OMA – MDP – Alto Step – 8'18, juillet 2017**




Figure 23 : Les continuités paysagères

**Source : Mérignac Soleil, mise à jour et approfondissement du plan guide, OMA – MDP – Alto Step – 8'18, juillet 2017**

# Les équipements publics de superstructure

Suite à l'étude prospective concernant la carte scolaire des écoles publiques du premier degré de Mérignac (octobre 2017), il a été établi que l'apport de population généré par l'opération d'aménagement nécessite de créer un nouvel établissement et redimensionner les équipements scolaires alentour, le besoin étant estimé à 20 classes (9 classes de maternelles et 11 élémentaires).

La maîtrise d'ouvrage du groupe scolaire est assurée par Bordeaux Métropole qui en confiera la gestion par la suite à la ville. Pour les extensions/réhabilitations, la maîtrise d'ouvrage pourra être confiée, dans le cadre d'une convention, à la commune de Mérignac.

Ces classes seront réalisées :

- Dans le périmètre de l'opération d'aménagement pour la création du groupe scolaire de 17 classes ;
- Hors du périmètre de l'opération d'aménagement pour l'extension/réhabilitation des 3 classes dans les groupes scolaires existants de la Ville.

## *La création d'un nouveau groupe scolaire de 17 classes*

En croisant les enjeux de centralité et de bonne desserte depuis les nouveaux programmes, de qualité de l'environnement pour les enfants scolarisés, et de qualité de l'air, la localisation du groupe scolaire a été arrêtée dans la voisinée 4, à proximité des rues Carpentier et Anquetil, et donnant directement sur le grand parc qui sera aménagé.

Ce groupe scolaire regroupera 17 classes (maternelle et primaire), ainsi qu'un restaurant scolaire et les espaces récréatifs attenants.

## *L'extension/réhabilitation de 3 classes dans un groupe scolaire existant à proximité*

Le programme des équipements publics de l'opération prévoit l'extension et/ ou la réhabilitation de 3 classes dans des groupes scolaires existants, situés hors périmètre de l'opération d'aménagement (écoles Jean Macé et Arnaud Lafon).

Le coût des 3 classes sera pris en charge par Bordeaux Métropole jusqu'à un montant plafonné à 300 000 euros HT par classe.

# Les réseaux

L'ensemble des réseaux nécessaires à la desserte des îlots et à la gestion des espaces publics seront dévoyés, créés ou renforcés dans le cadre des travaux réalisés sur les espaces publics de l'opération d'aménagement.

Il est prévu la création ou le renforcement des réseaux suivants :

- Assainissement : Eaux usées/Eaux pluviales ;
- Eau potable ;
- Réseau d'électricité ;
- Gaz ;
- Réseau de télécommunication ;
- Eclairage public.

# Le mobilier urbain

Le mobilier urbain adopté devra répondre à un impératif de cohérence et avec les chartes établies par les collectivités (Ville de Mérignac et Bordeaux Métropole). La simplicité des lignes est recherchée. Les matériaux seront choisis pour leur qualité et noblesse.

Exemples de références de mobilier urbain, en adéquation avec la charte du mobilier urbain de Bordeaux Métropole :



Figure 24: Images de bancs publics

**Source : Mérignac Soleil, cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales, OMA – MDP – Alto Step – 8'18, décembre 2017**



Figure 25 : Images de corbeilles

**Source : Mérignac Soleil, cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales, OMA – MDP – Alto Step – 8'18, décembre 2017**



Figure 27 : Images d'aires de jeux pour enfants

**Source : Mérignac Soleil, cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales, OMA – MDP – Alto Step – 8'18, décembre 2017**



Figure 28 : Images de fontaines

**Source : Mérignac Soleil, cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales, OMA – MDP – Alto Step – 8'18, décembre 2017**



Figure 29 : Images de borne de tri sélectif et de collecte

**Source : Mérignac Soleil, cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales, OMA – MDP – Alto Step – 8'18, décembre 2017**

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

COMMUNE DE MERIGNAC

# OPERATION D'AMENAGEMENT MERIGNAC SOLEIL

**1/** DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE
A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

## H/ ANNEXES : BILAN DE LA CONCERTATION, DELIBERATIONS ET AVIS RENDUS SUR LE PROJET

**Mai 2018**

## Annexes : Bilan de la phase de concertation, délibérations et avis émis sur le projet


**Délibération du Conseil Métropolitain n°2015/0444 du 10 juillet 2015** portant ouverture de la concertation réglementaire concernant le projet de l'opération d'aménagement urbain sur le secteur de Chemin Long/Mérignac Soleil — p. 3

**Délibération du Conseil Métropolitain n°2015-745 du 27 novembre 2015** portant définition de l'intérêt métropolitain — p. 9

**Délibération du Conseil Métropolitain n°2016-629 du 21 octobre 2016** portant sur la fixation du taux de la taxe d'aménagement majorée à 20% sur le secteur Mérignac Soleil — p. 14

**Délibération du Conseil Métropolitain n°2017-245 du 14 avril 2017** portant sur la modification du périmètre de projet — p. 23

**Délibération du Conseil Métropolitain n°2017-327 du 19 mai 2017** approuvant la création d'un périmètre de prise en considération sur le secteur de Chemin Long/Mérignac Soleil — p. 28

**Délibération du Conseil Métropolitain n°2017-730 du 24 novembre 2017** approuvant la modification du périmètre d'application de la taxe d'aménagement majorée à 20% — p. 35

**Délibération du Conseil Métropolitain n°2018-162 du 23 mars 2018** approuvant le bilan de la concertation et le projet d'aménagement au regard de l'évaluation environnementale — p. 44

**Bilan de la concertation** — p. 58

**Délibération du Conseil Métropolitain n°2018-449 du 6 juillet 2018** portant sur : — p. 86
- l'approbation des modalités financières prévisionnelles de l'opération d'aménagement
- l'approbation du programme global des équipements publics et des constructions
- confiant la réalisation de l'opération à la SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole
- approuvant les termes du traité de concession de l'opération avec la SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole et autorisant le Président à signer le traité de concession
- déléguant l'exercice du droit de préemption urbain à la SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole, dans le périmètre et pour les besoins du traité de concession
- déléguant l'exercice du droit d'expropriation à la SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole, dans le périmètre et pour les besoins du traité de concession
- fixant le montant de la participation métropolitaine prévisionnelle à l'opération

**Avis de la MRAe n° 2018APNA148 du 3 août 2018** — p. 104

**Arrêté de Bordeaux Métropole n° 2018BM1578** prescrivant l'ouverture de l'enquête publique concernant l'évaluation environnementale préalable à la déclaration de projet valant création de l'opération d'aménagement Mérignac Soleil — p. 112

**Estimation Sommaire et Globale** par la Trésorerie Générale de Gironde **du xxx** — p.

**Délibération du Conseil Métropolitain n°xxx** portant sur la demande d'ouverture à M. le Préfet de la Gironde des enquêtes publiques — p.

**Avis de l'Autorité administrative compétente sur l'évaluation environnementale, réponse du maître d'ouvrage à l'avis de l'autorité environnementale, et avis de la commune de Mérignac** — p.

**BORDEAUX METROPOLE**

---

EXTRAIT DU
REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU
CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE

---

**Séance du 10 juillet 2015**
**(convocation du 3 juillet 2015)**

Aujourd'hui Vendredi Dix Juillet Deux Mil Quinze à 09 Heures 30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la salle de ses séances sous la présidence de Monsieur Alain JUPPE, Président de BORDEAUX METROPOLE.

## ETAIENT PRESENTS :

M. JUPPE Alain, M. ANZIANI Alain, M. CAZABONNE Alain, M. DUPRAT Christophe, M. REIFFERS Josy, Mme BOST Christine, M. LABARDIN Michel, M. BOBET Patrick, M. DAVID Alain, M. RAYNAL Franck, M. MANGON Jacques, M. MAMERE Noël, Mme JACQUET Anne-Lise, Mme MELLIER Claude, Mme VERSEPUY Agnès, Mme TERRAZA Brigitte, M. TOUZEAU Jean, Mme WALRYCK Anne, M. ALCALA Dominique, M. COLES Max, Mme DE FRANÇOIS Béatrice, Mme FERREIRA Véronique, M. HERITIE Michel, M. PUYOBRAU Jean-Jacques, M. SUBRENAT Kévin, M. TURBY Alain, M. TURON Jean-Pierre, M. VERNEJOUL Michel, Mme ZAMBON Josiane, Mme AJON Emmanuelle, M. AOUIZERATE Erick, Mme BEAULIEU Léna, Mme BERNARD Maribel, Mme BLEIN Odile, M. BONNIN Jean-Jacques, Mme BOUDINEAU Isabelle, Mme BREZILLON Anne, M. BRUGERE Nicolas, Mme CALMELS Virginie, Mme CASSOU-SCHOTTE Sylvie, M. CAZABONNE Didier, Mme CAZALET Anne-Marie, Mme CHABBAT Chantal, M. CHAUSSET Gérard, Mme CHAZAL Solène, Mme COLLET Brigitte, M. COLOMBIER Jacques, Mme CUNY Emmanuelle, M. DAVID Yohan, Mme DELATTRE Nathalie, Mme DELAUNAY Michèle, M. DELAUX Stéphan, M. DELLU Arnaud, M. DUBOS Gérard, Mme FAORO Michèle, M. FETOUH Marik, M. FEUGAS Jean-Claude, Mme FORZY-RAFFARD Florence, M. FRAILE MARTIN Philippe, Mme FRONZES Magali, M. GARRIGUES Guillaume, M. GUICHARD Max, M. HURMIC Pierre, Mme IRIART Dominique, M. JUNCA Bernard, Mme LACUEY Conchita, Mme LAPLACE Frédérique, M. LE ROUX Bernard, Mme LEMAIRE Anne-Marie, Mme MACERON-CAZENAVE Emilie, M. MARTIN Eric, M. MILLET Thierry, M. NJIKAM MOULIOM Pierre De Gaétan, M. PADIE Jacques, Mme PIAZZA Arielle, M. RAUTUREAU Benoit, Mme RECALDE Marie, M. ROBERT Fabien, M. ROSSIGNOL PUECH Clément, Mme ROUX-LABAT Karine, M. SILVESTRE Alain, Mme TOURNEPICHE Anne-Marie, M. TOURNERIE Serge, Mme TOUTON Elizabeth, M. TRIJOULET Thierry, Mme VILLANOVE Marie-Hélène.

## EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

M. REIFFERS Josy à Mme TOUTON Elisabeth jusqu'à 11 h 20
M. RAYNAL Franck à M. MARTIN Eric à partir de 10 h 50
M. MAMERE Noel à M. ROSSIGNOL-PUECH Clément à partir de 12 h 30
M. PUJOL Patrick à M. CAZABONNE Alain
Mme VERSEPUY Agnès à M. LABARDIN Michel à partir de 12h30
M. DUCHENE Michel à Mme WALRYCK Anne
Mme KISS Andréa à Mme FERREIRA Véronique
M. AOUIZERATE Erick à M. BOBET Patrick à partir de 13h
M. TURBY Alain à M. SUBRENAT Kevin à partir de 10h40
Mme AJON Emmanuelle à Mme DELAUNAY Michèle à partir de 13h10
M. BONNIN Jean-Jacques à Mme CHABBAT Chantal de 9h45 à 10h45
M. BOURROUILH-PAREGE Guillaume à Mme TERRAZA Brigitte
M. BOUTEYRE Jacques à M. MANGON Jacques
Mme BOUTHEAU Marie-Christine à M. CHAUSSET Gérard
Mme CALMELS Virginie à M. BRUGERE Nicolas à partir de 12h20
Mme CAZALET Anne-Marie à M. CAZABONNE Didier jusqu'à 10h
Mme COLLET Brigitte à Mme DELATTRE Nathalie à partir de 13h15
M. DAVID Jean-Louis à Mme CUNY Emmanuelle
Mme DELATTRE Nathalie à M. DAVID Yohan jusqu'à 10h10
M. DELAUX Stéphan à Mme FRONZES Magali à partir de 12h50
Mme DESSERTINE Laurence à M. ALCALA Dominique
M. FELTESSE Vincent à M. TURON Jean-Pierre
M. FLORIAN Nicolas à M. DUPRAT Christophe
M. HICKEL Daniel à Mme ROUX-LABAT Karine
Mme JARDINE Martine à M. DELLU Arnaud
Mme LACUEY Conchita à M. PUYOBRAU Jean-Jacques à partir de 13h10
M. LAMAISON Serge à M. VERNEJOUL Michel
Mme LAPLACE Frédérique à Mme ROUX-LABAT Karine à partir de 11h
Mme LEMAIRE Anne-Marie à Mme PIAZZA Arielle à partir de 12h50
M. LOTHAIRE Pierre à Mme BERNARD Maribel
Mme LOUNICI Zeineb à Mme IRIART Dominique
Mme PEYRE Christine à M. MILLET Thierry
M. POIGNONEC Michel à M. JUNCA Bernard
Mme POUSTYNNIKOFF Dominique à M. GARRIGUES Guillaume
Mme RECALDE Marie à M. ANZIANI Alain à partir de 11h
M. ROBERT Fabien à M. RAUTUREAU Benoît à partir de 12h50
Mme THIEBAULT Gladys à Mme MACERON-CAZENAVE Emilie
Mme TOUTON Elisabeth à Mme VILLANOVE Marie-Hélène à partir de 12 h 20

## EXCUSES :

**LA SEANCE EST OUVERTE**

PÔLE DYNAMIQUES URBAINES
**Direction de l'urbanisme**

DELIBERATION DU CONSEIL
SEANCE DU 10 juillet 2015

N° **2015/0444**

**MERIGNAC - Secteur Chemin Long/Mérignac Soleil - Ouverture de la concertation - Décisions**

Monsieur DUCHENE présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

**1 – Préambule**

Les réflexions conduites dans le cadre de la démarche « 50 000 logements le long des axes de transport » ont mis en exergue les importantes capacités de construction que recèlent les secteurs économiques et commerciaux. Le secteur Chemin Long/Mérignac Soleil a en effet fait l'objet d'une approche de constructibilité par une équipe d'urbanistes, d'architectes et de paysagistes conduite par l'agence OMA. C'est ainsi que le secteur apparaît comme la ressource foncière majeure du territoire communal pour produire une offre nouvelle de logements et de surfaces dévolues à l'activité économique.

La ville de Mérignac porte dans son projet de territoire l'ambition d'un renouvellement urbain du secteur pour produire, dans l'échéance du moyen terme, un nouveau quartier habité, dans lequel la présence des activités commerciales est confortée. Le quartier bénéficiera dans les années prochaines de l'inscription d'un transport en site propre performant le reliant tout à la fois aux zones d'emploi extra-rocade de la plateforme aéroportuaire et au grand centre de l'agglomération bordelaise via la ligne A du tramway.

La société publique locale (SPL) La Fab a été missionnée par Bordeaux Métropole pour affiner le projet urbain global, encadrer et piloter les opérations immobilières qui germent sur ce territoire et peuvent constituer l'amorce de la démarche de renouveau.

**2 – Les objectifs du projet urbain**

- S'inscrire dans la dynamique de restructuration et de densification urbaine liée au projet de prolongement d'un TCSP vers l'aéroport, qui réponde aux enjeux d'une métropole millionnaire en 2030.

- Faire muter un site stratégique d'entrée de ville entre l'aéroport et le cœur historique de Bordeaux, impliquant un enjeu d'image et de vitrine pour la métropole bordelaise.

- Créer les conditions nécessaires pour « habiter Mérignac-Soleil », ainsi que les bonnes conditions de cohabitation et de voisinage avec l'environnement commercial et le tissu pavillonnaire mitoyen.

- Développer une stratégie commerciale qui aide à la reconversion et à la revalorisation de certains secteurs et favorise l'arrivée de nouvelles enseignes, en recherchant une programmation mixte avec de l'habitat et des équipements de services.

- Rattacher ce territoire à son environnement et à son paysage, par une reconquête des espaces libres, par le développement des mobilités douces et des perméabilités entre tissus pavillonnaires mitoyens et équipements publics majeurs environnants, par l'optimisation et la mutualisation des stationnements.

**3 – Ouverture et modalités de la concertation**

Conformément à l'article L.300-2 du code de l'urbanisme, il convient de procéder à l'organisation d'une concertation d'initiative et de responsabilité métropolitaine, permettant de porter à la connaissance des habitants, des associations locales et des autres personnes concernées, les objectifs publics poursuivis et de recueillir leurs remarques et propositions tout au long des études du projet.

Cette concertation s'effectuera en lien étroit avec la ville de Mérignac et sera conduite par La Fabrique Métropolitaine, dans le cadre des missions qui lui sont confiées par Bordeaux Métropole.

Le plan annexé présente le périmètre des études urbaines engagées.

Les modalités de concertation sont les suivantes :
- un dossier de concertation sera mis à disposition du public, composé a minima d'une notice explicative définissant les objectifs poursuivis et un plan du périmètre des études urbaines ; il sera complété au fur et à mesure de la réalisation des études. Un exemplaire du dossier sera déposé en mairie de Mérignac, à la Direction territoriale ouest et à la Direction de l'urbanisme de Bordeaux Métropole, aux jours et heures d'ouverture au public, en vue de recueillir les observations et suggestions éventuelles ;
- le dossier de concertation est également disponible sur le site internet de Bordeaux Métropole à l'adresse suivante http://participation.bordeaux-metropole.fr, afin que les usagers puissent faire part de leurs remarques.
- deux réunions publiques seront organisées au cours de l'avancement du projet.

La présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie de Mérignac, au siège de Bordeaux Métropole et à la Direction territoriale ouest et d'une mesure de publicité par voie de presse.

La clôture de la concertation sera également annoncée par voie de presse, puis le Conseil de Bordeaux Métropole en tirera le bilan par délibération.

Pour ce faire, il vous est proposé :
- de décider de l'ouverture d'une concertation
- de valider les objectifs poursuivis
- de valider des modalités de concertation proposées
- d'autoriser le Président à prendre toutes les décisions nécessaires à la mise en place de ladite concertation et à en fixer la date de clôture.

**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** le code de l'urbanisme, et notamment l'article L.300-2

**ENTENDU** le rapport de présentation

**CONSIDERANT** la nécessité d'ouvrir une procédure de concertation.

**DECIDE**

**Article 1** : une concertation est ouverte sur le secteur de Chemin Long/Mérignac Soleil à Mérignac, relative aux études lancées sur le périmètre annexé.

**Article 2** : les objectifs poursuivis par le projet sont précisés dans le paragraphe 2 de la présente délibération, intitulé « 2. Les objectifs du projet urbain ».

**Article 3** : la dite concertation se déroulera selon les modalités décrites dans le paragraphe 3 de la présente délibération, intitulé « 3. Ouverture et modalités de la concertation ».

**Article 4** : Monsieur le Président est autorisé à prendre toutes les décisions nécessaires à la mise en place de ladite concertation et à en fixer la date de clôture.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à l'unanimité.
Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 10 juillet 2015,

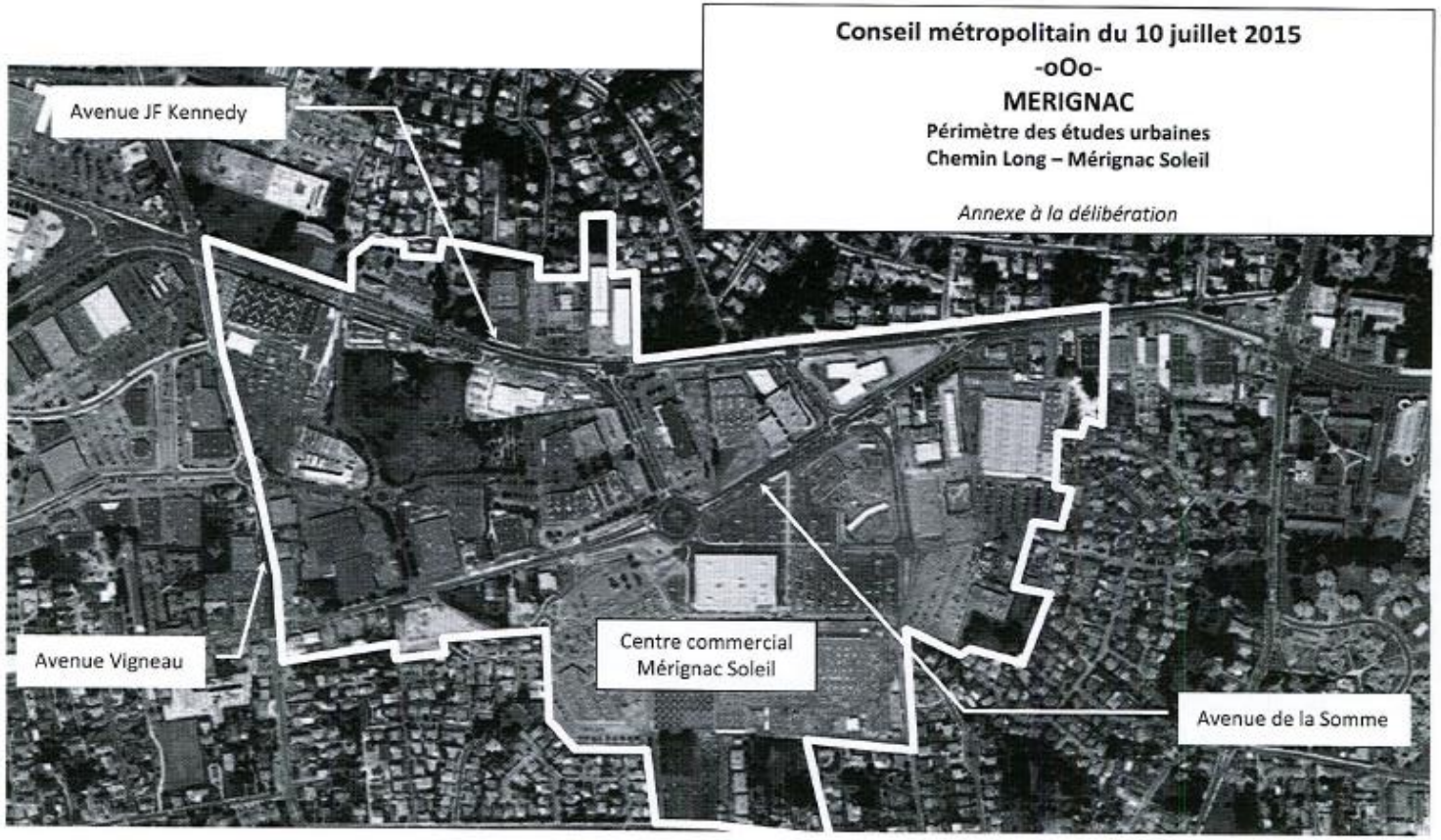
Pour expédition conforme,
par délégation,
Le Vice-Président,

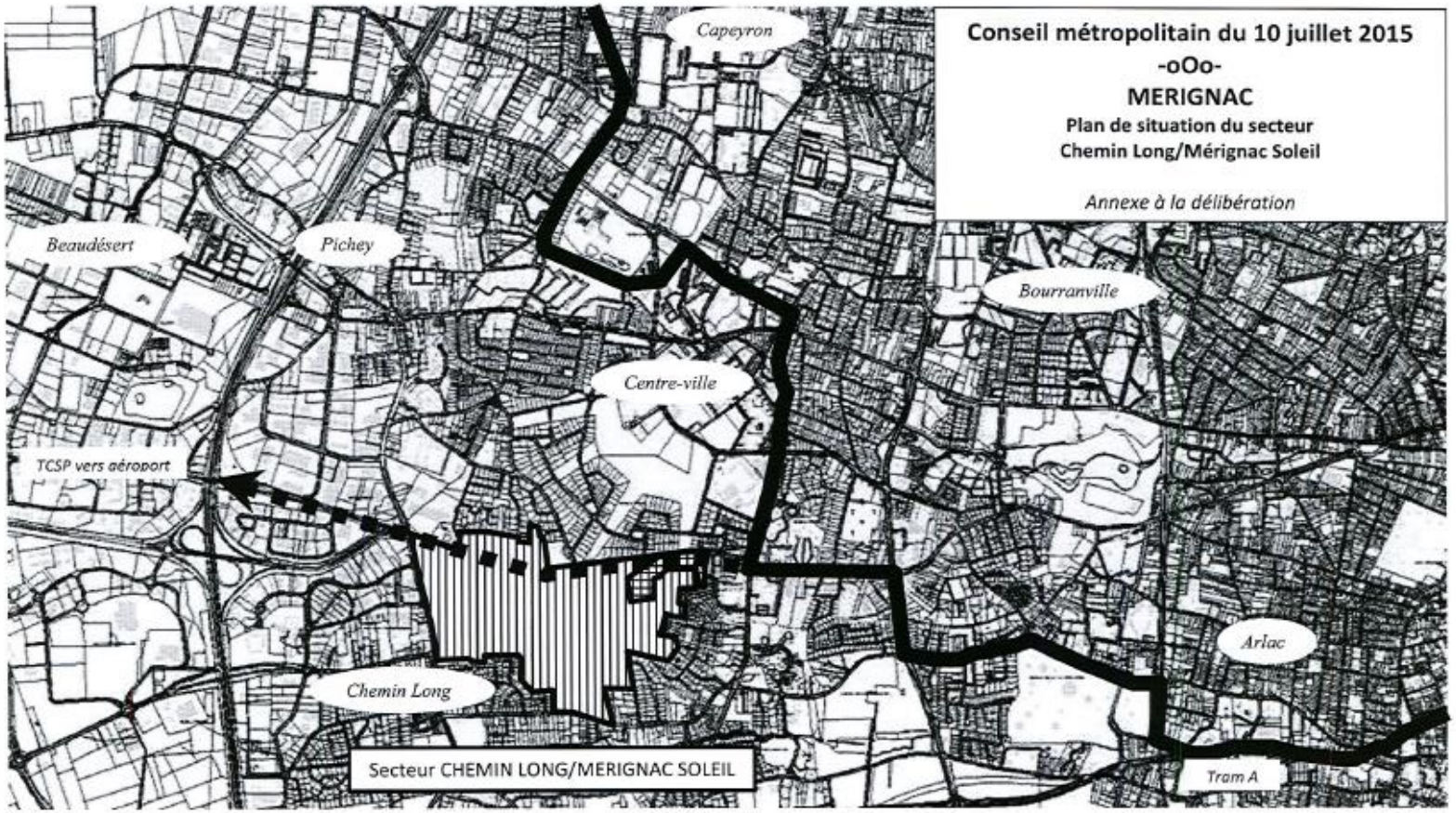
M. MICHEL DUCHENE

Le Service du Contrôle de la légalité des actes administratifs de la Préfecture de La Gironde a déclaré avoir reçu ce document le :

04 AOUT 2015

4


Conseil métropolitain du 10 juillet 2015
-oOo-
MERIGNAC
Périmètre des études urbaines
Chemin Long – Mérignac Soleil
Annexe à la délibération
Avenue JF Kennedy
Avenue Vigneau
Centre commercial
Mérignac Soleil
Avenue de la Somme


Conseil métropolitain du 10 juillet 2015
-oOo-
MERIGNAC
Plan de situation du secteur
Chemin Long/Mérignac Soleil
Annexe à la délibération
Capeyron
Beaudésert
Pichey
Bourranville
Centre-ville
TCSP vers aéroport
Arlac
Chemin Long
Secteur CHEMIN LONG/MERIGNAC SOLEIL
Tram A

| BORDEAUX MÉTROPOLE | EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE | *Délibération* |
|---|---|---|
| | **Séance publique du 27 novembre 2015** | ***N° 2015-745*** |

Convocation du 20 novembre 2015
Aujourd'hui vendredi 27 novembre 2015 à 09h30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la salle du Conseil sous la présidence de Monsieur Alain ANZIANI, Vice-président de Bordeaux Métropole.

**ETAIENT PRESENTS :**

M. Alain ANZIANI, M. Alain CAZABONNE, M. Christophe DUPRAT, Mme Virginie CALMELS, Mme Christine BOST, M. Michel LABARDIN, M. Patrick BOBET, M. Alain DAVID, M. Franck RAYNAL, M. Jacques MANGON, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, M. Patrick PUJOL, 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 VERNEJOUL, 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, M. Erick AOUIZERATE, Mme Léna BEAULIEU, Mme Maribel BERNARD, Mme Odile BLEIN, M. Jean-Jacques BONNIN, M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE, M. Jacques BOUTEYRE, Mme Marie-Christine BOUTHEAU, M. Nicolas BRUGERE, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, M. Didier CAZABONNE, Mme Chantal CHABBAT, M. Gérard CHAUSSET, M. Jacques COLOMBIER, Mme Emmanuelle CUNY, M. Jean-Louis DAVID, M. Yohan DAVID, Mme Nathalie DELATTRE, Mme Michèle DELAUNAY, M. Stéphan DELAUX, M. Arnaud DELLU, Mme Laurence DESSERTINE, Mme Michèle FAORO, M. Marik FETOUH, M. Jean-Claude FEUGAS, M. Nicolas FLORIAN, Mme Florence FORZY-RAFFARD, M. Philippe FRAILE MARTIN, M. Max GUICHARD, M. Jacques GUICHOUX, M. Jean-Pierre GUYOMARC'H, M. Daniel HICKEL, M. Pierre HURMIC, Mme Dominique IRIART, M. Bernard JUNCA, Mme Conchita LACUEY, Mme Anne-Marie LEMAIRE, M. Pierre LOTHAIRE, Mme Emilie MACERON-CAZENAVE, M. Eric MARTIN, M. Thierry MILLET, M. Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM, M. Jacques PADIE, Mme Christine PEYRE, Mme Arielle PIAZZA, M. Michel POIGNONEC, Mme Dominique POUSTYNNIKOFF, M. Benoît RAUTUREAU, Mme Marie RECALDE, Mme Karine ROUX-LABAT, M. Alain SILVESTRE, Mme Gladys THIEBAULT, M. Serge TOURNERIE, Mme Elisabeth TOUTON, Mme Marie-Hélène VILLANOVE, M. Noël MAMERE.

**EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:**

M. Alain JUPPE à M. Michel LABARDIN
M. Max COLES à M. Kévin SUBRENAT
Mme Emmanuelle AJON à Mme Michèle DELAUNAY
Mme Isabelle BOUDINEAU à M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE
Mme Anne BREZILLON à Mme Dominique IRIART
Mme Anne-Marie CAZALET à M. Didier CAZABONNE
Mme Solène CHAZAL à Mme Anne WALRYCK
Mme Brigitte COLLET à Mme Emmanuelle CUNY
M. Gérard DUBOS à M. Arnaud DELLU
M. Vincent FELTESSE à Mme Véronique FERREIRA
Mme Magali FRONZES à M. Yohan DAVID
M. Guillaume GARRIGUES à Mme Chantal CHABBAT
Mme Martine JARDINE à Mme Christine BOST
Mme Frédérique LAPLACE à M. Jacques BOUTEYRE
M. Bernard LE ROUX à Mme Michèle FAORO
Mme Zeineb LOUNICI à Mme Gladys THIEBAULT
M. Fabien ROBERT à M. Marik FETOUH
Mme Anne-Marie TOURNEPICHE à Mme Béatrice DE FRANÇOIS
M. Thierry TRIJOULET à M. Alain ANZIANI

**PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :**

M. Noël MAMERE à M. Clément ROSSIGNOL-PUECH à partir de 11h25
M. Jean-Jacques PUYOBRAU à M. Jean-Pierre TURON à partir de 11h10

M. Erick AOUIZERATE à M. Jean-Jacques BONNIN à partir de 11h40
Mme Maribel BERNARD à Mme Karine ROUX-LABAT à partir de 11h30
Mme Virginie CALMELS à M. Nicolas BRUGERE à partir de 11h30
M. Jean-Louis DAVID à M. Dominique ALCALA à partir de 10h45
M. Stephan DELAUX à M. Michel DUCHENE à partir de 11h45
Mme Conchita LACUEY à Mme Josiane ZAMBON à partir de 12h
M. Pierre LOTHAIRE à Mme Florence FORZY-RAFFARD à partir de 12h05
Mme Arielle PIAZZA à Mme Christine PEYRE à partir de 11h
Mme Marie RECALDE à Mme Andréa KISS à partir de 10h30
M. Alain SILVESTRE à M. Alain TURBY à partir de 12h10
Mme Marie-Hélène VILLANOVE à Mme Elisabeth TOUTON à partir de 11h30

**EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :**
M. COLOMBIER Jacques à partir de 11h40

**LA SEANCE EST OUVERTE**

| | | |
|---|---|---|
| BORDEAUX MÉTROPOLE | **Conseil du 27 novembre 2015** | ***Délibération*** |
| | Pôle dynamiques urbaines<br>**Direction de l'urbanisme** | ***N° 2015-745*** |

---

**Compétence de la Métropole en aménagement et projets urbains : définition de l'intérêt métropolitain - Décisions**

---

Monsieur Michel DUCHENE présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

La loi n° 2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles dite loi MAPTAM, a fait évoluer les compétences en matière d'opérations d'aménagement.

Auparavant la Communauté urbaine était compétente pour la création et réalisation de ZAC (Zones d'aménagement concerté) et de prise en considération de Programmes d'aménagement d'ensemble (PAE). Désormais, la compétence de la Métropole est étendue et définie à l'article L.5217-2 2° a) du code général des collectivités territoriales (CGCT) de la façon suivante : *« définition, création et réalisation d'opérations d'aménagement d'intérêt métropolitain mentionnées à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme »* sous réserve de la détermination de l'intérêt métropolitain par délibération du Conseil de Bordeaux Métropole, adopté à la majorité des deux tiers.

Le Code de l'urbanisme dans son article L300-1, définit les opérations d'aménagement comme celles :

*« qui ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels. L'aménagement (...) désigne l'ensemble des actes des collectivités locales ou des établissements publics de coopération intercommunale qui visent, dans le cadre de leurs compétences, d'une part, à conduire ou à autoriser des actions ou des*

*opérations définies dans l'alinéa précédent et, d'autre part, à assurer l'harmonisation de ces actions ou de ces opérations ».*

La présente délibération ne porte pas sur la création, l'aménagement et la gestion des zones d'activités industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire, dans la mesure ou il s'agit d'une compétence des métropoles nouvellement définie par l'article L5217-2 du code général des collectivités territoriales.

La présente délibération vise à définir sur la base d'un ensemble de critères, cette notion d'intérêt métropolitain pour les opérations d'aménagement existantes et futures de la Métropole, qui constituera la ligne de partage entre les opérations transférées à la Métropole et celles qui demeurent au niveau des communes.

Pour sécuriser les opérations existantes et engager des projets nouveaux et dans un souci de continuité de l'action de la Métropole en matière d'aménagement, il est proposé de reposer les bases et les critères de ce que pourront être l'intérêt et l'engagement métropolitains en suivant le raisonnement suivant :

1 - Pour les ZAC et les PAE en cours de réalisation par la Métropole, il apparaît nécessaire de ne pas remettre en cause les conditions de réalisation de ces opérations et les équilibres financiers qui y sont liés et donc de ne pas revenir sur les engagements pris par la Communauté urbaine, à laquelle s'est substituée au 1er janvier 2015 la Métropole, en la matière. Ces opérations existantes ont donc vocation à être naturellement qualifiées d'intérêt métropolitain et à être poursuivies sous la responsabilité de la Métropole. La liste exhaustive de ces opérations est détaillée en annexe. Il est entendu par « en cours de réalisation » les ZAC dont le dossier de réalisation a été approuvé et les PAE dont la délibération d'instauration a été approuvée par le Conseil.

2 - Pour les autres opérations d'aménagement hors quartiers politique de la ville, en cours et à venir, quel que soit le mode opératoire choisi ou l'outil d'aménagement mis en œuvre, pourraient être qualifiées d'intérêt métropolitain, les opérations d'aménagement remplissant les caractéristiques (non cumulatives) suivantes :

→ les opérations d'aménagement intercommunales,

→ les opérations d'aménagement s'inscrivant dans le cadre de programmes stratégiques tels que 50.000 logements, ou les opérations d'aménagement de requalification de centre ville et de centre bourg qui restent des sites prioritaires pour la Métropole s'inscrivant dans la poursuite de la délibération du 23 juillet 1999 prise par le Conseil de la Communauté urbaine de Bordeaux,

→ les opérations d'aménagement d'une taille et d'une envergure telles qu'elles contribuent de manière significative à la production de logements (supérieures à 10 ha ou 40.000 m² de surface de plancher).

3 – Pour les opérations à venir intégrées dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville relevant du contrat de ville intercommunal dont Bordeaux Métropole est désormais le pilote, la

Métropole assurera la maîtrise d'ouvrage, en veillant à coordonner ses interventions avec celles que les communes conservent auprès des habitants. Dans le cas où une opération est localisée sur le territoire d'une seule commune, la Métropole pour déléguer sa maitrise d'ouvrage à la commune concernée.

En réciprocité de l'engagement métropolitain, ces opérations d'aménagement à venir devront respecter et prendre en compte les objectifs et attentes de la Métropole en matière d'aménagement durable, intégrant notamment les enjeux sociaux, écologiques, environnementaux et la participation citoyenne des habitants, conformément à la démarche d'évaluation mise en œuvre par notre établissement.

**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** l'article 43 de la loi n° 2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles,

**VU** l'article L5217-2 du code général des collectivités territoriales,

**VU** les articles L300-1 et suivants du code de l'urbanisme

**ENTENDU** le rapport de présentation

**CONSIDERANT** la nécessité, pour sécuriser les opérations existantes et développer de nouveaux projets, de confirmer la compétence de Bordeaux Métropole sur les opérations et actions d'aménagement existantes et de définir l'intérêt métropolitain pour les opérations d'aménagement à venir visées par l'article L5217-2 2°a) du code général des collectivités territoriales.

**DECIDE**

**Article 1 :** Les zones d'aménagement concerté et les programmes d'aménagement d'ensemble en cours dont la liste exhaustive est annexée à la présente délibération sont d'intérêt métropolitain.

**Article 2 :** Sont d'intérêt métropolitain les opérations d'aménagement autres que celles visées à l'article 1, qui présentent les caractéristiques non cumulatives suivantes :

→ les opérations d'aménagement intercommunales,

→ les opérations d'aménagement s'inscrivant dans le cadre de programmes stratégiques tels que 50.000 logements, ou les opérations d'aménagement de requalification de centre ville et de centre bourg qui restent des sites prioritaires pour la Métropole s'inscrivant dans la poursuite de la délibération du 23 juillet 1999 prise par le Conseil de la Communauté urbaine de Bordeaux,

→ les opérations d'aménagement d'une taille et d'une envergure telles qu'elles contribuent de manière significative à la production de logements (supérieures à 10 ha ou 40.000 m² de surface de plancher).

**Article 3** : Sont d'intérêt métropolitain les nouvelles opérations intégrées dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville relevant du contrat de ville intercommunal dont Bordeaux Métropole est désormais pilote. Bordeaux Métropole organise sa maîtrise d'ouvrage en coordination avec les communes qui assurent les actions de proximité auprès des habitants.

**Article 4** : Les opérations d'aménagement d'intérêt métropolitain à venir, quel que soit leur mode opératoire, devront respecter et prendre en compte les objectifs et attentes de la Métropole en matière d'aménagement durable, intégrant les enjeux sociaux, écologiques, environnementaux et la participation citoyenne des habitants, conformément à la démarche d'évaluation mise en œuvre par notre établissement.

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

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 27 novembre 2015

| | |
|---|---|
| **REÇU EN PRÉFECTURE LE :**<br>**8 DÉCEMBRE 2015**<br><br>**PUBLIÉ LE :**<br>**8 DÉCEMBRE 2015** | Pour expédition conforme,<br>par délégation,<br>le Vice-président,<br><br>Monsieur Michel DUCHENE |

| BORDEAUX MÉTROPOLE | EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE | *Délibération* |
|---|---|---|
| | **Séance publique du 21 octobre 2016** | ***N° 2016-629*** |

Convocation du 14 octobre 2016
Aujourd'hui vendredi 21 octobre 2016 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. Alain CAZABONNE, M. Christophe DUPRAT, Mme Virginie CALMELS, Mme Christine BOST, M. Michel LABARDIN, M. Patrick BOBET, M. Alain DAVID, M. Franck RAYNAL, M. Jacques MANGON, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, M. Patrick PUJOL, 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 VERNEJOUL, M. Max COLES, M. Alain TURBY, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Josiane ZAMBON, Mme Andréa KISS, M. Jean-Pierre TURON, M. Kévin SUBRENAT, Mme Emmanuelle AJON, M. Erick AOUIZERATE, Mme Léna BEAULIEU, Mme Maribel BERNARD, Mme Odile BLEIN, M. Jean-Jacques BONNIN, Mme Isabelle BOUDINEAU, M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE, M. Jacques BOUTEYRE, Mme Marie-Christine BOUTHEAU, M. Nicolas BRUGERE, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, M. Didier CAZABONNE, Mme Anne-Marie CAZALET, Mme Chantal CHABBAT, M. Gérard CHAUSSET, Mme Solène CHAZAL, Mme Brigitte COLLET, M. Jacques COLOMBIER, Mme Emmanuelle CUNY, M. Jean-Louis DAVID, M. Yohan DAVID, Mme Nathalie DELATTRE, Mme Michèle DELAUNAY, M. Stéphan DELAUX, M. Arnaud DELLU, Mme Laurence DESSERTINE, M. Gérard DUBOS, Mme Michèle FAORO, M. Vincent FELTESSE, M. Marik FETOUH, M. Nicolas FLORIAN, Mme Florence FORZY-RAFFARD, M. Philippe FRAILE MARTIN, Mme Magali FRONZES, M. Guillaume GARRIGUES, M. Max GUICHARD, M. Jacques GUICHOUX, M. Daniel HICKEL, M. Pierre HURMIC, Mme Dominique IRIART, Mme Martine JARDINE, M. Franck JOANDET, M. Bernard JUNCA, Mme Conchita LACUEY, Mme Frédérique LAPLACE, Mme Anne-Marie LEMAIRE, M. Pierre LOTHAIRE, Mme Zeineb LOUNICI, M. Eric MARTIN, M. Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM, M. Jacques PADIE, Mme Christine PEYRE, Mme Arielle PIAZZA, M. Michel POIGNONEC, Mme Dominique POUSTYNNIKOFF, M. Benoît RAUTUREAU, Mme Marie RECALDE, M. Fabien ROBERT, M. Alain SILVESTRE, Mme Gladys THIEBAULT, Mme Anne-Marie TOURNEPICHE, M. Serge TOURNERIE, Mme Elisabeth TOUTON, M. Thierry TRIJOULET, Mme Marie-Hélène VILLANOVE.

**EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:**

M. Jean-Jacques PUYOBRAU à M. Alain DAVID
Mme Véronique FERREIRA à Mme Béatrice DE FRANÇOIS
Mme Anne BREZILLON à M. Philippe FRAILE MARTIN
M. Jean-Claude FEUGAS à M. Max GUICHARD
M. Jean-Pierre GUYOMARC'H à Mme Nathalie DELATTRE
M. Bernard LE ROUX à M. Thierry TRIJOULET
Mme Emilie MACERON-CAZENAVE à M. Bernard JUNCA
M. Thierry MILLET à M. Dominique ALCALA
Mme Karine ROUX-LABAT à M. Daniel HICKEL

**PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :**

M. Alain CAZABONNE à M. Didier CAZABONNE à partir de 12h15
M. Michel LABARDIN à M. Christophe DUPRAT à partir de 11h50
M. Patrick PUJOL à M. Nicolas FLORIAN à partir de 11h25
Mme Agnès VERSEPUY à Mme Anne WALRYCK jusqu'à 10h30
Mme Brigitte TERRAZA à Mme Christine BOST à partir de 12h20
M. Jean-Pierre TURON à M. Michel HERITIE jusqu'à 11h15
M. Erick AOUIZERATE à M. Didier CAZABONNE jusqu'à 10h20
Mme Anne-Marie CAZALET à Mme Florence FORZY-RAFFARD jusqu'à 10h10
Mme Brigitte COLLET à Mme Chantal CHABBAT jusqu'à 10h15
M. Jean-Louis DAVID à Mme Emmanuelle CUNY jusqu'à 10h20
M. Stéphan DELAUX à Mme Marie-Hélène VILLANOVE à partir de 11h40
Mme Laurence DESSERTINE à Mme Anne WALRYCK à partir de 11h45
M. Marik FETOUH à M. Yohan DAVID à partir de 11h50
Mme Magali FRONZES à M. Marik FETOUH jusqu'à 10h10
M. Jacques GUICHOUX à Mme Isabelle BOUDINEAU à partir de 11h50
Mme Martine JARDINE à M. DELLU jusqu'à 10h45 et à partir de 11h50
Mme Conchita LACUEY à Mme Michèle FAORO à partir de 9h45
Mme Christine PEYRE à M. Nicolas FLORIAN à partir de 11h55
Mme Arielle PIAZZA à Mme Maribel BERNARD jusqu'à 10h40
M. Fabien ROBERT à Mme Emmanuelle CUNY à partir de 10h15
M. Alain SILVESTRE à Mme Gladys THIEBAULT à partir de 11h35
Mme Elizabeth TOUTON à Mme Solène CHAZAL à partir de 12h15

**EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :**

M. Jacques COLOMBIER à partir de 11h30 et M. Jacques PADIE à partir de 11h50

**LA SEANCE EST OUVERTE**

| | | |
|---|---|---|
| BORDEAUX MÉTROPOLE | **Conseil du 21 octobre 2016** | ***Délibération*** |
| | Direction générale Valorisation du territoire<br>**Direction de l'urbanisme, du patrimoine et des paysages** | ***N° 2016-629*** |

**Programme 50 000 logements - Mérignac - Projet urbain de Mérignac Soleil-Chemin Long - Opération d'intérêt métropolitain - Instauration d'une Taxe d'aménagement à taux majoré (TAM) - Décisions - Autorisations**

Monsieur Michel DUCHENE présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

## 1. Les objectifs de la présente délibération

Les réflexions conduites dans le cadre du programme « 50 000 logements le long des axes de transports collectifs » ont mis en exergue les importantes capacités de construction que recèlent les secteurs économiques et commerciaux. Le secteur Mérignac Soleil-Chemin Long a en effet fait l'objet d'une première étude par une équipe d'urbanistes, d'architectes et de paysagistes conduite par l'agence OMA. C'est ainsi que le secteur apparaît comme la ressource foncière majeure du territoire de Mérignac pour produire une offre nouvelle de logements et de surfaces dévolues à l'activité économique.

La ville de Mérignac porte dans son projet de territoire l'ambition d'un renouvellement urbain du secteur pour produire, dans l'échéance du moyen terme, un nouveau quartier habité, dans lequel la présence des activités commerciales est confortée. Le quartier bénéficiera dans les années prochaines de l'inscription d'un transport en site propre performant le reliant tout à la fois aux zones d'emploi extra-rocade de la plateforme et au centre de l'agglomération bordelaise via la ligne A du tramway.

Au vu de l'importance du montant des investissements publics qui seront mobilisés pour parvenir à transformer cette zone commerciale en véritable quartier habité, il apparaît opportun de fixer sur ce territoire un taux de taxe d'aménagement majoré, permettant aux collectivités de se doter de ressources financières en rapport avec les besoins générés par les futures constructions.

## 2. La présentation du projet urbain

La Société publique locale (SPL) La Fab a été chargée par Bordeaux Métropole d'assister Bordeaux Métropole et la ville de Mérignac dans la définition du projet urbain global, et d'accompagner la ville dans l'encadrement des opérations immobilières qui germent sur ce territoire et qui peuvent constituer l'amorce de la démarche de renouveau.

A ce titre, la Fab s'est doté des expertises juridiques et opérationnelles pour l'accompagner et préciser les conditions du montage juridique et opérationnel de cette opération.
Pour assurer le pilotage des études urbaines, une consultation a été engagée afin de disposer d'une équipe de maîtrise œuvre urbaine assurant à la fois des missions de coordination des projets et de maîtrise d'œuvre des espaces publics structurants par le biais d'un accord cadre mono attributaire.

### a. Les objectifs du projet urbain peuvent être ainsi résumés :

- créer les conditions nécessaires pour « habiter Mérignac Soleil », ainsi que les bonnes conditions de cohabitation et de voisinage avec l'environnement commercial et le tissu pavillonnaire mitoyen,
- permettre aux futurs résidents d'accéder à des logements de qualité et accessibles économiquement,
- s'inscrire dans la dynamique de restructuration et de densification urbaine liée au projet de prolongement d'un Transport en commun en site propre (TCSP) vers l'aéroport,
- faire muter un site stratégique d'entrée de ville entre l'aéroport et le cœur historique de Bordeaux, s'appuyant sur un enjeu d'image et de vitrine pour la métropole bordelaise,
- développer une stratégie commerciale qui aide à la reconversion et à la revalorisation de certains secteurs et favorise l'arrivée de nouvelles enseignes, en recherchant une programmation mixte avec de l'habitat et des équipements de services,
- rattacher ce territoire à son environnement et à son paysage, par une reconquête des espaces libres, par le développement des mobilités douces et des perméabilités entre tissus pavillonnaires mitoyens et équipements publics majeurs environnants, par l'optimisation et la mutualisation des stationnements.

### b. La qualification d'Opération d'aménagement d'intérêt métropolitain

L'opération d'aménagement s'inscrit dans le programme « 50 000 logements le long des axes de transports collectifs » confiée à La Fab ; elle s'établit sur un périmètre de 58,2 hectares ; elle vise à produire un nombre significatif de logements qui répondront aux besoins de la ville et de la métropole dans le cadre du Programme local de l'habitat (PLH) et des objectifs assignés à la ville de Mérignac, ainsi que des surfaces dédiées aux activités.

L'opération remplit en conséquence les critères requis pour être qualifiée d'intérêt métropolitain fixés par délibération n° 2015/0745 du conseil du 27 novembre 2015, en ce qu'elle répond aux conditions d'éligibilité des alinéas 2 et 3 de l'article 2 de la délibération.

## 3. Les composantes du projet urbain

### a. Le programme prévisionnel de construction

Le programme prévisionnel de constructions nouvelles de l'opération d'aménagement est estimé à environ 220 000 m² de Surface de Plancher (SDP) dont environ :
- 152 000 m² SDP de logements,
- 64 000 m² SDP de commerces et d'activités.

Ces nouvelles constructions, représentant environ 2 200 logements et dont les surfaces détaillées seront précisées au fur et à mesure de l'avancement des études, généreront un besoin spécifique et relativement conséquent en équipements publics. En effet, la zone commerciale actuelle, futur site de projet de l'opération urbaine Mérignac Soleil, présente des caractéristiques spatiales et fonctionnelles qui répondent strictement aux besoins de sa vocation unique de « commerce et grande distribution ». Le cadre urbain préexistant de la future opération d'aménagement est marqué par l'implantation répétitive de « boîtes à chaussures », le

caractère routier prédominant de ses dessertes et la forte étanchéité des sols liée à l'étendue des nappes de stationnement. Les conditions spatiales pour habiter Mérignac Soleil sont donc à créer.

La structure urbaine, et plus particulièrement le maillage viaire de ce territoire, sont très distendus, assurés quasi exclusivement par les axes primaires structurants, avenue Kennedy et avenue de la Somme. Quelques voiries secondaires viennent redécouper les grandes emprises foncières pour irriguer les nappes de stationnement. La priorité est donnée à l'accessibilité des boîtes commerciales par la voiture, au détriment des autres modes de déplacements (piétons, vélos,..), malgré quelques améliorations récentes.
La forte imperméabilisation des sols, liée à l'importance des surfaces de stationnement extérieur » confère à ce territoire un caractère aride, très peu amène, et renforce le phénomène d'« îlot de chaleur », déjà identifié par une étude menée à l'échelle de la Métropole.

Outre la nécessité d'adapter l'environnement urbain de Mérignac Soleil, notamment la structure viaire et paysagère, pour y intégrer de manière significative la fonction résidentielle et à terme créer un nouveau quartier de ville, un renforcement conséquent des réseaux s'avère nécessaire. Au regard de la programmation de logements envisagée, le dimensionnement des réseaux structurants (assainissement, rétention des eaux pluviales et eau potable), ainsi que les réseaux énergétiques et de télécommunication apparaissent totalement sous dimensionnés.

Le programme d'équipements publics est décrit plus précisément dans la partie ci-après :

### b. Le programme des équipements publics d'infrastructures rendus nécessaires en raison de l'importance des constructions nouvelles à édifier

Le plan guide du projet urbain en cours de consolidation a identifié les grandes infrastructures à réaliser dans le cadre de l'opération d'aménagement. Celui-ci fera l'objet d'études de maîtrise d'œuvre détaillées.

Comme exposé précédemment, les travaux d'équipements publics envisagés répondent essentiellement à la nécessité de créer les conditions urbaines et techniques pour intégrer la fonction résidentielle au territoire Mérignac Soleil, aujourd'hui totalement dédié à l'appareil commercial. Il s'agit également de requalifier ce territoire d'entrée de ville, et d'améliorer son fonctionnement et son rattachement aux secteurs environnants en lien avec le projet de prolongement du Tramway vers l'aéroport mis en œuvre par Bordeaux Métropole à l'horizon 2019-2020.

Les travaux d'infrastructures de voiries et d'espaces publics sont de plusieurs natures :

- **création de voies nouvelles et d'espaces publics** pour redéfinir un maillage viaire de quartier mixte (habitat – commerce) et assurer la desserte des nouveaux programmes en réseaux divers,

La création de voiries ou d'espaces publics recouvre des travaux de génie civil et d'aménagement de surface des chaussée et des trottoirs, la création des réseaux (réseaux d'assainissement pour les eaux pluviales et les eaux usées, d'adduction d'eau potable et de défense incendie, de télécommunication), ainsi que l'installation d'un dispositif d'éclairage public et l'aménagement d'espaces paysagers et de plantations d'alignement. Ces voiries sont exclusivement des voiries de dessertes secondaires assurant l'accès aux nouveaux programmes mixtes (logements-commerces) :

- une voie de desserte secondaire des îlots entre l'avenue J.F Kennedy et la rue Jacques Anquetil, qui redécoupe le grand îlot « Chemin Long Nord » et assure l'accès véhicules et mobilités douces des nouveaux programmes de logements et commerces,
- la réalisation d'un ensemble de voiries de dessertes secondaires sur la frange Est du territoire Mérignac soleil qui permet le découpage et l'irrigation des différents îlots programmés et ainsi leurs connections à la structure viaire existante.

- **création d'espaces publics, de type place ou parvis piéton,** pour offrir des qualités résidentielles aux futurs logements et usagers de ce nouveau quartier, et plus généralement créer un environnement urbain et paysager qualitatif et amène sur Mérignac Soleil.
-

Afin d'assurer la desserte des futurs programmes mixtes (logements-commerces) et également en vue de requalifier et de créer des liaisons douces et des espaces fédérateurs, vecteurs d'urbanité et de vie de

quartier, sont programmés des espaces publics de type parvis ou place, le long du transport en commun en site propre et au cœur du nouveau quartier :

- deux espaces publics de part et d'autre de l'avenue de la Somme permettant de traverser le cœur du futur quartier Mérignac Soleil, au niveau de la future station de tramway,
- un espace public, dans le prolongement du parc du Château au-delà de l'avenue J.F Kennedy, qui profitera plus spécifiquement aux nouveaux programmes envisagés en frange Ouest de la zone commerciale.

- **création d'espaces verts** qui participent au renforcement de la trame paysagère portée par le projet, mais également aux dispositifs d'assainissement des eaux de pluie avec un principe d'infiltration.

Il s'agit notamment de l'aménagement d'espaces verts préexistants, notamment le long des rues Didier Pironi, Carpentier et Mirepin, pour développer et renforcer la trame paysagère et participer, via des dispositifs de noues paysagères et de bassins d'infiltration, à la gestion des eaux pluviales.

- **restructuration des voiries existantes** pour assurer leurs connections aux voiries secondaires créées, améliorer le schéma de circulation, favoriser le développement et la pratique d'autres modes de déplacements (marche, vélo, transports en commun en site propre, ..) et renforcer les réseaux existants pour répondre aux besoins générés par les nouveaux programmes de construction.
-

La programmation d'équipements publics d'infrastructures prévoit également la restructuration et le réaménagement des voiries existantes. Les travaux répondent à la fois à la nécessité de renforcer les divers réseaux d'assainissement EP (Eaux pluviales), EU (Eaux usées), AEP (Adduction d'eau potable)/DI (Défense incendie) et télécommunications, compte-tenu du programme prévisionnel de construction.

Par ailleurs, la restructuration de ces voiries doit permettre à l'échelle des nouveaux programmes et plus largement à l'échelle de Mérignac Soleil, de garantir des conditions satisfaisantes de circulation véhicules et modes doux. A cet effet, il est prévu de reprendre certains gabarits de voiries, d'aménager les carrefours et croisements, ainsi que les trottoirs et les pistes cyclables.
Les voiries concernées sont les suivantes :

- le réaménagement de l'avenue du Président Kennedy dans sa section partant de l'avenue de la Somme jusqu'à l'avenue Henri Vigneau,
- le réaménagement de l'avenue de la Somme pour sa partie située au sud de l'avenue Kennedy jusqu'au croisement avec l'avenue Henri Vigneau,
- le réaménagement de l'avenue de Matosinhos,
- le réaménagement de la rue Jacques Anquetil,
- le réaménagement et l'élargissement de la rue Georges Carpentier,
- le réaménagement de la rue de Mirepin.

***Nota 1.*** L'estimation du coût de création et de réaménagement des espaces publics sur l'ensemble du site de projet inclut le coût des divers réseaux nécessaires à la desserte des futures constructions : raccordement électrique, eaux pluviales, fibre optique, télécom, eau potable, défense incendie. **En revanche est exclu de ce coût le montant des travaux d'assainissement collectif des eaux usées.**
La répartition de chacun de ces investissements selon les compétences communales (éclairage public…) et métropolitaines sera précisée par la suite des études et intégrée dans les conventions à venir entre la commune de Mérignac et Bordeaux Métropole.

***Nota 2.*** Il apparaît important également de souligner que les travaux inhérents à la réalisation de la future extension du tramway vers l'aéroport sur les voies Somme, Matosinhos et J.F. Kennedy, ainsi que les aménagements connexes, n'ont pas été comptabilisés dans l'estimation financière du projet présenté ici. En effet, cette extension de Transport en commun en site propre (TCSP) répondant au besoin de l'ensemble des habitants de l'agglomération et davantage, il n'est juridiquement pas possible d'en attribuer une charge de financement par les habitants du futur quartier ; par ailleurs cet ouvrage bénéficiera d'un financement dédié et clairement identifié dans le budget de Bordeaux Métropole.

### c. Le programme des équipements publics de superstructure rendus nécessaires en raison de l'importance des constructions nouvelles à édifier

L'importance des nouvelles constructions à destination d'habitat engendrera un fort besoin d'équipements scolaires nouveaux, les écoles municipales existant dans les quartiers périphériques au secteur n'étant pas en capacité d'absorber la future et nouvelle population scolaire.
Au regard des conclusions de l'étude prospective réalisée par l'agence d'urbanisme sur cette question, les besoins estimés afin de répondre aux prévisions démographiques du secteur Mérignac Soleil ont été évalués à hauteur de 17 classes.
Le groupe scolaire répondra aux besoins de l'opération Mérignac Soleil-Chemin Long et de ceux de l'opération Mérignac Marne.

### d. Le coût prévisionnel du programme des équipements publics et la proportionnalité de leur mise à charge auprès des futurs constructeurs

**Le coût prévisionnel des créations et réaménagements d'espaces publics (hors assainissement eaux usées, comme précisé plus haut) est estimé à 26 M€ HT**, montant imputable à l'ensemble du projet de transformation urbaine, ces aménagements n'étant nullement nécessaires au maintien en l'état de la zone commerciale. Néanmoins, considérant que le réaménagement des voiries existantes bénéficiera également aux habitants extérieurs au futur quartier, clients des surfaces de commerces notamment, **il a été estimé que 13,7 M€ HT sont rendus strictement nécessaires par les futures constructions et les futurs habitants :** création de voies nouvelles et d'espaces publics de quartier, développement des réseaux, réaménagement des espaces publics…, soit 53 % du coût des travaux.

**Le coût prévisionnel afférent aux besoins scolaires est estimé à 8,5 M€ HT.** Ce groupe scolaire de 17 classes répondant exclusivement aux besoins nouveaux générés par l'opération d'aménagement, la totalité de son coût, soit 100%, peut être mise à charge des futurs constructeurs.

**Globalement, le coût des équipements publics d'infrastructures et de superstructure nécessaires aux besoins des futurs habitants et usagers des constructions à édifier dans ledit secteur justifiant ce taux majoré de taxe d'aménagement est estimé à environ 22,2 M€ HT, soit 64 % du montant global prévisionnel d'investissement estimé à 34,5 M€ HT (valeur juin 2016).**

## 4. Le périmètre

Le périmètre proposé recouvre les zones de Mérignac Soleil-Chemin Long identifiées comme mutables et qui bénéficieront des équipements mentionnés ci-dessus.

Il représente environ 58,2 hectares et est reporté au plan joint en annexe.

## 5. La mise en place d'une taxe d'aménagement à taux majoré

Au regard de l'ampleur du programme des équipements publics rendus nécessaire par la mise en œuvre du projet urbain et au regard du programme prévisionnel de constructions, il est proposé de majorer la taxe d'aménagement au taux de 20%, taux maximal autorisé par la loi, venant se substituer au taux de droit commun de 5% actuellement en vigueur sur le territoire métropolitain.

**Il est estimé que ce taux majoré pourra générer une recette fiscale pour Bordeaux Métropole d'environ 20 M€ ; la recette fiscale qui serait perçue par la Métropole avec le taux de droit commun de 5% ne se monterait qu'à environ 5 M€.**

Le produit de cette taxe à taux majoré supportée par les futurs constructeurs sera donc inférieur aux besoins rendus nécessaires par les futures constructions ; comme exposé plus haut cela tient notamment aux besoins importants de création ou de remise à niveau des réseaux qui ne répondent aujourd'hui, et parfois déjà de façon insuffisante (pluvial…), aux seuls besoins d'une zone d'activités commerciales. Sur le volet des équipements scolaires, la création d'un nouveau groupe scolaire de dimension importante impacte également fortement le montant des investissements publics.

**6. Le maintien de la participation pour le financement de l'assainissement collectif**

Le programme des équipements publics ne comportant pas de travaux d'assainissement eaux usées, les futures constructions réalisées dans le périmètre de la taxe majorée resteront assujetties au versement de la participation pour le financement de l'assainissement collectif.

**7. Les modalités de reversement à la commune de Mérignac par Bordeaux Métropole**

Conformément à l'article L. 331-2 du Code de l'urbanisme, des modalités particulières de reversement de cette taxe d'aménagement à taux majoré s'opèreront en tenant compte de la charge de équipements de compétence communale et du niveau de participation des futurs constructeurs au coût de réalisation de chacun des équipements publics.

Ne seront donc pas prises en compte les charges de fonctionnement desdits équipements.

Le produit de cette taxe d'aménagement sera affecté, en conséquence, en section d'investissement du budget principal de Bordeaux Métropole et de la commune de Mérignac.

Une convention ad hoc sera établie entre la commune de Mérignac et Bordeaux Métropole afin de définir, y compris par avenants, les modalités de ce reversement.

**8. Mise en place d'un dispositif de suivi financier et fiscal**

Afin d'assurer la bonne mise en place puis l'application du présent dispositif, un comité de suivi financier et fiscal sera mis en place impliquant :

- les maîtres d'ouvrages des équipements publics,
- les services instructeurs des Autorisations d'occupation des sols (AOS) de Bordeaux Métropole,
- les services de la commune de Mérignac,
- les services métropolitains suivants : le Pôle territorial ouest, la Direction de l'urbanisme, du patrimoine et des paysages, la Direction ressources et ingénierie financière.

**9. Rappel des exonérations applicables**

Il convient de rappeler ici que les exonérations de taxe d'aménagement (obligatoires et facultatives) votées par le Conseil de Bordeaux Métropole dans sa délibération n° 2014/0738 du 28 novembre 2014 s'appliquent sur ce secteur de taxe d'aménagement à taux majoré.

En dehors de l'ensemble des exonérations de plein droit défini par le Code de l'urbanisme aux articles L. 331-7 et suivants, et R. 331-4 et suivants seront exonérés conformément à la délibération du 28 novembre 2014 :

- dans la limite de 90%, les locaux d'habitation et d'hébergement mentionnés au 1° de l'article L331-12 qui ne bénéficient pas de l'exonération prévue au 2° de l'article L331-7 ; (logements aidés par l'Etat dont le financement ne relève pas des PLAI - prêts locatifs aidés d'intégration qui sont exonérés de plein droit - ou du Prêt à taux zéro (PTZ)) ;
- dans la limite de 50% de leur surface au-delà de 100 m², les surfaces des locaux à usage d'habitation principale qui ne bénéficient pas de l'abattement mentionné au 2° de l'article L331-12 et qui sont financés à l'aide du prêt ne portant pas intérêt prévu à l'article L. 31-10-1 du code de la construction et de l'habitation (logements financés avec PTZ)

**10. Entrée en vigueur - durée**

Le taux majoré à 20 % sera appliqué à compter du 1er janvier 2017. Le taux majoré sera reconduit de plein droit pour les années suivantes, tant qu'une nouvelle délibération modifiant ce taux n'aura pas été adoptée.

**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** le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.331-1 et suivants, L.331-15,

**VU** la délibération du Conseil Métropolitain n°2014/0738 du 28 novembre 2014,

**VU** les délibérations du Conseil Métropolitain n°2015/0745 et 2015/0746 du 27 novembre 2015,

**VU** les études urbaines menées sur le secteur Mérignac Soleil-Chemin Long par La Fab, présentées en comité projet des opérations d'aménagement et les études réalisées par l'A'urba relative à l'estimation des besoins scolaires,

**VU** les documents annexés, à savoir le périmètre de la taxe d'aménagement majorée, le plan stratégique et le schéma de localisation des espaces publics,

**ENTENDU** le rapport de présentation,

**CONSIDERANT** que le projet d'aménagement du secteur Mérignac Soleil-chemin Long remplit les critères fixés par le conseil métropolitain pour être qualifié d'opération d'intérêt métropolitain, en ce qu'il remplit les conditions d'éligibilité fixés à l'article 2 de la délibération n° 2015/0745 du 27 novembre 2015,

**CONSIDERANT** considérant le volume et l'ampleur des équipements publics nécessaires à l'aménagement, à la mutation et au développement du secteur Mérignac Soleil - Chemin Long, tel qu'exposé ci-dessus,

**CONSIDERANT** que l'instauration d'une taxe d'aménagement à taux majoré permettra d'optimiser les ressources fiscales destinées à financer les équipements publics rendus nécessaires par les futures constructions et les futurs habitants,

**DECIDE**

**Article 1 :** Le taux de la taxe d'aménagement sur le secteur Mérignac Marne délimité au plan ci-annexé est fixé à 20%.

**Article 2 :** Les constructions qui seront réalisées dans ledit périmètre resteront assujetties au versement de la participation au financement de l'assainissement collectif.

**Article 3 :** Le périmètre de cette taxe d'aménagement à taux majoré sera reporté pour information dans les annexes du Plan Local d'Urbanisme (PLU) métropolitain.

**Article 4 :** La présente délibération sera notifiée à la commune de Mérignac, aux services métropolitains en charge de la préparation des actes d'autorisation d'occupation du sol, ainsi qu'aux services de l'Etat en charge du recouvrement de la taxe.

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

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 21 octobre 2016

| | |
|---|---|
| **REÇU EN PRÉFECTURE LE :**<br>**14 NOVEMBRE 2016**<br><br>**PUBLIÉ LE :**<br>**14 NOVEMBRE 2016** | Pour expédition conforme,<br><br>le Vice-président,<br><br>Monsieur Michel DUCHENE |

| BORDEAUX MÉTROPOLE | EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE | *Délibération* |
|---|---|---|
| | **Séance publique du 14 avril 2017** | ***N° 2017-245*** |

Convocation du 7 avril 2017
Aujourd'hui vendredi 14 avril 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. Alain CAZABONNE, M. Christophe DUPRAT, Mme Virginie CALMELS, Mme Christine BOST, M. Patrick BOBET, M. Alain DAVID, M. Franck RAYNAL, M. Jacques MANGON, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, M. Patrick PUJOL, Mme Anne-Lise JACQUET, Mme Claude MELLIER, M. Michel DUCHENE, Mme Brigitte TERRAZA, M. Jean TOUZEAU, Mme Anne WALRYCK, M. Dominique ALCALA, M. Michel HERITIE, M. Michel VERNEJOUL, M. Max COLES, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Josiane ZAMBON, Mme Andréa KISS, M. Jean-Pierre TURON, M. Kévin SUBRENAT, Mme Emmanuelle AJON, M. Erick AOUIZERATE, Mme Léna BEAULIEU, Mme Cécile BARRIERE, Mme Maribel BERNARD, Mme Odile BLEIN, M. Jean-Jacques BONNIN, Mme Isabelle BOUDINEAU, M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE, M. Jacques BOUTEYRE, Mme Marie-Christine BOUTHEAU, Mme Anne BREZILLON, M. Nicolas BRUGERE, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, M. Didier CAZABONNE, Mme Chantal CHABBAT, M. Gérard CHAUSSET, Mme Solène CHAZAL, Mme Brigitte COLLET, M. Jacques COLOMBIER, Mme Emmanuelle CUNY, M. Jean-Louis DAVID, M. Yohan DAVID, Mme Nathalie DELATTRE, Mme Michèle DELAUNAY, M. Stéphan DELAUX, M. Arnaud DELLU, M. Gérard DUBOS, Mme Michèle FAORO, M. Vincent FELTESSE, M. Marik FETOUH, M. Jean-Claude FEUGAS, M. Nicolas FLORIAN, Mme Florence FORZY-RAFFARD, M. Philippe FRAILE MARTIN, Mme Magali FRONZES, M. Guillaume GARRIGUES, M. Max GUICHARD, M. Jacques GUICHOUX, M. Jean-Pierre GUYOMARC'H, M. Daniel HICKEL, M. Pierre HURMIC, Mme Dominique IRIART, M. Franck JOANDET, Mme Conchita LACUEY, Mme Anne-Marie LEMAIRE, Mme Zeineb LOUNICI, M. Eric MARTIN, M. Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM, M. Jacques PADIE, Mme Christine PEYRE, Mme Arielle PIAZZA, M. Michel POIGNONEC, Mme Dominique POUSTYNNIKOFF, M. Benoît RAUTUREAU, Mme Marie RECALDE, M. Fabien ROBERT, Mme Karine ROUX-LABAT, Mme Gladys THIEBAULT, Mme Anne-Marie TOURNEPICHE, M. Serge TOURNERIE, Mme Elisabeth TOUTON, M. Thierry TRIJOULET, Mme Marie-Hélène VILLANOVE.

**EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:**

M. Michel LABARDIN à Mme Karine ROUX-LABAT
Mme Agnès VERSEPUY à Mme Anne-Lise JACQUET
M. Jean-Jacques PUYOBRAU à M. Arnaud DELLU
M. Alain TURBY à M. Kévin SUBRENAT
Mme Véronique FERREIRA à Mme Christine BOST
Mme Anne-Marie CAZALET à M. Didier CAZABONNE
Mme Laurence DESSERTINE à M. Stéphan DELAUX
Mme Martine JARDINE à M. Jean TOUZEAU
M. Bernard JUNCA à M. Patrick BOBET
M. Bernard LE ROUX à M. Alain ANZIANI
M. Pierre LOTHAIRE à M. Jean-Louis DAVID
Mme Emilie MACERON-CAZENAVE à M. Eric MARTIN
M. Thierry MILLET à Mme Christine PEYRE
M. Alain SILVESTRE à Mme Gladys THIEBAULT

**PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :**

M. Alain DAVID à M. Jean-Pierre TURON à partir de 12h20
M. Franck RAYNAL à M. Benoît RAUTUREAU à partir de 12h10
Mme Brigitte TERRAZA à M. BOURROUILH-PAREGE jusqu'à 10h15
Mme Anne WALRYCK à M. Dominique ALCALA jusqu'à 10h20
Mme Josiane ZAMBON à Mme Andréa KISS à partir de 12h20
M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE à M. Serge TOURNERIE à partir de 11h55
Mme Brigitte COLLET à Mme Emmanuelle CUNY à partir de 12h00
Mme Michèle DELAUNAY à Mme Emmanuelle AJON à partir de 11h10
M. Marik FETOUH à M. Fabien ROBERT à partir de 12h10
M. Nicolas FLORIAN à M. Christophe DUPRAT jusqu'à 10h40
M. Jean-Pierre GUYOMARC'H à M. Yohan DAVID jusqu'à 11h45
M. Franck JOANDET à M. Clément ROSSIGNOL-PUECH à partir de 11h30
Mme Conchita LACUEY à Mme Michèle FAORO à partir de 11h55
Mme Zeineb LOUNICI à Mme Dominique POUSTYNNIKOFF jusqu'à 10h35
M. Michel POIGNONEC à M. Patrick PUJOL jusqu'à 10h00
Mme Marie RECALDE à M. Jacques GUICHOUX à partir de 11h10
M. Fabien ROBERT à M. Jacques MANGON jusqu'à 10h50
Mme Anne-Marie TOURNEPICHE à M. Gérard DUBOS à partir de 11h45
Mme Elizabeth TOUTON à Mme Maribel BERNARD à partir de 12h20
M. Thierry TRIJOULET à M. Michel VERNEJOUL à partir de 12h00

**EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :**

M. Jacques COLOMBIER à partir de 12h25

**LA SEANCE EST OUVERTE**

| | | |
|---|---|---|
| BORDEAUX MÉTROPOLE | **Conseil du 14 avril 2017** | ***Délibération*** |
| | Direction générale Valorisation du territoire<br>**Direction de l'urbanisme, du patrimoine et des paysages** | ***N° 2017-245*** |

**Programme 50 000 logements - MÉRIGNAC - Secteur chemin Long / Mérignac soleil - Modification du périmètre des études et des modalités de la concertation - Décision - Autorisation**

Monsieur Michel DUCHENE présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

## 1- Préambule

Par délibération n°2015/0444 du 10 juillet 2015, la concertation préalable à un projet urbain sur le secteur chemin Long/Mérignac soleil à Mérignac a été ouverte.

La Société publique locale (SPL) la Fabrique de Bordeaux Métropole (La Fab) a été missionnée par Bordeaux Métropole pour affiner le projet urbain global, encadrer et piloter les opérations immobilières qui surviennent sur ce territoire et constituent l'amorce d'une démarche de requalification urbaine d'ensemble.

Les objectifs généraux approuvés par Bordeaux Métropole restent inchangés, à savoir :

- s'inscrire dans la dynamique de restructuration urbaine liée au projet de prolongement de la ligne A du tramway jusqu'à l'aéroport,
- faire muter un site stratégique d'entrée de ville entre l'aéroport et le cœur historique de la ville de Bordeaux, impliquant un enjeu d'image et de vitrine pour Bordeaux Métropole,
- créer les conditions nécessaires pour « habiter Mérignac soleil », ainsi que les bonnes conditions de cohabitation et de voisinage avec l'environnement commercial et le tissu pavillonnaire mitoyen,
- développer une stratégie commerciale qui aide à la reconversion et à la revalorisation de certains secteurs et favoriser l'arrivée de nouvelles enseignes en recherchant une programmation mixte avec de l'habitat, des équipements et des services,
- rattacher ce territoire à son environnement et à son paysage, par une reconquête des espaces libres, par le développement des mobilités douces et des perméabilités entre tissus pavillonnaires mitoyens et équipements publics majeurs environnants, par l'optimisation et la mutualisation des stationnements.

En revanche, il paraît utile d'adapter le périmètre de concertation ainsi que ses modalités compte tenu des évolutions du contexte.

## 2- Actualisation du périmètre des études urbaines

La concertation a été ouverte sur la base des dispositions de l'article L300-2 du Code de l'urbanisme devenu depuis articles L103-2 et suivants afin de présenter aux habitants les premières intentions du projet urbain répondant aux objectifs précédemment cités et de recueillir leurs observations.

Dans ce cadre, une mission de coordination architecturale, urbaine et paysagère, et de maîtrise d'œuvre des espaces publics, sous maîtrise d'ouvrage de La Fab, a été confiée au groupement OMA/Michel Desvignes Paysagiste/Alto Step/8'18' éclairagistes pour la mise en œuvre du projet d'aménagement urbain d'ensemble chemin Long/Mérignac soleil.

Or le périmètre de cette mission est légèrement différent du périmètre présenté en annexe de la délibération du 10 juillet 2015 ouvrant la concertation.

Il apparaît donc opportun de mettre en conformité le périmètre de la concertation règlementée avec celui sur lequel ces études vont porter.

Les évolutions par rapport au périmètre du projet d'aménagement urbain initial annexé à la délibération du 10 juillet 2015 sont les suivantes :

- exclusion d'une parcelle sur le secteur nord de l'avenue Kennedy (AW n°219), ne figurant pas au périmètre initial annexé à la délibération d'ouverture de la concertation n°2015/0444 du 10 juillet 2015 et qui n'a pas vocation à muter dans le cadre du présent projet d'aménagement urbain,

- intégration d'une frange du tissu commercial existant situé à l'ouest de l'avenue Henri Vigneau.

Le périmètre actualisé se substituera, dans les dossiers de concertation mis (physiquement ou de manière dématérialisée) à la disposition du public, au plan de périmètre initialement versé.

Un avis administratif, présentant la modification apportée au périmètre des études sera affiché en mairie de Mérignac ainsi qu'au Pôle territorial ouest de Bordeaux Métropole et sur le site internet de la participation de Bordeaux Métropole.

## 3- Précisions relatives aux modalités d'association du public

Compte tenu de la désignation fin 2016 d'un groupement de maîtrise d'œuvre urbaine, architecturale, paysagère et des espaces publics, et de la tenue d'une réunion publique, il paraît également opportun d'adapter les modalités d'association du public dans le cadre de la concertation.

Ces modalités, telles que définies dans la délibération d'ouverture du 10 juillet 2015 tiennent compte désormais des dispositions suivantes :

- tenue de 3 réunions publiques (au lieu de 2), associant tous les publics,
  l'objectif de ce dispositif est d'associer l'ensemble des publics concernés par le projet d'aménagement urbain chemin Long/Mérignac soleil,
  il s'agira de partager l'information aux grandes étapes de conception du projet d'aménagement urbain, en lien avec les équipes de concepteurs, et de susciter les échanges et les propositions autour des grandes orientations présentées qui préfigurent les évolutions de ce territoire.

- tenue de 2 ateliers thématiques de projet, accessibles sur inscription préalable, sous forme de séances de travail collaboratif autour des questions majeures du projet d'aménagement urbain que sont : habiter Mérignac soleil ; le paysage ; les équipements et les services.

Dans le cadre des études urbaines, ces temps de rencontre intermédiaires aux réunions publiques de restitution des études urbaines permettent de favoriser l'appropriation des enjeux du projet urbain et de mobiliser le public autour de thématiques qui inscrivent le projet dans le registre du quotidien.

Un ou plusieurs documents issus de ces sessions publiques et ateliers pourront être versés sur l'ensemble des lieux et sites destinés à l'information du public.

Les dossiers de concertation pourront également être complétés, autant que de besoin, par des éléments d'information complémentaires au fur et à mesure de l'avancement du projet urbain.

Notamment, les études urbaines portant sur ce périmètre actualisé, seront versées au dossier mis à disposition du public au fur et à mesure de leur présentation en réunion publique, en version papier sur le registre ouvert à cet effet, aux jours et heures d'ouverture au public, soit dans les locaux de Bordeaux Métropole - 4 rue Claude Bonnier 33 000 Bordeaux - bureau 646, soit en mairie de Mérignac – 60 avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny 33700 Mérignac, soit au service droits des sols, dans les locaux du Pôle territorial ouest - Parc Sextan 6-8, rue des Satellites 33 185 Le Haillan, ainsi qu'en accès continu sur le site internet de la participation de Bordeaux Métropole : www.participation.bordeaux-metropole.fr

La date de clôture de la concertation règlementée sera proposée ultérieurement en fonction de l'avancement des études urbaines, et fera l'objet de la publication d'un avis administratif et d'une publication dans un journal local avant la date effective de clôture.

A l'issue de la concertation règlementée, il sera rendu compte du bilan de la concertation par délibération du Conseil métropolitain.

**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** le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L103-2 et suivants,

**VU** la délibération n°2015/0444 du 10 juillet 2015 ouvrant la concertation sur le secteur chemin Long/Mérignac soleil,

**ENTENDU** le rapport de présentation

**CONSIDERANT QUE** l'évolution des réflexions rend nécessaire une modification mineure du périmètre des études urbaines sur le secteur chemin Long/Mérignac soleil ouvert à la concertation par délibération du 10 juillet 2015,

**CONSIDERANT QU'**il est opportun de procéder à des adaptations des modalités de cette concertation et que les adaptations proposées ont vocation à améliorer l'information et les conditions de participation du public,

**DECIDE**

**Article 1 :** Le périmètre d'étude du projet d'aménagement chemin Long/Mérignac soleil, tel que porté à la connaissance du public dans le cadre de la concertation, est modifié selon le plan ci-annexé,

**Article 2 :** Les modalités de la concertation sont modifiées comme prévu aux paragraphes 2 et 3 du présent rapport de présentation,

**Article 3 :** Les objectifs du projet et les autres modalités de la concertation arrêtés par la délibération n°2015/0444 du 10 juillet 2015 restent inchangés,

**Article 4 :** Monsieur le Président est autorisé à prendre toutes les décisions nécessaires à la mise en œuvre de ladite concertation et à en fixer la date de clôture.

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

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 14 avril 2017

| | |
|---|---|
| **REÇU EN PRÉFECTURE LE :**<br>**5 MAI 2017**<br><br>**PUBLIÉ LE :**<br>**5 MAI 2017** | Pour expédition conforme,<br><br>le Vice-président,<br><br><br>Monsieur Michel DUCHENE |

| BORDEAUX MÉTROPOLE | EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE | *Délibération* |
|---|---|---|
| | **Séance publique du 19 mai 2017** | ***N° 2017-327*** |

Convocation du 12 mai 2017
Aujourd'hui vendredi 19 mai 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. Franck RAYNAL, M. Jacques MANGON, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, M. Patrick PUJOL, Mme Claude MELLIER, M. Michel DUCHENE, Mme Brigitte TERRAZA, M. Jean TOUZEAU, Mme Anne WALRYCK, M. Dominique ALCALA, Mme Dominique IRIART, M. Max COLES, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, M. Alain TURBY, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Andréa KISS, M. Jean-Pierre TURON, M. Kévin SUBRENAT, Mme Véronique FERREIRA, Mme Emmanuelle AJON, M. Érick AOUIZERATE, Mme Léna BEAULIEU, Mme Cécile BARRIERE, Mme Maribel BERNARD, Mme Odile BLEIN, M. Jean-Jacques BONNIN, M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE, M. Jacques BOUTEYRE, Mme Marie-Christine BOUTHEAU, Mme Anne BREZILLON, M. Nicolas BRUGERE, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, M. Alain CAZABONNE, Mme Chantal CHABBAT, M. Gérard CHAUSSET, Mme Solène CHAZAL, Mme Brigitte COLLET, M. Jacques COLOMBIER, Mme Emmanuelle CUNY, M. Yohan DAVID, Mme Nathalie DELATTRE, M. Stéphan DELAUX, M. Arnaud DELLU, Mme Laurence DESSERTINE, Mme Michèle FAORO, M. Vincent FELTESSE, M. Marik FETOUH, M. Jean-Claude FEUGAS, M. Nicolas FLORIAN, Mme Florence FORZY-RAFFARD, M. Philippe FRAILE MARTIN, Mme Magali FRONZES, M. Guillaume GARRIGUES, M. Max GUICHARD, M. Jean-Pierre GUYOMARC'H, M. Daniel HICKEL, M. Pierre HURMIC, 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. Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM, M. Jacques PADIE, Mme Christine PEYRE, Mme Arielle PIAZZA, Mme Dominique POUSTYNNIKOFF, M. Benoît RAUTUREAU, M. Fabien ROBERT, Mme Karine ROUX-LABAT, M. Alain SILVESTRE, Mme Gladys THIEBAULT, Mme Anne-Marie TOURNEPICHE, M. Serge TOURNERIE, Mme Elisabeth TOUTON, M. Thierry TRIJOULET, Mme Marie-Hélène VILLANOVE.

**EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:**

M. Alain DAVID à M. Jean TOUZEAU
Mme Anne-Lise JACQUET à M. Kévin SUBRENAT
Mme Agnès VERSEPUY à M. Michel DUCHENE
M. Michel HERITIE à Mme Béatrice DE FRANÇOIS
M. Michel VERNEJOUL à Mme Véronique FERREIRA
Mme Josiane ZAMBON à M. Jean-Pierre TURON
Mme Isabelle BOUDINEAU à Mme Michèle FAORO
M. Didier CAZABONNE à M. Alain CAZABONNE
Mme Anne-Marie CAZALET à Mme Magali FRONZES
M. Jean-Louis DAVID à Mme Anne BREZILLON
Mme Michèle DELAUNAY à Mme Emmanuelle AJON
M. Gérard DUBOS à Mme Anne-Marie TOURNEPICHE
M. Jacques GUICHOUX à M. Serge TOURNERIE
Mme Martine JARDINE à M. Arnaud DELLU
Mme Conchita LACUEY à M. Jean-Jacques PUYOBRAU
M. Pierre LOTHAIRE à M. Yohan DAVID
M. Thierry MILLET à Mme Dominique POUSTYNNIKOFF
M. Michel POIGNONEC à M. Patrick PUJOL
Mme Marie RECALDE à M. Alain ANZIANI

**PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :**

M. Jean-Jacques BONNIN à Mme Karine ROUX-LABBAT à partir de 10h40
M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE à Mme Brigitte TERRAZA à partir de 11h15
Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE à M. Pierre HURMIC à partir de 12h10
Mme Solène CHAZAL à M. Jean-Pierre GUYOMARC'H à partir de 10h40
M. Stéphan DELAUX à Mme Elisabeth TOUTON jusqu'à 10h20 et à partir de 12h15
M. Florian NICOLAS à M. Christophe DUPRAT à partir de 11h15
M. Philippe FRAILE MARTIN à Mme Cécile BARRIERE à partir de 9h50 et jusqu'à 11h20
M. Guillaume GARRIGUES à M. Daniel HICKEL à partir de 10h40
Mme Dominique IRIART à Mme Chantal CHABBAT à partir de 10h30
Mme Emilie MACERON-CAZENAVE à M. Eric MARTIN à partir de 12h10
Mme Christine PEYRE à Mme Gladys THIEBAULT à partir de 11h50
M. Fabien ROBERT à M. Jacques MANGON jusqu'à 10h45 et à partir de 12h00
M. Alain SILVESTRE à M. Marik FETOUH à partir de 11h35

**EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :**

M. Gérard CHAUSSET à partir de 11h45

**LA SEANCE EST OUVERTE**

| | | |
|---|---|---|
| BORDEAUX MÉTROPOLE | **Conseil du 19 mai 2017** | ***Délibération*** |
| | Direction générale Valorisation du territoire<br>**Direction de l'urbanisme, du patrimoine et des paysages** | ***N° 2017-327*** |

**Programme 50 000 logements - MERIGNAC - Secteur Chemin long / Mérignac Soleil - Création d'un périmètre de prise en considération - Décision - Autorisation**

Monsieur Michel DUCHENE présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

1. **Le contexte de la présente délibération :**

Dans le cadre de la démarche *«50 000 logements le long des axes de transports collectifs»*, la ville de Mérignac porte dans son projet de territoire l'ambition d'un renouvellement urbain du secteur Chemin Long / Mérignac Soleil pour produire, dans une échéance de moyen terme, un nouveau quartier habité, dans lequel la présence des activités commerciales sera confortée.

Ce territoire a déjà fait l'objet d'une première étude urbaine en 2012, qui a été menée par une équipe d'urbanistes-architectes et de paysagistes. Les récentes mutations foncières survenues sur le site de projet ont confirmé l'attractivité du secteur Chemin Long / Mérignac Soleil pour le développement d'une offre résidentielle nouvelle et pour le renouvellement des surfaces dévolues à l'activité commerciale. C'est dans ce contexte que le groupement OMA/Michel Desvignes Paysagiste/Alto Step/8'18'' éclairagistes s'est vu confier fin 2016 une convention d'accord cadre de prestations intellectuelles, de coordination urbaine et paysagère, et de maîtrise d'œuvre urbaine des espaces publics.

En outre, dans les prochaines années, le quartier bénéficiera également d'investissements publics importants, liés à l'extension de la ligne A du tramway depuis l'arrêt Quatre Chemins à Mérignac jusqu'à l'aéroport, associés à un programme d'aménagement des futurs espaces publics.

Pour rappel, l'instauration d'un vaste Périmètre de prise en considération (PPC) avait déjà fait l'objet de la délibération n°2006-0750 du Conseil métropolitain en date du 27 octobre 2006. Les objectifs d'alors visaient à conforter l'activité commerciale, ouvrir le secteur à la mixité en matière d'activités (bureaux, services…) et à requalifier les espaces publics.

Ce PPC est juridiquement caduque depuis 2016. Il est désormais apparu nécessaire de créer un nouveau périmètre qui tienne compte des études urbaines en cours et des mutations commerciales et immobilières pouvant survenir rapidement sur ce territoire, sur le périmètre opérationnel ; en effet, l'entrée en vigueur du nou-

veau Plan local d'urbanisme (PLU) 3.1 le 24 février 2017 ouvre la possibilité de réalisation de logements sur ce territoire, en cohérence avec les politiques métropolitaines de densification le long des axes majeurs de transports en commun, ce qui est le cas ici au travers de l'extension du tram A vers l'aéroport.

Le nouveau PPC sera plus recentré, en conservant notamment l'intégralité des enjeux initialement établis et en introduisant une dimension nouvelle significative autour du logement guidée par les politiques de Bordeaux Métropole en la matière.

2. **La présentation du projet d'opération d'aménagement urbain Chemin Long / Mérignac Soleil :**

La Société publique locale (SPL) La Fabrique de Bordeaux Métropole (La Fab) a été chargée par Bordeaux Métropole d'assister les collectivités dans la définition du projet urbain global Chemin Long / Mérignac Soleil, d'accompagner la ville de Mérignac dans l'encadrement des opérations immobilières qui germent sur ce territoire et qui constituent l'amorce d'une démarche de renouveau, et de piloter les études de maîtrise d'œuvre architecturales, urbaines et paysagères.

**a. L'état des lieux du secteur :**

La zone commerciale actuelle, futur site de projet de l'opération urbaine Chemin Long / Mérignac Soleil, présente des caractéristiques spatiales et fonctionnelles qui répondent strictement aux besoins de sa vocation unique de «commerce et grande distribution». Le cadre urbain préexistant de la future opération d'aménagement est marqué par l'implantation répétitive de «boîtes à chaussures», le caractère routier prédominant de ses dessertes et la forte étanchéité des sols liée à l'étendue des nappes de stationnement. Les conditions spatiales pour habiter Chemin Long / Mérignac Soleil sont donc à créer.

**b. Les objectifs du projet urbain et de l'opération d'aménagement sont les suivants :**

- **re-naturer significativement le site :**
  - redonner à ce territoire un environnement très paysager et boisé, par la reconquête des espaces imperméabilisés.

- **rendre attractif ce territoire** :
  - modifier la perception par chacun d'un site aujourd'hui essentiellement mono fonctionnel et exclusivement dédié à l'activité commerciale,
  - tirer parti de l'arrivée du tramway à l'horizon 2021 pour intégrer de nouvelles pratiques de mobilités douces, des perméabilités piétonnes entre les tissus pavillonnaires mitoyens et optimiser les stationnements,
  - concevoir des espaces publics en rupture avec les pratiques existantes pour permettre des usages plus urbains qui permettront de fédérer le quartier.

- **habiter Chemin Long / Mérignac Soleil :**
  - donner une cohérence urbaine et architecturale au futur quartier avec notamment la valorisation des façades et des espaces extérieurs, en lien avec l'opération voisine Mérignac Marne,
  - permettre la reconversion et la revalorisation de certains secteurs en favorisant l'arrivée de nouvelles enseignes et en recherchant une programmation mixte d'habitat, d'équipements, de commerces et de services,
  - permettre la réalisation d'opérations de logement qualitatives et à des prix de sortie accessibles économiquement.

**c. L'avancement des études de maîtrise d'œuvre architecturale, urbaine et paysagère :**

Comme cité précédemment, les études de maîtrise d'œuvre urbaine, architecturale et paysagère lancées fin 2016 visent à la réalisation d'un plan guide pour le développement du futur quartier Chemin Long / Mérignac Soleil, dont l'intention est d'introduire significativement la fonction résidentielle et d'assurer une mixité fonction-

nelle avec les surfaces commerciales maintenues ou renouvelées. Le plan guide qui sera finalisé à l'horizon de l'été 2017 fait l'objet d'échanges avec le public dans le cadre de la concertation réglementée.

Les grandes orientations urbaines, architecturales et paysagères proposées dans le cadre de l'approfondissement du plan guide sont les suivantes :

- promouvoir une stratégie paysagère volontariste de fertilisation des sols (pleine terre, espaces généreux dédiés au grand paysage), qui contribue à la définition d'un cadre de vie qualitatif et confortable pour les futurs logements. La revitalisation progressive des nappes de stationnement tout comme l'accompagnement des futures liaisons douces connectant le quartier à son contexte élargi sont des sujets fondamentaux dans la reconquête paysagère du territoire. Cette stratégie s'inscrit autant dans l'intervention ciblée sur des fonciers à court terme, que dans la durée par la reconquête progressive des grands axes circulés,

- développer une diversité de typologies résidentielles qui permette de répondre aux enjeux de densité pour «habiter» Chemin Long / Mérignac Soleil dans des conditions de coexistence avec une zone commerciale qui préservent l'intimité des logements (habitat sur cour, définition de hauteurs adaptées à chaque situation du quartier entre autres). Les interventions proposées doivent également permettre d'assurer une transition typo-morphologique efficace entre les «boîtes» commerciales et les maisons individuelles des lotissements pavillonnaires voisins,

- interroger la place du stationnement, dans un contexte où se trouve une offre surabondante de places de parking pour les commerces, en recherchant des réponses adaptées aux différents usages du site à différents moments de la journée (commerce, logement, bureaux, activités, services etc.), et ce dans le cadre de différentes solutions d'intégration (en surface, en silo, souterrain etc.),

- développer et conserver l'attractivité du «rez-de-ville» en front urbain sur les grands axes, principalement dévolu aux grands commerces et aux activités, en proposant des conditions d'accueil suffisantes et en sachant tirer parti des interactions et des liens de réciprocités rendus possibles par la mixité programmatique logement / commerce,

- proposer une cohérence architecturale pour les réalisations sur le secteur, en lien également avec l'opération d'aménagement voisine Mérignac Marne, notamment avec les façades et l'intégration régulière de commerces en rez-de-chaussée d'une hauteur conséquente.

**d. Le programme prévisionnel du Plan Guide de l'opération d'aménagement**

Le programme prévisionnel de constructions nouvelles du plan guide en cours d'élaboration, est estimé à environ 220 000 m² de Surface de plancher (SDP) réalisable, répartie comme suit :

- 152 000 m² SDP de logements,
- 64 000 m² SDP de commerces et d'activités.

Ces nouvelles constructions, représentant environ 2 400 logements, seront précisées au fur et à mesure de l'avancement des études et soumises à la concertation règlementaire.

**e. Rappel de la concertation en cours :**

Le secteur fait l'objet d'une concertation réglementaire dans les conditions définies par la délibération d'ouverture n°2015-0444 du 10 juillet 2015. Le périmètre et les conditions de présentation des études urbaines au public ont été modifiés et précisés dans une délibération présentée au Conseil métropolitain du 14 avril 2017.

Le public peut consulter l'intégralité des documents relatifs à cette concertation, qui sont versés au fur et à mesure de la procédure et inscrire ses observations, sur le registre ouvert à cet effet, aux jours et heures d'ouverture au public, soit dans les locaux de Bordeaux Métropole - Bureau 646 - 4 rue Claude Bonnier, 33000 Bordeaux, soit à l'Hôtel de ville de Mérignac – 60 Avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny, 33700 Mérignac, soit au Service droits des sols, dans les locaux du Pôle territorial ouest - Parc Sextan 6-8, Rue des Satellites,

33185 Le Haillan, ainsi qu'en accès continu sur le site internet de la participation de Bordeaux Métropole : www.participation.bordeaux-metropole.fr

3. **La prise en compte du projet d'opération d'aménagement urbain, impliquant la nécessité d'instaurer un périmètre de prise en considération au sens de l'article L.424-1 3° du Code de l'urbanisme :**

L'instauration d'un périmètre de prise en considération permet de surseoir à statuer sur les demandes de permis et de déclaration préalable, «*lorsque des travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement, dès lors que le projet d'aménagement a été pris en considération par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités*».

La démarche volontariste engagée sur le secteur et partagée par la ville de Mérignac et Bordeaux Métropole, s'appuie sur le développement cohérent du futur quartier. Eu égard à la finalisation des études de maîtrise d'œuvre architecturale, urbaine et paysagère sur le secteur Chemin Long / Mérignac Soleil qui viendra définir un cadre aux interventions immobilières privées et à la réalisation d'un programme public d'infrastructures et d'équipements, en lien étroit avec les études de maîtrise d'œuvre propres au projet d'extension de la ligne A du tramway, l'instauration d'un Périmètre de prise en considération (PPC) s'avère donc incontournable.

Pour rappel, c'est également au vu de l'importance des investissements publics qui seront mobilisés dans l'échéance du court et moyen terme pour parvenir à transformer ce secteur en quartier habité, de surcroît traversé par le tramway, qu'une délibération précisant le programme prévisionnel des équipements a été prise par délibération n°2016-629 le 21 octobre 2016 afin d'établir une Taxe d'aménagement à taux majoré (TAM) de 20 %, permettant aux collectivités de percevoir des ressources financières en rapport avec les besoins en infrastructures et équipements publics générés par les futurs aménagements et constructions.

D'une emprise de 69 hectares environ, plus recentrée comparativement au PPC initial de 2006, ce nouveau périmètre tient compte des études urbaines menées pour permettre de maîtriser les mutations foncières et immobilières, garantissant ainsi une certaine pertinence avec le plan guide en cours d'élaboration.

Il est donc proposé l'instauration d'un périmètre de prise en considération au titre de l'article L.424-1-3° du Code de l'urbanisme, pour permettre au Maire de Mérignac de surseoir à statuer sur toute demande de travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation de l'opération d'aménagement ; il s'agit notamment de garantir, sur la durée de validité du périmètre, la réalisation des équipements publics d'infrastructure et de superstructure, le respect des orientations urbaines, environnementales et programmatiques, l'objectif de qualité architecturale et paysagère de l'ensemble du projet.

4. **Publicité et effets de la délibération instaurant le périmètre de prise en considération :**

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si la décision de prise en considération a été publiée avant le dépôt de la demande d'autorisation.

En vertu de l'article R.424-24 du Code de l'urbanisme, la décision de prise en considération de la mise à l'étude d'un projet de travaux publics ou d'une opération d'aménagement est affichée pendant un mois en mairie ou au siège de l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme et, dans ce cas, dans les mairies des communes membres concernées. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Chacune de ces formalités de publicité mentionne le ou les lieux où le dossier peut être consulté. La décision de prise en considération produit ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des formalités prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

Lorsqu'une décision de sursis à statuer est intervenue, les propriétaires des terrains auxquels a été opposé le refus d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol peuvent mettre en demeure la collectivité ou le service public qui a pris l'initiative du projet de procéder à l'acquisition de leur terrain dans les conditions et délai mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

**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** le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.424-1-3° et R.424-24,,

**VU** la délibération n° 2006-0750 du 27 octobre 2006,

**VU** la délibération ouvrant la concertation n°2015/0444 du 10 juillet 2015,

**VU** la délibération instaurant une Taxe d'aménagement majorée (TAM) n°2016-629 du 21 octobre 2016,

**VU** la délibération modifiant le périmètre des études urbaines et les modalités de la concertation du 14 avril 2017,

**ENTENDU** le rapport de présentation

**CONSIDERANT** l'obsolescence juridique du périmètre de prise en considération instauré par délibération n° 2006-0750 du 27 octobre 2006,

**CONSIDERANT** la nécessité de définir un périmètre de prise en considération permettant de surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation concernant les terrains inclus dans le périmètre de l'opération d'aménagement, incluant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation de ladite opération,

**DECIDE**

**Article 1 :**
de supprimer le périmètre de prise en considération instauré par délibération n° 2006-0750 du 27 octobre 2006,

**Article 2 :**
de créer un périmètre de prise en considération au titre de l'article L.424-1-3° du Code de l'Urbanisme sur le secteur Chemin Long / Mérignac Soleil, à Mérignac, tel que figurant sur le plan ci-annexé.

**Article 3 :**
de permettre la consultation par le public de l'intégralité des documents relatifs à cette délibération dans le dossier de concertation, aux jours et heures d'ouverture au public, soit dans les locaux de Bordeaux Métropole - Bureau 646 - 4 rue Claude Bonnier, 33000 Bordeaux, soit à l'Hôtel de ville de Mérignac – 60 Avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny, 33700 Mérignac, soit au Service droits des sols, dans les locaux du Pôle territorial ouest - Parc Sextan, 6-8, Rue des Satellites, 33185 Le Haillan, ainsi qu'en accès continu sur le site internet de la participation de Bordeaux Métropole : www.participation.bordeaux-metropole.fr

**Article 4:**

d'autoriser Monsieur le Président à engager les procédures réglementaires de publicité du présent acte et de mise à jour du plan local d'urbanisme.

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

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 19 mai 2017

| | |
|---|---|
| **REÇU EN PRÉFECTURE LE :**<br>**16 JUIN 2017**<br><br>**PUBLIÉ LE :**<br>**16 JUIN 2017** | Pour expédition conforme,<br><br>le Vice-président,<br><br><br>Monsieur Michel DUCHENE |

| BORDEAUX MÉTROPOLE | EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE | *Délibération* |
|---|---|---|
| | **Séance publique du 24 novembre 2017** | ***N° 2017-730*** |

Convocation du 17 novembre 2017
Aujourd'hui vendredi 24 novembre 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, M. Patrick PUJOL, 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, Mme Dominique IRIART, M. Max COLES, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, M. Alain TURBY, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, 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, M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE, M. Jacques BOUTEYRE, Mme Marie-Christine BOUTHEAU, Mme Anne BREZILLON, M. Nicolas BRUGERE, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, M. Alain CAZABONNE, M. Didier CAZABONNE, Mme Anne-Marie CAZALET, Mme Chantal CHABBAT, M. Gérard CHAUSSET, Mme Solène CHAZAL, Mme Brigitte COLLET, Mme Emmanuelle CUNY, M. Jean-Louis DAVID, M. Yohan DAVID, Mme Nathalie DELATTRE, Mme Michèle DELAUNAY, M. Stéphan DELAUX, M. Arnaud DELLU, Mme Laurence DESSERTINE, M. Gérard DUBOS, Mme Michèle FAORO, M. Vincent FELTESSE, M. Jean-Claude FEUGAS, M. Nicolas FLORIAN, Mme Florence FORZY-RAFFARD, M. Philippe FRAILE MARTIN, M. Guillaume GARRIGUES, M. Max GUICHARD, M. Jacques GUICHOUX, M. Daniel HICKEL, M. Pierre HURMIC, M. Franck JOANDET, M. Bernard JUNCA, Mme Conchita LACUEY, Mme Anne-Marie LEMAIRE, M. Pierre LOTHAIRE, M. Eric MARTIN, M. Thierry MILLET, M. Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM, Mme Christine PEYRE, Mme Arielle PIAZZA, M. Michel POIGNONEC, Mme Dominique POUSTYNNIKOFF, M. Benoît RAUTUREAU, Mme Marie RECALDE, M. Fabien ROBERT, Mme Karine ROUX-LABAT, Mme Gladys THIEBAULT, Mme Anne-Marie TOURNEPICHE, M. Serge TOURNERIE, M. Thierry TRIJOULET, Mme Marie-Hélène VILLANOVE.

**EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:**

M. Michel HERITIE à Mme Béatrice DE FRANÇOIS
M. Michel VERNEJOUL à M. Jacques GUICHOUX
Mme Josiane ZAMBON à M. Jean-Pierre TURON
Mme Isabelle BOUDINEAU à M. Arnaud DELLU
M. Marik FETOUH à M. Fabien ROBERT
Mme Magali FRONZES à M. Philippe FRAILE MARTIN
M. Jean-Pierre GUYOMARC'H à Mme Chantal CHABBAT
Mme Martine JARDINE à Mme Anne-Marie TOURNEPICHE
M. Bernard LE ROUX à M. Gérard DUBOS
Mme Zeineb LOUNICI à Mme Dominique POUSTYNNIKOFF
Mme Emilie MACERON-CAZENAVE à M. Bernard JUNCA
M. Jacques PADIE à M. Max GUICHARD
M. Alain SILVESTRE à Mme Gladys THIEBAULT
Mme Elisabeth TOUTON à Mme Solène CHAZAL

**PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :**

M. Alain ANZIANI à M. Jean TOUZEAU à partir de 12h10
Mme Christine BOST à M. Serge TOURNERIE à partir de 11h25
M. Christophe DUPRAT à M. Nicolas FLORIAN à partir de 11h50
M. Michel LABARDIN à Mme Karine ROUX-LABAT à partir de 11h40
Mme Agnès VERSEPUY à Mme Anne-Lise JACQUET jusqu'à 12h00
M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE à Mme Brigitte TERRAZA à partir de 11h50
Mme Brigitte COLLET à M. Daniel HICKEL à partir de 10h20
M. Stéphan DELAUX à Mme Marie-Hélène VILLANOVE à partir de 12h05
M. Guillaume GARRIGUES à M. Jean-Jacques BONNIN à partir de 10h25

Mme Christine PEYRE à M. Thierry MILLET à partir de 11h50
Mme Marie RECALDE à M. Alain ANZIANI jusqu'à 10h35

**EXCUSE(S) :**

Monsieur Jacques COLOMBIER.

**EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :**

M. Alain JUPPE à partir 12h45 et M. BOBET prend la présidence

**LA SEANCE EST OUVERTE**

| BORDEAUX MÉTROPOLE | EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE | *Délibération* |
|---|---|---|
| | **Séance publique du 24 novembre 2017** | ***N° 2017-730*** |

Convocation du 17 novembre 2017
Aujourd'hui vendredi 24 novembre 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, M. Patrick PUJOL, 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, Mme Dominique IRIART, M. Max COLES, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, M. Alain TURBY, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, 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, M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE, M. Jacques BOUTEYRE, Mme Marie-Christine BOUTHEAU, Mme Anne BREZILLON, M. Nicolas BRUGERE, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, M. Alain CAZABONNE, M. Didier CAZABONNE, Mme Anne-Marie CAZALET, Mme Chantal CHABBAT, M. Gérard CHAUSSET, Mme Solène CHAZAL, Mme Brigitte COLLET, Mme Emmanuelle CUNY, M. Jean-Louis DAVID, M. Yohan DAVID, Mme Nathalie DELATTRE, Mme Michèle DELAUNAY, M. Stéphan DELAUX, M. Arnaud DELLU, Mme Laurence DESSERTINE, M. Gérard DUBOS, Mme Michèle FAORO, M. Vincent FELTESSE, M. Jean-Claude FEUGAS, M. Nicolas FLORIAN, Mme Florence FORZY-RAFFARD, M. Philippe FRAILE MARTIN, M. Guillaume GARRIGUES, M. Max GUICHARD, M. Jacques GUICHOUX, M. Daniel HICKEL, M. Pierre HURMIC, M. Franck JOANDET, M. Bernard JUNCA, Mme Conchita LACUEY, Mme Anne-Marie LEMAIRE, M. Pierre LOTHAIRE, M. Eric MARTIN, M. Thierry MILLET, M. Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM, Mme Christine PEYRE, Mme Arielle PIAZZA, M. Michel POIGNONEC, Mme Dominique POUSTYNNIKOFF, M. Benoît RAUTUREAU, Mme Marie RECALDE, M. Fabien ROBERT, Mme Karine ROUX-LABAT, Mme Gladys THIEBAULT, Mme Anne-Marie TOURNEPICHE, M. Serge TOURNERIE, M. Thierry TRIJOULET, Mme Marie-Hélène VILLANOVE.

**EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:**

M. Michel HERITIE à Mme Béatrice DE FRANÇOIS
M. Michel VERNEJOUL à M. Jacques GUICHOUX
Mme Josiane ZAMBON à M. Jean-Pierre TURON
Mme Isabelle BOUDINEAU à M. Arnaud DELLU
M. Marik FETOUH à M. Fabien ROBERT
Mme Magali FRONZES à M. Philippe FRAILE MARTIN
M. Jean-Pierre GUYOMARC'H à Mme Chantal CHABBAT
Mme Martine JARDINE à Mme Anne-Marie TOURNEPICHE
M. Bernard LE ROUX à M. Gérard DUBOS
Mme Zeineb LOUNICI à Mme Dominique POUSTYNNIKOFF
Mme Emilie MACERON-CAZENAVE à M. Bernard JUNCA
M. Jacques PADIE à M. Max GUICHARD
M. Alain SILVESTRE à Mme Gladys THIEBAULT
Mme Elisabeth TOUTON à Mme Solène CHAZAL

**PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :**

M. Alain ANZIANI à M. Jean TOUZEAU à partir de 12h10
Mme Christine BOST à M. Serge TOURNERIE à partir de 11h25
M. Christophe DUPRAT à M. Nicolas FLORIAN à partir de 11h50
M. Michel LABARDIN à Mme Karine ROUX-LABAT à partir de 11h40
Mme Agnès VERSEPUY à Mme Anne-Lise JACQUET jusqu'à 12h00
M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE à Mme Brigitte TERRAZA à partir de 11h50
Mme Brigitte COLLET à M. Daniel HICKEL à partir de 10h20
M. Stéphan DELAUX à Mme Marie-Hélène VILLANOVE à partir de 12h05
M. Guillaume GARRIGUES à M. Jean-Jacques BONNIN à partir de 10h25

Mme Christine PEYRE à M. Thierry MILLET à partir de 11h50
Mme Marie RECALDE à M. Alain ANZIANI jusqu'à 10h35

**EXCUSE(S) :**

Monsieur Jacques COLOMBIER.

**EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :**

M. Alain JUPPE à partir 12h45 et M. BOBET prend la présidence

**LA SEANCE EST OUVERTE**

À ce titre, La Fab s'est dotée des expertises juridiques et opérationnelles pour préciser les conditions du montage de cette opération. Dans le cadre de l'avancée des études urbaines et pré-opérationnelles, les éléments de programmation et d'opportunité de mutations foncières et immobilières ont évolué, en lien avec le dynamisme immobilier du secteur et les attentes des habitants. Suite à la finalisation, courant été 2017, du plan guide de l'opération d'aménagement, il est apparu nécessaire de mettre en cohérence le périmètre d'application de la Taxe d'aménagement majorée (TAM) avec le périmètre des études et de la concertation, intégrant la frange du tissu commercial existant situé à l'ouest de l'avenue Henri Vigneau.

## 2. Rappel des orientations du plan guide de l'opération d'aménagement

Les objectifs du projet urbain demeurent inchangés et peuvent être ainsi résumés :

- promouvoir une stratégie paysagère volontariste de fertilisation des sols, de développement des mobilités douces et des perméabilités entre tissus pavillonnaires mitoyens et équipements publics majeurs environnants, d'optimisation et de mutualisation des stationnements, contribuant à créer les conditions nécessaires pour « habiter Mérignac Soleil »,
- permettre aux futurs résidents de bénéficier de logements de qualité et accessibles économiquement,
- s'inscrire dans la dynamique de restructuration et de densification urbaine liée au projet de prolongement d'un Transport en commun en site propre (TCSP) vers l'aéroport,
- faire muter un site stratégique d'entrée de ville entre l'aéroport et le cœur historique de Bordeaux, s'appuyant sur un enjeu d'image et de vitrine pour la métropole bordelaise,
- développer une stratégie commerciale qui aide à la reconversion et à la revalorisation de certains secteurs et favorise l'arrivée de nouvelles enseignes, en recherchant une programmation mixte mêlant de l'habitat et des équipements de services.

## 3. Rappel des composantes du projet

Sur un périmètre initial de 58,2 hectares, le programme prévisionnel de constructions nouvelles de l'opération d'aménagement était estimé fin 2016 à environ 220 000 m² de Surface de plancher (SDP) dont environ :

- 152 000 m² de SDP de logements équivalents à 2 200 logements,
- 64 000 m² de SDP de commerces et d'activités.

Outre la nécessité d'adapter l'environnement urbain de Mérignac Soleil, notamment la structure viaire et paysagère, pour y intégrer de manière significative la fonction résidentielle en complément des commerces existants ou restructurés et à terme créer un nouveau quartier de ville, un renforcement conséquent du maillage viaire et des réseaux s'avère nécessaire.

Le programme d'équipements publics concentrait donc les interventions sur :

- **des travaux d'infrastructures à créer et/ou renouveler :**
    - **création de voies nouvelles et d'espaces publics** pour redéfinir un maillage viaire de quartier mixte (habitat – commerce) et assurer la desserte des nouveaux programmes en réseaux divers. La création de voiries ou d'espaces publics recouvre des travaux de génie civil et d'aménagement de surface des chaussées et des trottoirs, la création des réseaux d'assainissement, Eaux pluviales (EP), Eaux usées (EU), Adduction d'eau potable (AEP), Défense incendie (DI) et télécommunication, ainsi que l'installation d'un dispositif d'éclairage public et l'aménagement d'espaces paysagers et de plantations d'alignement. Ces voiries sont exclusivement des voiries de dessertes secondaires assurant l'accès aux nouveaux programmes mixtes (logements-commerces) :

- une voie de desserte secondaire des îlots entre l'avenue J.F Kennedy et la rue Jacques Anquetil, qui redécoupe le grand îlot « chemin long nord » et assure l'accès véhicules et mobilités douces des nouveaux programmes (logements – commerces),
- la réalisation d'un ensemble de voiries de dessertes secondaires sur la frange Est du territoire Mérignac soleil qui permet le découpage et l'irrigation des différents îlots programmés et ainsi leurs connections à la structure viaire existante.

- **création d'espaces publics, de type place ou parvis piéton**, pour offrir des qualités résidentielles aux futurs logements et usagers de ce nouveau quartier, et plus généralement créer un environnement urbain et paysager qualitatif et amène sur Mérignac Soleil. Afin d'assurer la desserte des futurs programmes mixtes (logements-commerces) mais également en vue de requalifier et de créer des liaisons douces et des espaces fédérateurs, vecteurs d'urbanité et de vie de quartier, sont programmés des espaces publics de type parvis ou place, le long du transport en commun en site propre et au cœur du nouveau quartier :
  - deux espaces publics de part et d'autre de l'avenue de la Somme permettant de traverser le cœur du futur quartier Mérignac Soleil, au niveau de la future station de tramway,
  - un espace public, dans le prolongement du parc Féau au-delà de l'avenue J.F Kennedy, qui profitera plus spécifiquement aux nouveaux programmes envisagés en frange Ouest de la zone commerciale.

- **création d'espaces verts** qui participent au renforcement de la trame paysagère portée par le projet, mais également aux dispositifs d'assainissement des eaux de pluie avec un principe d'infiltration. Il s'agit notamment de l'aménagement d'espaces verts préexistants, notamment le long des rues Didier Pironi, Carpentier et Mirepin, qui vient développer et renforcer la trame paysagère et participe, via des dispositifs de noues paysagères et de bassins d'infiltration, à la gestion des eaux pluviales,

- **restructuration des voiries existantes** pour assurer leurs connections aux voiries secondaires créées, améliorer le schéma de circulation, favoriser le développement et la pratique d'autres modes de déplacements (marche, vélo, TCSP, ...) et renforcer les réseaux existants pour répondre aux besoins générés par les nouveaux programmes de construction. La programmation d'équipements publics d'infrastructures prévoit également la restructuration et le réaménagement des voiries existantes. Les travaux répondent à la fois à la nécessité de renforcer les divers réseaux d'assainissement EP, EU, AEP/DI et télécommunication, compte-tenu du programme prévisionnel de construction. Par ailleurs, la restructuration de ces voiries doit permettre à l'échelle des nouveaux programmes et plus largement à l'échelle de Mérignac Soleil, de garantir des conditions satisfaisantes de circulation de véhicules et modes doux. À cet effet, il est prévu de reprendre certains gabarits de voiries, d'aménager les carrefours et croisements, ainsi que les trottoirs et les pistes cyclables.

Les voiries concernées sont les suivantes :
- le réaménagement de l'avenue du Président Kennedy dans sa section partant de l'avenue de la Somme jusqu'à l'avenue Henri Vigneau,
- le réaménagement de l'avenue de la Somme pour sa partie située au sud de l'avenue Kennedy jusqu'au croisement avec l'avenue Henri Vigneau,
- le réaménagement de l'Avenue de Matosinhos,
- le réaménagement de la rue Jacques Anquetil,
- le réaménagement et l'élargissement de la rue Georges Carpentier,
- le réaménagement de la rue de Mirepin.

- **la construction des équipements publics de superstructure rendus nécessaires en raison de l'importance des constructions nouvelles à édifier**

L'importance des nouvelles constructions à destination d'habitat engendrera un fort besoin d'équipements scolaires nouveaux, les écoles municipales existantes dans les quartiers périphériques au secteur n'étant pas en capacité d'absorber la future et nouvelle population scolaire.
Au regard des conclusions de l'étude réalisée par l'agence d'urbanisme sur cette question, les besoins estimés afin de répondre aux prévisions démographiques du secteur Mérignac Soleil ont été évalués à hauteur de 17 classes.
Le groupe scolaire répondra aux besoins de l'opération Mérignac Soleil-Chemin Long et de ceux de l'opération Marne (6 classes).

***Nota 1.*** *Pour rappel, l'estimation du coût de création et de réaménagement des espaces publics sur l'ensemble du site de projet inclut le coût des divers réseaux nécessaires à la desserte des futures constructions : raccordement électrique, eaux pluviales, fibre optique, télécom, eau potable, défense incendie.* ***En revanche est exclu de ce coût le montant des travaux d'assainissement collectif des eaux usées.***
*La répartition de chacun de ces investissements selon les compétences communales (éclairage public…) et métropolitaines sera précisée par la suite des études et intégrée dans les conventions à venir entre la commune de Mérignac et Bordeaux Métropole.*

### 4. Le périmètre étendu

Le périmètre proposé recouvre les zones de Mérignac Soleil-Chemin Long identifiées comme mutables et qui bénéficieront des équipements mentionnés ci-dessus, **étendu à la frange du tissu commercial existant situé à l'ouest de l'avenue Henri Vigneau.**

Il représente environ 69,1 hectares, conformément au plan joint en annexe.

5. **Les éléments de programme complémentaires et les coûts prévisionnels mis à jour**

a. **Le programme de construction et d'aménagement mis à jour**

Sur ce périmètre de 69,1 hectares, le nouveau programme prévisionnel de constructions de l'opération d'aménagement est estimé à environ 300 000 m² de surface de plancher (SDP) dont environ :

- 210 000 m² SDP de logements équivalents à 2 800 logements,
- 90 000 m² SDP de commerces, bureaux, et d'activités et d'équipements.

Dans le cadre de cette extension de périmètre et de l'intégration de la constructibilité mise à jour, des interventions complémentaires au programme d'équipement précité sont rendues nécessaires au regard des besoins générés par les mutations du secteur :

- **la restructuration des voiries existantes suivantes :**
  - l'avenue Henri Vigneau,
  - la rue G. Ohm,
  - le prolongement de l'avenue de la Somme comprenant le carrefour de Chemin-long et ses amorces.

- **la construction de 4 classes supplémentaires** (à confirmer par rapport à l'étude en cours sur le dimensionnement des besoins scolaires à l'échelle de la ville de Mérignac – étude en cours sous maîtrise d'ouvrage ville.),

b. **Coût prévisionnel du programme des équipements publics mis à jour en juillet 2017 et étendu au nouveau périmètre**

Globalement, le coût des équipements publics d'infrastructures et de superstructure nécessaires aux besoins des futurs habitants et usagers des constructions à édifier dans ledit secteur justifiant ce taux majoré de taxe d'aménagement est estimé à environ 29,5 M€ HT, soit 65% du montant global prévisionnel d'investissement estimé à 45,5 M€ HT (valeur juillet 2017), répartis comme suit :

- le coût prévisionnel des créations et réaménagements d'espaces publics (hors assainissement eaux usées, comme précisé plus haut) est estimé à 35 M€ HT, dont seulement **19 M€ HT sont rendus strictement nécessaires par les futures constructions et les futurs habitants** (53% du coût des travaux),

- **le coût prévisionnel afférent aux besoins scolaires est estimé à 10,5 M€ HT.** Ce groupe scolaire de 21 classes répondant exclusivement aux besoins nouveaux générés par l'opération d'aménagement, la totalité de son coût, soit 100%, peut être mise à charge des futurs constructeurs.

6. **L'application de la taxe d'aménagement à taux majoré sur l'ensemble du périmètre**

Au regard de l'ampleur du programme des équipements publics rendu nécessaire par la mise en œuvre du projet urbain et au regard du programme prévisionnel de constructions, il est proposé de maintenir la taxe d'aménagement au taux de 20%.

**Il est estimé que ce taux majoré pourra générer une recette fiscale pour Bordeaux Métropole de 26 766 561 € (hors frais de gestion de 3% retenus par les services de l'État) ; la recette fiscale qui serait perçue par la Métropole avec le taux de droit commun de 5% ne se monterait qu'à environ 6,75 M€.**

Le produit de cette taxe à taux majoré supportée par les futurs constructeurs sera donc inférieur aux besoins rendus nécessaires par les futures constructions ; comme exposé plus haut cela tient notamment aux besoins importants de création ou de remise à niveau des réseaux qui ne répondent aujourd'hui, et parfois déjà de

façon insuffisante (pluvial...), qu'aux seuls besoins d'une zone d'activités commerciales. Sur le volet des équipements scolaires, la création d'un nouveau groupe scolaire de dimension importante impacte également fortement le montant des investissements publics.

### 7. Le maintien de la participation pour le financement de l'assainissement collectif

Le programme des équipements publics ne comportant pas de travaux d'assainissement eaux usées, les futures constructions réalisées dans le périmètre de la taxe d'aménagement majorée resteront assujetties au versement de la participation pour le financement de l'assainissement collectif.

### 8. Les modalités de reversement à la commune de Mérignac par Bordeaux Métropole

Conformément à l'article L. 331-2 du Code de l'urbanisme, des modalités particulières de reversement de cette taxe d'aménagement à taux majoré s'opèreront en tenant compte de la charge des équipements de compétence communale et du niveau de participation des futurs constructeurs au coût de réalisation de chacun des équipements publics.

Ne seront donc pas prises en compte les charges de fonctionnement desdits équipements.

Le produit de cette taxe d'aménagement sera affecté, en conséquence, en section d'investissement du budget principal de Bordeaux Métropole et de la commune de Mérignac.

Une convention ad hoc sera établie entre la commune de Mérignac et Bordeaux Métropole afin de définir, y compris par avenants, les modalités de ce reversement.

### 9. Mise en place d'un dispositif de suivi financier et fiscal

Afin d'assurer la bonne mise en place puis l'application du présent dispositif, un comité de suivi financier et fiscal est mis en place impliquant :

- les maîtres d'ouvrages des équipements publics,
- les services instructeurs des Autorisations d'occupation des sols (AOS) de Bordeaux Métropole ;
- les services de la commune de Mérignac,
- les services métropolitains suivants : le pôle territorial ouest, la direction de l'urbanisme, du patrimoine et des paysages, la direction ressources et ingénierie financière.

### 10. Rappel des exonérations applicables

Il convient de rappeler ici que les exonérations de taxe d'aménagement (obligatoires et facultatives) votées par le Conseil de Bordeaux Métropole dans sa délibération n° 2014/0738 du 28 novembre 2014 s'appliquent sur ce secteur de taxe d'aménagement à taux majoré.

En dehors de l'ensemble des exonérations de plein droit défini par le Code de l'urbanisme aux articles L. 331-7 et suivants, et R. 331-4 et suivants, seront exonérés conformément à la délibération du 28 novembre 2014 :

- dans la limite de 90%, les locaux d'habitation et d'hébergement mentionnés au 1° de l'article L. 331-12 qui ne bénéficient pas de l'exonération prévue au 2° de l'article L. 331-7 ; (logements aidés par l'État dont le financement ne relève pas des PLAI - Prêts locatifs aidés d'intégration qui sont exonérés de plein droit - ou du Prêt à taux zéro (PTZ)),
- dans la limite de 50% de leur surface au-delà de 100 m², les surfaces des locaux à usage d'habitation principale qui ne bénéficient pas de l'abattement mentionné au 2° de l'article L. 331-12 et qui sont fi-

nancés à l'aide du prêt ne portant pas intérêt prévu à l'article L. 31-10-1 du Code de la construction et de l'habitation (logements financés avec PTZ)

11. **Effet de la délibération instaurant l'extension du périmètre d'application de la Taxe d'Aménagement Majorée - durée**

Le taux majoré de 20% sera appliqué à l'intégralité du périmètre, à compter du 1er janvier 2018. Le taux majoré sera reconduit de plein droit pour les années suivantes, tant qu'une nouvelle délibération modifiant ce taux n'aura pas été adoptée.

Il est rappelé que les études urbaines menées sur le secteur Mérignac Soleil-Chemin Long par La Fab ont été présentées en comité de projet des opérations d'aménagement. Par ailleurs, l'Aurba a réalisé des études relatives à l'estimation des besoins scolaires.

**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** le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 331-1 et suivants, L. 331-15,

**VU** la délibération du Conseil métropolitain n° 2014/0738 du 28 novembre 2014,

**VU** les délibérations du Conseil métropolitain n°2015/0745 et 2015/0746 du 27 novembre 2015,

**VU** la délibération du Conseil métropolitain n° 2016/629 du 21 octobre 2016,

**VU** le périmètre de la taxe d'aménagement majorée, le mode de calcul de la TAM, le plan stratégique et le schéma de localisation des espaces publics

**ENTENDU** le rapport de présentation

**CONSIDERANT QUE** le projet d'aménagement du secteur Mérignac Soleil-chemin Long remplit les critères fixés par le Conseil métropolitain pour être qualifié d'opération d'intérêt métropolitain, en ce qu'il remplit les conditions d'éligibilité fixés à l'article 2 de la délibération n° 2015/0745 du 27 novembre 2015,

**CONSIDERANT** le volume et l'ampleur des équipements publics nécessaires à l'aménagement, à la mutation et au développement du secteur Mérignac Soleil - Chemin Long, tel qu'exposé ci-dessus,

**CONSIDERANT QUE** l'instauration d'une taxe d'aménagement à taux majoré permettra d'optimiser les ressources fiscales destinées à financer les équipements publics rendus nécessaires par les futures constructions et les futurs habitants,

**DECIDE**

**Article 1** : de fixer à 20% le taux de la taxe d'aménagement sur le secteur Mérignac Soleil délimité au plan ci-annexé,.

**Article 2** : les constructions qui seront réalisées dans ledit périmètre resteront assujetties au versement de la participation au financement de l'assainissement collectif,

**Article 3** : de reporter le périmètre de cette taxe d'aménagement à taux majoré pour information dans les annexes du Plan local d'urbanisme (PLU) métropolitain,

**Article 4** : de notifier la présente délibération à la commune de Mérignac, aux services métropolitains en charge de la préparation des actes d'autorisation d'occupation du sol, ainsi qu'aux services de l'État en charge du recouvrement de la taxe.

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

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 24 novembre 2017

| | |
|---|---|
| Le Conseil de Métropole a reçu le présent document le<br>04 DEC. 2017 | Pour expédition conforme,<br>le Vice-président,<br><br>Monsieur Michel DUCHENE |

| BORDEAUX MÉTROPOLE | EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE | *Délibération* |
|---|---|---|
| | **Séance publique du 23 mars 2018** | ***N° 2018-162*** |

Convocation du 16 mars 2018
Aujourd'hui vendredi 23 mars 2018 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, Mme Dominique IRIART, 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, M. Patrick PUJOL, Mme Anne-Lise JACQUET, Mme Claude MELLIER, Mme Agnès VERSEPUY, M. Michel DUCHENE, M. Jean TOUZEAU, Mme Anne WALRYCK, M. Dominique ALCALA, M. Max COLES, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Véronique FERREIRA, M. Michel HERITIE, Mme Andréa KISS, M. Kévin SUBRENAT, M. Jean-Pierre TURON, Mme Josiane ZAMBON, Mme Emmanuelle AJON, Mme Cécile BARRIERE, Mme Léna BEAULIEU, Mme Maribel BERNARD, Mme Odile BLEIN, M. Jean-Jacques BONNIN, M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE, M. Jacques BOUTEYRE, Mme Marie-Christine BOUTHEAU, Mme Anne BREZILLON, M. Nicolas BRUGERE, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, M. Alain CAZABONNE, M. Didier CAZABONNE, Mme Chantal CHABBAT, M. Gérard CHAUSSET, Mme Solène CHAZAL, Mme Brigitte COLLET, Mme Emmanuelle CUNY, M. Jean-Louis DAVID, M. Yohan DAVID, Mme Nathalie DELATTRE, Mme Michèle DELAUNAY, M. Stéphan DELAUX, M. Arnaud DELLU, Mme Laurence DESSERTINE, M. Gérard DUBOS, Mme Michèle FAORO, M. Vincent FELTESSE, M. Marik FETOUH, M. Jean-Claude FEUGAS, M. Nicolas FLORIAN, Mme Florence FORZY-RAFFARD, M. Philippe FRAILE MARTIN, Mme Magali FRONZES, M. Guillaume GARRIGUES, M. Max GUICHARD, M. Jacques GUICHOUX, M. Jean-Pierre GUYOMARC'H, M. Daniel HICKEL, M. Pierre HURMIC, Mme Martine JARDINE, M. François JAY, M. Franck JOANDET, M. Bernard JUNCA, Mme Conchita LACUEY, Mme Anne-Marie LEMAIRE, Mme Zeineb LOUNICI, M. Eric MARTIN, M. Thierry MILLET, M. Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM, M. Jacques PADIE, M. Michel POIGNONEC, Mme Dominique POUSTYNNIKOFF, M. Benoît RAUTUREAU, Mme Marie RECALDE, M. Fabien ROBERT, Mme Karine ROUX-LABAT, Mme Gladys THIEBAULT, Mme Anne-Marie TOURNEPICHE, M. Serge TOURNERIE, Mme Elisabeth TOUTON, M. Thierry TRIJOULET, Mme Marie-Hélène VILLANOVE.

**EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:**

Mme Brigitte TERRAZA à M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE
M. Jean-Jacques PUYOBRAU à M. Jean-François EGRON
M. Alain TURBY à M. Kévin SUBRENAT
M. Michel VERNEJOUL à Mme Andréa KISS
M. Erick AOUIZERATE à M. Jean-Pierre GUYOMARC'H
Mme Isabelle BOUDINEAU à M. Gérard DUBOS
Mme Anne-Marie CAZALET à M. Daniel HICKEL
M. Bernard LE ROUX à M. Alain ANZIANI
M. Pierre LOTHAIRE à Mme Karine ROUX-LABAT
Mme Emilie MACERON-CAZENAVE à M. Bernard JUNCA
Mme Christine PEYRE à M. Thierry MILLET
Mme Arielle PIAZZA à Mme Cécile BARRIERE
M. Alain SILVESTRE à Mme Gladys THIEBAULT

**PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :**

Mme Virginie CALMELS à M. Alain CAZABONNE à partir de 11h35
M. Clément ROSSIGNOL-PUECH à Mme Sylvie CASSOU-SCOTTE à partir de 13h25
Mme Anne WALRYCK à M. Dominique ALCALA à partir de 12h52
M. Michel HERITIE à M. Jean-Pierre TURON à partir de 11h05
Mme Emmanuelle AJON à Mme Michèle DELAUNAY à partir de 11h25
Mme Anne BREIZILLON à Mme Marie-Hélène VILLANOVE à partir de 12h07
Mme Solène CHAZAL à Mme Elisabeth TOUTON à partir de 12h00
Mme Emmanuelle CUNY à Mme Maribel BERNARD jusqu'à 11h00
M. Arnaud DELLU à Mme Michèle FAORO à partir de 11h00
M. Vincent FELTESSE à Mme Béatrice DE FRANCOIS à partir de 13h40
M. Marik FETOUH à Mme Magali FRONZES à partir de 12h20
M. Nicolas FLORIAN à M. Christophe DUPRAT à partir de 11h05
Mme Martine JARDINE à Mme Christine BOST à partir de 10h40
Mme Conchita LACUEY à M. Jean TOUZEZAU à partir de 11h35
M. Eric MARTIN à Mme Dominique POUSTYNNIKOFF à partir de 12h00
Mme Anne-Marie TOURNEPICHE à Mme Véronique FERREIRA à partir de 12h00

**EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :**

**LA SEANCE EST OUVERTE**

| | | |
|---|---|---|
| BORDEAUX MÉTROPOLE | **Conseil du 23 mars 2018** | ***Délibération*** |
| | Direction générale Valorisation du territoire<br>**Direction de l'urbanisme, du patrimoine et des paysages** | ***N° 2018-162*** |

**Programme 50 000 logements - MERIGNAC - Secteur Soleil/Chemin-long - Bilan de la concertation et projet d'aménagement au regard de l'évaluation environnementale - Arrêt - Décision - Autorisation**

Monsieur Michel DUCHENE présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

## 1. LE CONTEXTE DE LA PRESENTE DELIBERATION

Le secteur de Chemin Long / Mérignac Soleil présente un intérêt d'échelle métropolitaine pour son potentiel important de mutation urbaine et de développement d'une zone commerciale monofonctionnelle à la faveur de l'introduction d'une offre nouvelle de logements. Porte d'entrée de l'ouest de l'agglomération bordelaise, le site du projet urbain Chemin Long / Mérignac Soleil se structure autour d'axes routiers importants et constitue un jalon entre l'aéroport et le centre-ville de Bordeaux, en articulation avec la ligne A du tramway et son extension future depuis l'arrêt « Quatre Chemins » jusqu'à l'aéroport.

C'est dans ce contexte que le secteur Chemin Long / Mérignac Soleil est pleinement inscrit dans la démarche « 50 000 logements autour des axes de transports en communs » portée par Bordeaux Métropole, et dont la mise en œuvre a été confiée à la Société Publique Locale (SPL) La Fabrique de Bordeaux Métropole (La Fab).

La Fab a, dans ce cadre, lancé en 2016 des études urbaines pré opérationnelles permettant de mettre au point un projet d'aménagement urbain et paysager sur le secteur de Mérignac Soleil, dont la réalisation a été confiée à l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine, architecturale, paysagère et environnementale constituée du groupement OMA architectes-urbanistes / Michel Desvigne Paysagiste / Alto Step / 8'18" éclairagistes.

Une concertation obligatoire organisée au titre des articles L103-2 et suivants du code de l'urbanisme, relative au projet d'opération d'aménagement urbain Chemin Long / Mérignac Soleil, a été ouverte par délibération métropolitaine n° 2015/0444 du 10 juillet 2015.

Par délibération n° 2017-245 du 14 avril 2017, le périmètre de la concertation du projet urbain Chemin Long / Mérignac Soleil a été modifié afin de le mettre en conformité avec le périmètre d'études ; et les modalités d'association du public ont également pu être précisées.

Dans le cadre des études de maîtrise d'œuvre pré opérationnelles, la stratégie urbaine a été conçue, en articulation avec les orientations stratégiques du projet voisin Mérignac Marne et avec le projet d'extension de la ligne A du tramway jusqu'à l'aéroport de Mérignac. Le projet urbain s'est notamment fondé sur des objectifs de production de logements diversifiés et accessibles économiquement, sur la requalification de l'armature commerciale, sur l'intégration du paysage et de la diversité écologique dans l'espace urbain, et sur la réalisation de liens transversaux vers le tissu pavillonnaire. Ces objectifs ont notamment été rappelés dans le cadre de la délibération n° 2017-327 du 19 mai 2017, relative à la création d'un périmètre de prise en considération sur le secteur de projet Chemin Long / Mérignac Soleil.

## 2. LA PRESENTATION DU PROJET

### 2.1 Les objectifs publics poursuivis dans le cadre de la mise au point du projet urbain ont été les suivants :

- S'inscrire dans la dynamique de restructuration et de densification urbaine liée au projet de prolongement d'un transport en commun en site propre (TCSP) vers l'aéroport ;
- Faire muter un site stratégique d'entrée de ville entre l'aéroport et le cœur historique de Bordeaux, s'appuyant sur un enjeu d'image et de vitrine pour la métropole bordelaise ;
- Créer les conditions nécessaires pour « habiter Mérignac-Soleil », ainsi que les bonnes conditions de cohabitation et de voisinage avec l'environnement commercial et le tissu pavillonnaire mitoyen.
- Permettre aux futurs résidents d'accéder à des logements de qualité et accessibles économiquement ;
- Développer une stratégie commerciale qui aide à la reconversion et à la revalorisation de certains secteurs et favorise l'arrivée de nouvelles enseignes, en recherchant une programmation mixte mêlant de l'habitat et des équipements de services.
- Promouvoir une stratégie paysagère volontariste de fertilisation des sols, de développement des mobilités douces et des perméabilités entre tissus pavillonnaires mitoyens et équipements publics majeurs environnants, d'optimisation et de mutualisation des stationnements, contribuant à créer les conditions nécessaires pour « habiter Mérignac Soleil ».

Pour répondre à ces enjeux, ainsi qu'à ceux soulevés par les habitants lors de la concertation, la conception du projet urbain a été fondée sur la stratégie urbaine suivante :

- La prégnance de la nature en ville, avec pour objectif d'intégrer le paysage et la biodiversité – caractéristique importante de l'identité urbaine de Mérignac – dans l'espace urbain ;
- La reconquête des espaces publics et des espaces minéralisés par les stationnements commerciaux ;
- Les mixités programmatiques entre les commerces et l'habitat, avec pour objectif de créer des synergies entre les commerces et l'habitat autant dans leur fonctionnement, leur gestion et leur rapport à l'espace extérieur.

Cette stratégie a évolué de manière itérative, notamment à l'appui des mesures Eviter, Réduire, Compenser qui ont été élaborées au fur et à mesure du développement du projet.

Par ailleurs ce projet porte une ambition qualitative forte en termes de logements, qui guidera la conception des bâtiments et constitue une thématique transversale du projet urbain.

### 2.2 Le périmètre de l'opération d'aménagement

A l'issue des études et des réflexions menées sur le secteur, le périmètre de l'opération d'aménagement - représentant près de 69 hectares et identique à celui de la taxe d'aménagement à taux majoré - est ainsi délimité par :

- La frange nord de l'avenue Kennedy ;
- La frange sud de l'avenue de la Somme, intégrant les grandes enseignes commerciales ;
- La frange ouest de l'avenue H. Vigneau ;
- La connexion est, avec le quartier résidentiel des Eyquems.

### 2.3 Un projet urbain intégrant la mise en œuvre des politiques métropolitaines

Les différentes composantes du projet urbain caractérisant l'opération d'aménagement sont les suivantes :

✓ **Répondre aux besoins de logements et à l'enjeu d'une offre accessible économiquement et attractive en terme d'usages**

En cohérence avec les objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH) et de la démarche 50 000 logements, l'opération d'aménagement envisagée tend à équilibrer et diversifier l'offre de logements existante sur la commune de Mérignac.

Le projet urbain permettrait ainsi de :

- Poursuivre la diversification du parc de logement, avec notamment une réponse à la demande en grands logements sur la commune,
- Rattraper le retard en logements locatifs sociaux,
- Développer une offre de logements accessibles économiquement, par la réalisation d'une part de logements en accession sociale avec un prix plafond de 2 400 € TTC/m² et de logements en accession abordable avec un prix de vente de 2 500 € TTC/m².

L'effort portera également sur la qualité des logements réalisés, l'objectif étant de produire des logements susceptibles de répondre à la demande des populations en quête d'un habitat pour demeurer en ville. L'enjeu est bien celui de produire une offre attractive et alternative à la maison individuelle de périphérie.

Tous les projets de logements développés devront ainsi présenter un certain nombre de qualités, parmi lesquelles : un certain niveau de confort (taille, organisation interne), un rapport de qualité en lien avec l'extérieur (vues, luminosité naturelle, espaces extérieurs), et si possible l'accès au grand paysage.

✓ **Intégrer le développement urbain et économique de ce secteur dans une stratégie d'intervention métropolitaine**

Le projet d'aménagement Soleil s'inscrit sur un territoire caractérisé par son tissu commercial sur l'axe Bordeaux Centre - Aéroport. Dans ce secteur, des projets sont engagés visant à l'accueil de nouveaux habitants et de nouvelles activités économiques, s'inscrivant dans l'objectif de la métropole millionnaire. Le projet Mérignac Soleil contribuerait ainsi à cette dynamique métropolitaine en :

- faisant quartier par la mise en relation des différents tissus pavillonnaires avoisinants avec le cœur de la zone commerciale de Mérignac Soleil ;
- favorisant l'évolution des mobilités en atténuant le caractère routier du secteur par le développement ou la requalification de circulations douces, afin d'offrir une alternative au tout automobile à l'échelle du quartier ;
- contribuant au renouvellement de l'offre commerciale sur le secteur dans une configuration urbaine plus qualitative ;
- réalisant une ville habitée conviviale et attractive, alternative à l'étalement urbain en périphérie de l'agglomération ;
- offrant aux nouveaux habitants une vraie polarité de quartier en réalisant une place accueillant une centralité de commerces de proximité.

✓ **Préserver l'équilibre ville-nature**

Le projet urbain vise à mettre en œuvre un équilibre 50% ville / 50% nature, pilier du projet de la métropole millionnaire.

Dans cette optique, le projet se fonde sur les partis suivants :

- la requalification des axes existants et l'aménagement de nouveaux espaces publics favorisant le développement d'une canopée urbaine sur le quartier et reliant des allées métropolitaines à un maillage secondaire plus résidentiel, ainsi que l'insertion de nouveaux espaces verts en cœur de quartier ;
- des continuités douces est-ouest et nord-sud seraient créées sur le secteur favorisant une évolution du recours au mode « tout automobile » pratiqué sur le secteur de projet à l'échelle des déplacements de quartier ;
- le développement d'une densité végétale sur les espaces publics et sur les îlots privés, permettant de renaturer un site stérile en termes de nature et de biodiversité ;
- une meilleure gestion des déplacements, que ce soit par le développement d'une offre de transports en commun performante vers l'aéroport, l'aménagement de nouvelles circulations piétons cycles ou leur sécurisation.

### 2.4 Un projet urbain construit en intégrant les mesures *« Eviter Réduire Compenser Accompagner »* de l'évaluation environnementale *in itinere*

Le projet d'aménagement Mérignac Soleil est un projet de renouvellement urbain sur près de 69 ha, qui va dans le sens d'une ville plus rationalisée en terme d'occupation des sols et moins consommatrice d'espaces naturels et forestiers. Les incidences du projet sur l'environnement s'en trouvent donc largement limitées.

Partant d'un état initial avec près de 80% de la surface au sol minérale, le projet fonde son action sur un objectif environnemental prioritaire de renaturation, soit une reperméabilisation et une refertilisation des sols du territoire. Cette action permettra de cumuler les bienfaits pour le périmètre d'aménagement et ses futurs habitants et de retrouver des usages plus vertueux des sols pour les habitants et les écosystèmes, : ses fonctions rafraichissantes, de gestion intégrée des eaux pluviales, de valeur écologique et de cadre de vie liées à la végétalisation.

Le projet créera des modes d'habiter et des aménités qui feront de Mérignac Soleil un quartier véritablement vivant et approprié par les habitants. La réflexion sur les modes d'habiter et la diversité d'offre de logements proposés (évolutifs, intergénérationnels, ...) permettra de concevoir un quartier en adéquation avec les besoins des habitants.

L'opération aura pour objet de restituer au piéton et à l'habitant l'usage des espaces publics, et à recréer des possibilités de rencontre et d'appropriation de ceux-ci.

L'arrivée du tramway et d'une offre dense de logements appellent au déploiement de modes de mobilité alternatifs à la voiture, durables, partagés et multimodaux, qui s'appuieront sur la forte qualité des aménagements.

Les grandes mesures ERCA intégrées au Plan Guide cadre du projet Mérignac Soleil, ont des incidences positives sur :

- ✓ **Le paysage, l'environnement naturel et la biodiversité :**
  - La régénération des sols en pleine terre par des techniques naturelles (déchets verts, phytoremédiation),ou par apport de terre saine locale ;
  - La requalification et la mise en valeur du patrimoine paysager existant ;
  - La mise en place d'une trame paysagère mettant en cohérence les aménagements actuels et futurs, et valorisant les continuités paysagères et écologiques (parc du Château) ;
  - Le développement d'une stratégie de fertilisation des sols, reposant en partie sur la revitalisation verte et progressive des nappes de stationnement ;
  - L'incitation aux déplacements piétons et vélos par la régénération paysagère des voi-

ries et des cœurs d'îlots et par la réactivation de liaisons douces connectant le quartier au contexte élargi ;

- La mise en place de jardins des essais pour tester différentes espèces et typologies d'aménagements paysagers et donner à voir rapidement les prémices de la métamorphose du territoire ;
- La préservation de l'ensemble des Espaces Boisés Classés (EBC) du périmètre opérationnel ;
- La prise en compte des enjeux écologiques modérés à forts de la faune et de la flore, et des enjeux moyens pour les habitats ;
- Le renforcement et la création de lisières aux limites du périmètre opérationnel.

✓ **Le bâti :**

- La densification et la mixité programmatique répondant au PLU 3.1, notamment en matière de « garages vélo » aisément accessibles et sécurisés ;
- La constitution de fronts urbains et de programmes dynamiques sur les grands axes métropolitains ;
- La fabrication d'une strate bâtie intermédiaire assurant une transition typo-morphologique efficace entre les boîtes commerciales (XL) et les maisons individuelles (S).

L'intégralité des mesures ERCA sont décrites dans l'évaluation environnementale ci-annexée (annexe 2), avec des incidences évaluées en phases chantier et en phase exploitation. Au nombre de 44, ces mesures sont synthétisées par thématiques selon leur modalité d'intervention (p.374-375 du dossier d'évaluation environnementale ci-annexé).

### 2.5 Le programme global prévisionnel de construction

Le programme prévisionnel de construction est établi à environ 300 000 m² de Surface de Plancher ( SdP), dont la répartition prévisionnelle est la suivante :

- 210 000 m² SdP environ de logements, soit environ 2800 logements ;
- 90 000 m² SdP environ de commerces, bureaux, activités et équipements.

Cette programmation correspond à un rythme de production d'environ 14 000 m² de SDP par an sur environ 15 ans, soit l'équivalent d'environ 185 logements, dont les typologies sont conformes aux Plan Local de l'Habitat pour la commune de Mérignac.

En matière d'habitat social, le programme prévoit la réalisation de 35% de logements locatifs sociaux conventionnés, PLAI/PLUS afin de répondre aux besoins identifiés par le PLH pour la commune de Mérignac.

Ce programme ayant vocation à s'inscrire dans le cadre de la démarche 50 000 logements, il vise à la diversification et à l'accessibilité économique de l'offre de logements, répartie comme suit :

- 35% de logements locatifs sociaux ;
- 12,5% de logements en accession sociale, dont le prix de vente s'élèvera entre 2 100 et 2 400 euros TTC/m² de surface habitable (SHAB) parking compris (en fonction du taux de TVA appliqué, 20% ou 7% en PSLA) ;
- 12,5% de logements en accession abordable, ce qui implique un prix d'objectif de commercialisation des logements de l'ordre de 2 500 euros/m² SHAB TTC parking compris ;

- 40% de logements en accession libre.

## 2.6 Le programme des équipements publics

### ✓ Equipements publics d'infrastructure

Le projet d'aménagement des espaces publics a pour ambition de requalifier d'une part, le maillage viaire existant sur le périmètre par l'installation d'allées métropolitaines sur les axes structurants, et d'autre part d'implanter de nouveaux espaces paysagés en cœur de projet de type parc, parvis et places.

Il s'agit :

- De créer des voies nouvelles publiques pour redéfinir un maillage viaire de quartier mixte (habitat – commerce) et assurer la desserte des nouveaux programmes en réseaux divers. Ces voiries sont exclusivement des voiries de dessertes secondaires assurant l'accès aux nouveaux programmes mixtes (logements-commerces) :
    - Une voie de desserte secondaire des îlots entre l'avenue J.F Kennedy et la rue Jacques Anquetil, qui redécoupe le grand îlot « chemin long nord » et assure l'accès des véhicules et des mobilités douces des nouveaux programmes (logements – commerces) ;
    - La réalisation d'un ensemble de voiries de dessertes secondaires sur la frange Est du territoire Mérignac Soleil qui permet le découpage et l'irrigation des différents îlots programmés et ainsi leurs connections à la structure viaire existante.
- De créer des espaces publics, de type place ou parvis piéton, pour offrir des qualités résidentielles aux futurs logements et usagers de ce nouveau quartier, et plus généralement créer un environnement urbain et paysager qualitatif sur Mérignac Soleil, le long du transport en commun en site propre et au cœur du nouveau quartier :
    - Deux espaces publics de part et d'autre de l'avenue de la Somme, permettant de traverser le cœur du futur quartier Mérignac Soleil, au niveau de la future station de tramway ;
    - Un espace public, dans le prolongement du parc Féau au-delà de l'avenue J.F Kennedy, qui profitera plus spécifiquement aux nouveaux programmes envisagés en frange Ouest de la zone commerciale.
- De créer des espaces verts qui participent au renforcement de la trame paysagère portée par le projet, mais également aux dispositifs d'assainissement des eaux de pluie avec un principe d'infiltration. Il s'agit notamment de l'aménagement d'espaces verts préexistants, notamment le long des rues Didier Pironi, Carpentier et Mirepin, qui vient développer et renforcer la trame paysagère et participe, via des dispositifs de noues paysagères et de bassins d'infiltration, à la gestion des eaux pluviales.
- De restructurer des voiries existantes pour assurer leurs connections aux voiries secondaires créées, améliorer le schéma de circulation, favoriser le développement et la pratique d'autres modes de déplacements (marche, vélo, TCSP, ...) et renforcer les réseaux existants pour répondre aux besoins générés par les nouveaux programmes de construction. Par ailleurs, la restructuration de ces voiries doit permettre à l'échelle des nouveaux programmes et plus largement à l'échelle de Mérignac Soleil, de garantir des conditions satisfaisantes de circulation de véhicules et modes doux. A cet effet, il est prévu de reprendre certains gabarits de voiries, d'aménager les carrefours et croisements, ainsi que les trottoirs et les pistes cyclables. Les voiries concernées sont les suivantes :
    - Le réaménagement de l'Avenue du Président Kennedy dans sa section partant de l'Avenue de la Somme jusqu'à l'Avenue Henri Vigneau ;
    - Le réaménagement de l'Avenue de la Somme pour sa partie située au sud de l'Avenue Kennedy jusqu'au croisement avec l'Avenue Henri Vigneau, comprenant le carrefour de Chemin-long et ses amorces ;
    - Le réaménagement de l'Avenue de Matosinhos ;

- Le réaménagement de la rue Jacques Anquetil ;
- Le réaménagement et l'élargissement de la rue Georges Carpentier ;
- Le réaménagement de la rue de Mirepin ;
- Le réaménagement de l'avenue Henri Vigneau ;
- Le réaménagement de la rue G. Ohm.

Sur l'ensemble du site de projet, il s'agira également d'assurer la desserte par les réseaux, dont notamment le raccordement électrique de l'opération.

- **Equipement public de superstructure**

Les besoins estimés afin de répondre aux prévisions démographiques du secteur Mérignac Soleil ont été évalués à hauteur de 20 classes. Il est prévu la réalisation d'un nouveau groupe scolaire de 17 classes dans le cadre du projet d'aménagement Mérignac Soleil et l'intégration des trois autres classes en extension / réhabilitation de groupes scolaires existants sur le secteur élargi Mérignac Marne-Soleil.

- **Le mode de financement des équipements publics**

Afin d'assurer le financement des équipements publics du projet urbain, Bordeaux Métropole a approuvé, par délibérations en date du 21 octobre 2016 et du 24 novembre 2017, l'instauration d'un périmètre de taxe d'aménagement à taux majoré à 20% se substituant au taux de droit commun, sur le secteur de projet.

## 3. LA CONCERTATION REGLEMENTAIRE

### 3.1 Rappel sommaire des modalités et du déroulement de la concertation

Par délibération n° 2015/0444 du 10 juillet 2015, le Conseil métropolitain a ouvert la concertation règlementée concernant le projet d'aménagement urbain du secteur Chemin Long / Mérignac Soleil.

Les modalités de concertation qui ont été définies par cette délibération et modifiées par la délibération précitée du 14 avril 2017, étaient les suivantes :

- La mise à disposition du public d'un dossier de concertation, composé a minima d'une notice explicative définissant les objectifs poursuivis et d'un plan du périmètre des études urbaines ; ce dossier ayant été amené à être complété au fur et à mesure de la réalisation des études urbaines. Un exemplaire du dossier a été déposé en mairie de Mérignac, au siège de Bordeaux Métropole à Bordeaux et au Pôle Territorial Ouest au Haillan ;
- La mise à disposition du dossier de concertation sur le site internet de Bordeaux Métropole dédié à la participation, à l'adresse suivante http://participation.bordeaux-metropole.fr, afin que les usagers puissent faire part de leurs remarques ;
- L'organisation de réunions publiques et d'ateliers thématiques au cours de l'avancement du projet.

La concertation s'est déroulée suivant les modalités ainsi préalablement définies, les objectifs d'aménagement poursuivis à travers le projet urbain étant pour leur part inchangés depuis l'ouverture de la concertation.

Un dossier et un registre destiné à recueillir l'avis du public ont été déposés en mairie de Mérignac, au pôle territorial ouest et à la direction de l'urbanisme du patrimoine et des paysages de Bordeaux Métropole. Le même dossier a également été mis en ligne sur le site internet dédié à la participation du public de Bordeaux Métropole.

Ont été versés aux dossiers papiers et numériques de concertation, sur le site internet de la participation de Bordeaux Métropole et dans les registres mis à disposition du public, au gré de l'avancement des études :

- les plans de situation du secteur concerné et du périmètre de l'étude urbaine (annexe à la délibération d'ouverture de la concertation du 10 juillet 2015) ;
- la notice explicative de la concertation règlementaire ;
- la synthèse des premières réflexions urbaines (études synthétiques de 2015) ;
- le périmètre actualisé des études urbaines (carte annexée à la délibération du 14 avril 2017) ;
- le plan du périmètre de prise en considération (carte annexée à la délibération du 19 mai 2017) ;
- l'ancien et le nouveau plan du périmètre d'application d'une taxe d'aménagement à taux majoré (carte annexée aux délibérations des 21 octobre 2016 et 24 novembre 2017) ;
- les études de stationnement et de circulation sur le secteur de projet (Transitec, septembre 2017).

Pendant la durée de réalisation des études urbaines et paysagères, deux réunions publiques et trois ateliers se sont tenus.

Les réunions publiques se sont déroulées sous forme de sessions de présentation en plénières suivies d'échanges contributifs en tables rondes avec les participants.

Concernant les ateliers, le premier s'est déroulé sous forme de séance plénière suivie d'échanges avec les participants ; le second a permis de réaliser une balade urbaine sur le secteur de projet et le dernier atelier s'est tenu sous la forme d'ateliers contributifs autour de tables rondes.

L'objectif poursuivi à travers la tenue des réunions publiques et des ateliers était de permettre aux participants d'accéder à des informations pédagogiques et didactiques sur le projet urbain, adaptées à l'avancement des études et permettant à la fois une prise de connaissance du projet urbain, tout en recueillant les différents avis, remarques et questions au juste niveau.

Afin d'informer les publics sur la tenue de ces réunions, l'ensemble des moyens de communication suivants ont été mis en place :

- Annonce de l'ensemble des sessions sur les sites internet respectifs de Bordeaux Métropole (site de la participation) et de la ville de Mérignac ;
- Post sur la page Facebook de la ville de Mérignac ;
- Encarts dans le magazine municipal de la ville de Mérignac ;
- Diffusion à une liste de contacts recueillis au fur et à mesure des différentes sessions publiques ;
- Concernant les réunions publiques d'ouverture et de clôture : dépôt de lettres d'invitation du Maire de Mérignac dans les boîtes aux lettres des commerçants situés sur ou à proximité du secteur de projet, ainsi qu'aux habitants limitrophes du quartier.

### 3.2 Les sessions avec le public autour des réunions publiques et des ateliers

La première réunion publique d'information et de participation du public a été organisée le 3 décembre 2016. Cette réunion était conçue comme un premier « forum » permettant de lancer la concertation autour du projet d'aménagement urbain, et pour lequel l'objectif était de recueillir les premières contributions des participants (avis, remarques, questions) en rapport avec une première présentation du projet urbain et trois thématiques structurantes citées ci-après. Le diagnostic du territoire de projet réalisé par l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine a servi de fil conducteur et de base d'échange avec les participants. La séance s'est donc organisée autour d'une présentation plénière des grands principes d'aménagements induits par le diagnostic de territoire, puis s'est poursuivie autour de tables animées permettant d'aborder successivement les trois thèmes conducteurs suivants :

- Habiter Mérignac Soleil ;
- Le paysage et la requalification des espaces publics ;
- Les équipements publics et les services.

Les échanges avec les participants ont permis d'abonder et de compléter le premier état des lieux et diverses réflexions pour l'aménagement urbain du site de projet, réalisé et présenté par les architectes urbanistes. Les contributions recueillies ont également permis de formaliser un premier compte-rendu de réunion. L'ensemble des éléments présentés en séance ont été mis à disposition dans les registres papiers et numériques de la concertation.

Des ateliers de travail accessibles sans inscriptions préalables se sont intercalés entre cette première réunion et la réunion publique de clôture, afin d'informer la population sur le projet urbain et d'approfondir certains points particuliers, au travers de grandes thématiques.

C'est ainsi qu'un premier atelier s'est tenu le 16 février 2017, dans la configuration d'une présentation générale du projet dans un premier temps, suivie d'un d'échange contributif avec les participants. L'objectif était d'exposer les premiers principes d'aménagement urbains et paysagers formalisés à travers une première proposition de « Plan Guide » pour le secteur, et de pouvoir appréhender le projet à l'échelle du territoire élargi et en lien avec ses périphéries. Le compte rendu de la séance a été élaboré de manière à restituer le travail mené avec les participants et les contributions recueillies auprès d'eux, sous forme d'avis, de questions ou d'observations sur le projet urbain. Ce compte rendu, ainsi que les éléments graphiques présentés en séance, ont été mis à disposition sur le site internet de la participation de Bordeaux Métropole ainsi que dans les registres papiers de la concertation.

Un second atelier s'est tenu le 4 juillet 2017, sous forme d'une balade urbaine sur site. L'atelier avait pour objet de présenter et d'échanger avec les participants dans une logique d'approfondissement sur site des principes d'aménagement présentés lors des deux séances précédentes, permettant de formuler des avis et remarques issues des observations de terrain et de recevoir en retour des explications contextualisées. Le compte rendu de l'atelier a permis de restituer les avis, questions et remarques des participants qui ont été recueillis lors de la balade urbaine au gré des différents temps de présentation du projet urbain.

Le troisième et dernier atelier s'est tenu le 28 septembre 2017, sous forme de travail participatif autour de tables rondes autour sur les trois thèmes conducteurs suivants, en lien avec ceux de la première réunion publique :

- Habiter Mérignac Soleil ;
- Le paysage et la requalification des espaces publics ;
- Les équipements publics et les services.

L'objectif était de pouvoir présenter le projet urbain avec un niveau de détail supérieur aux fois précédentes, et d'aborder avec les participants la question de la traduction opérationnelle des principes d'aménagement du « Plan Guide », notamment à travers les « Cahiers de Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales » et applicable à l'échelle des projets particuliers. L'échelle travaillée a donc permis de réfléchir avec les participants sur la base de cartes et de références applicables à l'échelle des parcelles, en lien avec les explications des équipes de concepteurs. Le compte rendu de la session s'est attaché à restituer les avis, questions et remarques qui ont été recueillis auprès des participants lors de la présentation des différents aspects du projet urbain. Les supports graphiques présentés et travaillés en séance, ainsi que le compte rendu de l'atelier, ont été mis à disposition sur les registres papiers et numériques de la concertation de Bordeaux Métropole.

Enfin, une dernière réunion publique de clôture du cycle concertation s'est tenue le 29 novembre 2017. Elle avait pour double objectif de restituer l'essentiel du travail de conception du projet urbain réalisé par l'équipe de maîtrise d'œuvre architecturale, urbaine, paysagère et environnementale, et de le présenter par le biais d'extraits des documents cadres du projet urbain (plan guide et cahiers de prescriptions) sous forme de réponse aux contributions des participants qui ont été recueillies pour chacune des trois thématiques de la concertation et permettant ainsi de répondre aux interrogations émises lors des sessions de concertation précédentes. Un compte rendu circonstancié a pu être réalisé par la suite, sur la base du recueil des interrogations, remarques et avis qui ont pu être fait dans le cadre de cette réunion publique de clôture. Ce compte rendu ainsi que les éléments graphiques qui ont été projetés sur écran et exposés sur des

panneaux au format A0, ont été mis à disposition sur les registres papiers et numériques de la concertation de Bordeaux Métropole.

La présentation des différents aspects du projet urbain en fonction de leur niveau d'avancement et le recueil des avis, remarques et questions des participants aux sessions publiques a permis de porter à la connaissance des concepteurs les différences d'expression des participants sur le projet urbain, de manière à alimenter les thématiques travaillées spécifiquement.

La clôture de la concertation réglementaire, fixée au 29 décembre 2017, a été annoncée par voie de presse et sur le site de la participation de Bordeaux Métropole.

### 3.3 Le bilan de la concertation

Le bilan de la concertation est joint en annexe 1 à la présente délibération.

Celui-ci s'attache à présenter les modalités matérielles d'information et d'association du public, ainsi que les différents objectifs poursuivis pour le travail avec les participants. Il vise également à restituer les contributions des participants qui ont été recueillies sous forme d'avis, d'observations ou de questions exprimées oralement ou par écrit, au cours des cinq sessions publiques et tout au long de cette concertation.

A titre indicatif, les principales thématiques mises en exergue par le bilan après analyse des avis recueillis auprès des participants sont les suivantes :

- Le développement de la mixité fonctionnelle sur le secteur autour d'une programmation nouvelle de logements et de la recomposition de l'offre commerciale ;
- L'insertion urbaine du projet urbain dans son contexte, en lien avec ses périphériques et la recherche de qualités architecturales pour les nouveaux projets ;
- La réalisation des aménagements paysagers pour les espaces privés et publics du futur quartier ;
- L'introduction d'une offre nouvelle d'équipements et de services de proximité pour les nouveaux habitants nouveaux, mais également ceux déjà présents à proximité ;
- La desserte par les transports en commun et les conditions de circulations des modes doux ;
- Les conditions de circulation et de stationnement automobile sur le secteur ;
- Des questions plus spécifiques liées à l'aspect règlementaire du projet urbain (montage opérationnel retenu et cadre d'urbanisme règlementaire applicable).

En lien avec ce qui précède, le bilan propose des éléments de réponse aux sujets soulevés par les participants sous forme de compléments à ceux apportés lors des séances et figurant dans les comptes rendus de sessions.

Ce bilan expose ensuite dans quelle mesure les sujets débattus tout au long de la concertation ont permis d'être travaillés en lien avec les participants pendant la conception du projet urbain et présentés aux sessions publiques, lorsque cela était possible.

Ainsi, au regard des différents temps de la concertation qui se sont tenus sur près d'un an, une évolution a été constatée dans la manière dont les contributions ont été exprimées, en relation avec le niveau de détail présenté et l'implication les participants qui était attendus lors des différentes sessions publiques (réunions publiques ou ateliers).

Enfin, il est précisé que la communication et l'information des publics autour du projet urbain ne s'achève pas avec la phase règlementée de la concertation et que l'association des publics sera poursuivie pendant la phase de réalisation du projet urbain, permettant de donner suite aux avis et attentes exprimées.

Le dossier d'évaluation environnementale associée au projet de l'opération d'aménagement Chemin-Long / Mérignac Soleil (annexe 2) est consultable auprès du Service du Projet Urbain de la Direction de l'Urbanisme, du Patrimoine et des Paysages.

**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** le Code général des collectivités territoriales, notamment son article L. 5217-2 ;

**VU le code de l'environnement et notamment les articles L.122-1 et suivants, et R.122-1 et suivants, L.122-1 ;**

**VU** les dispositions du Code de l'Urbanisme, notamment son article L. 300-2, mentionnant la concertation préalable obligatoire à la mise en œuvre de toute opération d'aménagement modifiant de manière notable le cadre de vie ou l'activité économique de la commune ; complété des articles R. 300-1 à R. 300-3 ;

**VU la délibération de Bordeaux Métropole n° 2015/0745 du conseil du 27 novembre 2015 relative aux opérations d'aménagement d'intérêt métropolitain ;**

**VU la délibération de Bordeaux Métropole n°2015/781 du 18 décembre 2015 pour la mise en œuvre opérationnelle du programme "50 000 logements autour des axes de transports collectifs" et du programme aménagement économique avec la fabrique de bordeaux métropole ;**

**VU** la délibération n° 2015/0444 du 10 juillet 2015 portant ouverture de la concertation sur le secteur Chemin Long / Mérignac Soleil ;

**VU** la délibération n° 2016-629 du 21 octobre 2016, instaurant l'application d'une taxe d'aménagement à taux majoré (TAM) et reconnaissant l'intérêt métropolitain de l'opération d'aménagement Chemin Long / Mérignac Soleil ;

**VU** la délibération métropolitaine n° 2017-245 du 14 avril 2017 adaptant le périmètre et les modalités de la concertation ;

**ENTENDU** le rapport de présentation,

**CONSIDERANT** les objectifs de l'opération, la nécessité d'une intervention publique en vue d'enclencher les mutations urbaines en accompagnement de l'extension du tramway et la mise en œuvre des politiques métropolitaines ;

**CONSIDERANT** l'intérêt métropolitain de l'opération d'aménagement « Chemin Long / Mérignac Soleil » ;

**CONSIDERANT** que la concertation, organisée sur la période du 10 juillet 2015 au 29 décembre 2017, concernant le projet d'opération d'aménagement « Chemin Long / Mérignac soleil » a permis de poursuivre les objectifs recherchés pour le projet urbain et d'approfondir avec le public les réflexions de conception urbaine pour ce secteur ;

**CONSIDERANT QU'**il convient, en application des dispositions de l'article L103-6 du code de l'urbanisme, d'arrêter et d'approuver le bilan de la concertation, en vue de poursuivre l'opération d'aménagement sur le secteur « Chemin Long / Mérignac Soleil ».

**DECIDE**

**Article 1 :**

D'approuver le bilan de la concertation relative au projet de l'opération Chemin Long / Mérignac Soleil joint à la présente délibération en annexe 1 ;

**Article 2 :**

D'approuver le dossier d'évaluation environnementale associée au projet de l'opération d'aménagement Chemin-Long / Mérignac Soleil (en annexe 2 – consultable auprès du Service du Projet Urbain de la Direction de l'Urbanisme, du Patrimoine et des Paysages.), comportant notamment les mesures ERC prises dans le cadre de l'élaboration du projet, ainsi que le dossier de demande d'autorisation ; qui seront transmis pour avis à l'autorité environnementale, ainsi qu'aux collectivités territoriales et groupements intéressés.

**Article 3**

De dire que l'avis de l'autorité environnementale, les avis des collectivités territoriales et groupements, ou leur absence, ainsi que l'étude d'impact seront mis à disposition du public par voie électronique sur le site de Bordeaux Métropole prévu à cet effet, à l'adresse suivante : https://participation.bordeaux-metropole.fr/.

**Article 4**

D'autoriser Monsieur le Président à l'exécution de la présente délibération, et notamment des formalités de publicité de la présente délibération.

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

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 23 mars 2018

| | |
|---|---|
| **REÇU EN PRÉFECTURE LE :**<br>**30 AVRIL 2018**<br><br>**PUBLIÉ LE :**<br>**30 AVRIL 2018** | Pour expédition conforme,<br><br>le Vice-président,<br><br>Monsieur Michel DUCHENE |

**ANNEXE 1**

Opération d'aménagement urbain Chemin Long / Mérignac Soleil
Bilan de la concertation

## I. Le déroulement de la concertation

### 1. L'ouverture et le déroulement de la concertation

Par délibération n°2015/0444 du 10 juillet 2015, le Conseil de Bordeaux Métropole a ouvert une concertation au titre des articles L. 103-2 et suivants du Code de l'urbanisme et concernant le projet d'opération d'aménagement urbain du secteur Chemin Long / Mérignac Soleil.

Par délibération n°2017-245 du 14 avril 2017, le périmètre du projet, sur lequel portait la concertation règlementée, a été modifié et les modalités d'association du public ont été précisées.

Des dossiers et des registres destinés à recueillir l'avis du public ont été déposés en mairie de Mérignac, au Pôle Territorial Ouest (PTO) et à la Direction de l'Urbanisme du Patrimoine et des Paysages (DUPP) de Bordeaux Métropole. Le même dossier en a été mis en ligne sur le site internet dédié à la participation du public de Bordeaux Métropole https://participation.bordeaux-metropole.fr/.

Ont été versés au dossier de concertation au gré de l'avancement des études :

- les plans de situation du secteur concerné et du périmètre de l'étude urbaine,
- la notice explicative de la concertation réglementaire,
- le diagnostic de territoire réalisé par l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine OMA/MDP/ ALTO/8'18'',
- les comptes rendus et les éléments présentés aux deux réunions publiques du 3 décembre 2016 et du 29 novembre 2017,
- le compte rendu réalisé suite aux trois ateliers thématiques des 16 février 2017, 4 juillet 2017 et 28 septembre 2017.

L'ensemble de ces éléments a permis d'assurer la bonne information des habitants et du public tout au long de l'élaboration du projet urbain.

### 2. Les acteurs de la concertation

Les différents acteurs et parties prenantes de la concertation ont été les suivants :

- Bordeaux Métropole,
- la ville de Mérignac,
- la Fabrique de Bordeaux Métropole,
- l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine :
- OMA architectes-urbanistes,
- Michel Desvignes Paysagiste,
- le bureau d'études Alto Step,
- l'équipe en charge de l'organisation et l'animation de la concertation, AMO de La Fab, conduite par Neorama.

## II. Les sessions de concertation

### 1. La réunion publique du 3 décembre 2016 ou « Forum du projet urbain »

La première réunion publique d'information et de participation du public a été organisée le samedi 3 décembre 2016 à la Maison des Associations de Mérignac, de 09h30 à 12h30. Plus de 80 personnes étaient présentes.

Pour informer de cette première réunion les dispositions suivantes ont été prises :

- annonce sur les sites internet respectifs de Bordeaux Métropole (site de la participation) et de la Ville,
- publication sur la page Facebook de la ville de Mérignac,
- insertion d'un encart dans le magazine municipal de la Ville de Mérignac,
- 2 000 courriers d'invitations déposés dans les boîtes aux lettres des particuliers et des commerces du secteur de projet élargi aux quartiers voisins.

Le Maire a introduit la réunion par une explication du contexte du projet urbain et des enjeux et objectifs poursuivis et portés par la Ville de Mérignac et Bordeaux Métropole.

Cette réunion était conçue comme un « Forum » du projet urbain, avec pour objectif de recueillir les premières contributions des habitants (attentes, propositions, questions) sur trois thématiques structurantes guidant le travail de conception du projet urbain. Le diagnostic du territoire de projet réalisé par l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine, a servi de fil conducteur et de base d'échange. La séance s'est donc organisée autour d'une présentation et s'est poursuivie par des échanges avec les participants autour de tables rondes sur les trois thèmes conducteurs suivants :

- Habiter Mérignac Soleil ;
- Le paysage et la requalification des espaces publics ;
- Les équipements publics et les services.

Les échanges avec les habitants ont permis d'abonder et compléter le premier état des lieux du site de projet, réalisé par les architectes, urbanistes et paysagistes.

A l'issue de cette réunion publique, un compte rendu a été réalisé sur la base des avis exprimés par les participants en séance. L'ensemble des supports de présentation effectués ont été versés au dossier de concertation sur le site internet de la participation de Bordeaux Métropole, ainsi que dans les registres de la concertation. Une liste d'inscription et de diffusion a été mise à disposition des participants, afin de pouvoir recevoir les compte rendu des sessions publiques et d'être avertis directement des prochains événements par e-mail, en plus de la communication faite par la Ville de Mérignac et par Bordeaux Métropole pour la concertation. 35 coordonnées ont été communiquées.

### 2. Une étape intermédiaire et ponctuelle auprès des publics : Les sessions de micros-trottoirs

Deux sessions de micros-trottoirs ont été organisées le 7 février 2017 entre 12h30 et 13h30 et le 9 février 2017 entre 10h30 et 11h30. L'objectif recherché était de recueillir l'avis des usagers occasionnels et réguliers, des riverains, ainsi que employés du secteur, qui constituent un public peu représenté lors des réunions publiques. Les micros-trottoirs ont vocation à retranscrire un ressenti général sur le secteur de projet, ils n'ont pas de valeur scientifique.

Environ 25 personnes ont été interrogées sur les questions suivantes :

- Avez-vous déjà entendu parler du projet d'aménagement de Mérignac Soleil ?
- Qu'est-ce que le site évoque pour vous ?
- Si vous deviez changer quelque chose, ce serait ...
- Dans l'idéal, comment imaginez-vous Mérignac Soleil dans 10 ans ?

Une grande majorité des personnes rencontrées n'avait pas connaissance du projet de Mérignac Soleil. Trois thèmes ressortent de leurs propos :

- un souhait d'harmonisation des constructions et d'amélioration des accès,
- une envie de diversification des usages, d'espaces publics et d'espaces verts,
- un besoin de proximité et de convivialité.

### 3. L'atelier du 16 février 2017

Un premier atelier du projet ouvert à tous s'est déroulé le jeudi 16 février 2017 à la maison des Associations de Mérignac, entre 18h30 et 20h00. Il a rassemblé une quarantaine personnes.

Pour informer la population de cet atelier, les dispositions suivantes ont été prises :

- annonce sur les sites internet respectifs de Bordeaux Métropole (site de la participation) et de la Ville,
- publication sur la page Facebook de la ville de Mérignac,
- 35 invitations mail directes aux participants ayant transmis leurs coordonnées lors de la réunion publique d'ouverture. Elles ont été complétées par un mail de relance quelques jours avant l'événement.

Cet atelier, dont l'objectif était de recueillir les contributions des participants dans un cadre permettant davantage de proximité entre les participants et les équipes de concepteurs, avait pour objet de présenter l'avancement de réflexions de l'équipe de concepteurs autour des 3 thématiques du projet urbain, et de restituer les principaux avancements du projet urbain en apportant un niveau de détail supérieur à la fois précédente.

Cet atelier s'est déroulé en deux temps :

- d'abord sous forme de présentation générale ;
- puis sous forme d'échanges plus directs avec les participants autour des 3 thématiques spécifiques de la concertation.

Des rapporteurs de l'équipe organisationnelle étaient présents parmi les participants et ont pu relever les avis et échanges, permettant de restituer les contributions faites dans le compte rendu de la séance.

A l'issue de cet atelier, les éléments présentés ainsi que le compte rendu de la séance ont été mis en ligne sur le site de la participation de Bordeaux Métropole et dans les registres de la concertation. Ces documents ont aussi été envoyés individuellement par mail aux participants ayant communiqué leur mail sur la liste de diffusion directe.

### 4. L'atelier du 4 juillet 2017

Une balade urbaine ouverte à tous s'est tenue le mardi 4 juillet 2017 de 18h00 à 21h00 et a consisté à parcourir à pied le secteur de Mérignac Soleil. Cette balade urbaine a rassemblé une trentaine de personnes.

Pour informer de cette balade urbaine les dispositions suivantes ont été prises :

- annonce sur les sites internet respectifs de Bordeaux Métropole (site de la participation) et de la Ville,
- publication sur la page Facebook de la ville de Mérignac,
- 35 invitations mail directe aux participants de la réunion publique d'ouverture. Elles ont été complétées par un mail de relance quelques jours avant l'événement.

Le point de rendez-vous a été donné au Parc-Relais Quatre Chemins de Mérignac.

L'objectif de la balade urbaine était de pouvoir sensibiliser les participants aux problématiques d'aménagement urbain en adoptant une vision de terrain, et de présenter *in situ* les principes d'aménagements des secteurs évoqués lors des deux sessions publiques précédentes, avec un niveau d'implication plus important. La situation recherchée était de proposer aux participants une approche différente par rapport aux présentations « sur plans » faites au cours des sessions publiques précédentes. Les interrogations et questions qui ont été recueillies ont donc pu faire l'objet d'explications plus contextualisées sur site par l'équipe de concepteurs.

A l'issue d'une balade urbaine d'environ deux heures, une séance de débat d'environ une heure s'est déroulée à proximité du terrain en friche à côté du magasin Leroy Merlin, permettant aux participants d'exprimer leur sensibilité par rapport au site et d'échanger leur point de vue sur le projet d'aménagement urbain avec les équipes de la Ville, de La Fab et de la maîtrise d'œuvre urbaine lors d'un moment de convivialité.

Le compte rendu de la balade urbaine, nourri par des photographies de l'événement, a été mis à disposition sur le site de la participation de Bordeaux Métropole et dans les registres de la concertation, permettant de restituer les interrogations et avis des participants exprimés en chemin. Ces documents ont aussi été envoyés individuellement par mail aux participants ayant communiqué leur adresse mail.

### 5. L'atelier du 28 septembre 2017

Cet atelier ouvert à tous s'est tenu le jeudi 28 septembre 2017 de 18h30 à 21h00 à la Maison des Associations de Mérignac et a réuni environ 30 participants.

Pour informer de cet atelier, les moyens de communication suivants ont été employés :

- annonce sur les sites internet respectifs de Bordeaux Métropole (site de la participation) et de la Ville,
- page Facebook de la ville de Mérignac,
- encart dans le magazine municipal de la ville de Mérignac,
- Invitation mail et relance aux participants ayant communiqué leur e-mail à la liste de diffusion.

L'atelier avait pour objet de présenter et d'échanger en tables rondes sur la base des principes directeurs du Plan Guide et des premières propositions permettant sa transposition opérationnelle sur le territoire dans les Cahiers de Prescriptions qui seront transmis aux opérateurs immobiliers.

Après une présentation synthétique de l'avancement de la conception du Plan Guide pour le secteur, l'organisation de la session s'est poursuivie autour de trois groupes de travail ayant chacun abordé les trois thèmes conducteurs de la concertation, « Habiter Mérignac Soleil », « Le Paysage et la requalification des espaces publics» et « Les Equipements publics et les Services ». Il était attendu

des participants qu'ils puissent compléter en séance des cartes thématiques en lien avec les propositions de prescriptions applicables aux futurs projets et aux aménagements publics du secteur.

Afin d'appuyer les débats, plusieurs images de références avaient été présélectionnées pour chaque thème. Un rapporteur présent dans chaque groupe de travail a relevé et écrit les questions, remarques ou propositions des habitants, en réaction aux éléments du projet présentés pour chaque thématique.

A l'issue de cet atelier, un compte rendu circonstancié et les éléments présentés ont été versés au site internet de la participation de Bordeaux Métropole et aux registres. Les habitants étaient également invités à conserver des cartes mises à disposition sur les tables. Le compte-rendu a été envoyé individuellement par mail aux participants ayant communiqué leur adresse mail.

### 6. La réunion publique du 29 novembre 2017

La dernière réunion publique du cycle de sessions de concertation s'est tenue le 29 novembre 2017 de 19h00 à 22h00 à la Maison des Associations de Mérignac. Elle a réuni environ 130 participants.

Pour informer du déroulement de cette réunion, les moyens suivants ont été mis en œuvre :

- annonce sur les sites internet respectifs de Bordeaux Métropole (site de la participation) et de la Ville,
- page Facebook de la ville de Mérignac,
- 2 000 courriers d'invitation du Maire déposés dans les boîtes aux lettres des riverains du quartier élargi,
- Invitation mail et relance aux participants des réunions et ateliers ayant ajouté leur e-mail à la liste de diffusion.

La réunion avait pour objet de présenter et d'échanger sur le projet urbain tel qu'il a été élaboré en lien avec les différentes sessions de participation.

Après une introduction sur les étapes parcourues depuis la première réunion publique et des temps forts dans l'élaboration du projet urbain, M. le Maire a évoqué les enjeux et les objectifs de la Ville à mettre en œuvre le projet urbain sur ce secteur. La séance a ensuite donné lieu à trois temps de présentation des thématiques conductrices de la concertation, par les membres de l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine et architecturale et paysagère, suivis de temps de questions et réponses avec les participants.

L'ensemble des sujets soulevés en séance par les participants ont été restitués dans le compte rendu circonstancié de la réunion publique, les éléments présentés ont été mis à disposition sur le site de la participation de Bordeaux Métropole et dans les registres de la concertation.

## III. La clôture de la concertation règlementaire

La clôture de la concertation règlementaire a été annoncée par voie de presse (journal Sud-Ouest) et sur le site de Bordeaux Métropole le 15 décembre 2017, sa date a été fixée au 29 décembre 2017.

## IV. Les contributions des participants

### 1. Les contributions issues des registres métropolitains et communaux

Les registres mis à disposition du public à la direction de l'urbanisme de Bordeaux Métropole et au Pôle Territorial Ouest de Bordeaux Métropole n'ont pas reçu d'avis.

1 observation a été recueillie sur le registre mis à disposition du public en mairie de Mérignac.
Il est fait part de l'absence de légende sur la carte de situation du site de projet figurant dans le registre mis à disposition du public en mairie.

### 2. Les contributions issues du site internet de la participation de Bordeaux Métropole

Les contributions sur le site internet de la participation de Bordeaux Métropole ont été réalisées entre le 11 novembre 2015 et le 29 décembre 2017.

7 contributions ont été enregistrées, dont 2 issues du même contributeur.

L'analyse thématique suivante résulte des différentes contributions consignées sur le registre numérique de la participation de Bordeaux Métropole :

**• Périmètre des études urbaines**
Une contribution souligne le fait qu'une parcelle (Section AW n°219) inclue dans le périmètre de la concertation ne figure pas dans le périmètre du projet urbain.

*Réponse proposée : La parcelle en question ne fait pas partie du périmètre de projet. En effet, il convient de se reporter au plan annexé à la délibération du 14 avril 2017 relative au périmètre du projet urbain et de la concertation.*

**• Aménagement paysager**
Une contribution exprime le souhait que les grands axes circulés du secteur puissent être élargis et aménagés avec des alignements d'arbres, permettant selon le contributeur une meilleure intégration paysagère de l'entrée de ville depuis ce secteur.

**• Formes urbaines**
Une contribution exprime une remarque concernant le développement des enseignes commerciales suivant un modèle qui, selon le contributeur, ne s'intègre plus dans le paysage urbain actuel. La contribution appelle également au développement de formes urbaines plus contemporaines.

**• Hauteurs des constructions nouvelles par rapport aux habitations limitrophes du secteur**
Une contribution interroge les principes de hauteurs pour les constructions nouvelles. En effet, selon le contributeur, les documents d'urbanisme devraient être plus précis sur le sujet des aménagements possibles dans la limite de hauteur autorisée, de manière à rendre plus lisibles les règles présentées en réunions publiques de mise à distances des constructions nouvelles par rapport aux habitations limitrophes situées dans les zones pavillonnaires. Un cas particulier est cité, celui du projet situé sur l'îlot du site Castorama.

*Réponse proposée : Le sujet des hauteurs vis-à-vis des secteurs pavillonnaires limitrophes a fait l'objet d'un principe inscrit au PLU en vigueur, règlementant la hauteur dans ce type de situation urbaine. Le*

*principe suivant pour le secteur E (site Castorama) s'applique : L1 et L2 ≥ H (i.e. Distance de retrait de la construction nouvelle par rapport à la limite parcellaire mitoyenne doit être au moins égale à la hauteur de la future construction). Enfin, concernant les hauteurs maximales, pour le secteur E qui concerne le projet du site actuel du Castorama, le PLU prévoit une HT ≤ 26 m et R+5 maximum.*

● **Cheminements doux inter-quartiers**

- Une contribution exprime son opposition quant à la création de liens piétons entre le secteur de Mérignac Soleil et les lotissements situés à l'est (secteur des Eyquems) ;
- Une contribution exprime le souhait de développer des cheminements pour les modes doux sur le quartier, et observe des améliorations progressives en ce sens. La contribution exprime le souhait de voir les cheminements doux aménagés pour améliorer la sécurité des cyclistes et des piétons, y compris sur certaines voies déjà circulées, d'autres cheminements étant selon le contributeur pour la plupart informels et situés au droit de terrains non aménagés pour les vélos.

*<u>Réponse proposée</u> : Le sujet des liaisons inter-quartiers est l'une des solutions proposées pour améliorer la desserte locale, permettant, quand cela est possible, aux riverains et futurs habitants du secteur de privilégier la marche ou le vélo plutôt que la voiture pour se rendre sur le secteur de Mérignac Soleil ou pour le traverser et se rendre au centre-ville de Mérignac ou dans les quartiers périphériques par exemple. Les cheminements doux sont, pour la plupart, traités dans le cadre de la requalification des voies publiques du secteur. Concernant les liens et accès inter-quartiers complémentaires sur les voiries privées résidentielles, ceux-ci sont présentés comme un potentiel de réalisation à terme, mais ne seront pas imposés aux riverains dans le cadre de l'intervention publique liée à la mise en œuvre du projet urbain Mérignac Soleil. Ils pourront faire l'objet d'un accompagnement spécifique, en fonction des accords des acteurs et usagers privés riverains des dites voies.*

● **Desserte du secteur en transports en commun**

Une contribution exprime un avis qui suggère des améliorations de la circulation des bus en voie propre en direction de l'aéroport.

● **Circulation automobile**

Une contribution, exprimée en référence à la dernière réunion publique du 29 novembre 2017, rappelle les difficultés ressenties par les riverains des lotissements voisins en termes de circulation automobile sur le secteur, et manifeste un besoin d'approfondir le sujet de la circulation afin de poursuivre le projet urbain en connaissance de cause sur ce sujet.

*<u>Réponse proposée</u> : La question de la circulation automobile a fait l'objet d'un approfondissement technique de la part du Bureau d'études techniques spécialisé Transitec, missionné par La Fab, de manière à anticiper suffisamment à l'avance les conditions de circulation sur le secteur eu égard aux évolutions, tant par la recomposition du paysage commercial, que par la réalisation successive d'opérations immobilières nouvelles sur les 15 prochaines années, que par l'insertion du tramway d'ici fin 2021. La conception du projet urbain (accès et sorties des véhicules aux îlots mixtes, et dimensionnement des espaces publics pour la circulation) autant que l'insertion du tramway qui est à l'étude, tirent pleinement parti des préconisations de l'étude circulation.*

● **Prise en compte de l'avis des participants**

Deux contributions du même auteur expriment un avis selon lequel les sessions publiques n'ont pas assez permis de consulter les participants sur le projet urbain et son ressenti quant aux réunions publiques. En outre, les éléments mis à disposition sur le site de la participation n'ont pas été évidents à retrouver. Toujours selon le contributeur, les séances ont plutôt eu un caractère davantage informatif que collaboratif.

### 3. Les contributions issues des réunions publiques et des ateliers

#### a. Réunion publique du 3 décembre 2016 :

L'objectif de la réunion publique était de pouvoir présenter un premier état des lieux et d'exposer les principes fondamentaux pour l'aménagement du secteur de Mérignac Soleil en tant que futur quartier habité et mixte, et de présenter schématiquement les grandes orientations d'aménagement des espaces publics et privés qui se dégagent du projet urbain. Après l'explication qui a été faite pour chacune des 3 thématiques conductrices de la concertation et du projet urbain, il était attendu des participants qu'ils puissent questionner les animateurs autour des différentes tables rondes, et partager leur avis sur les éléments présentés. L'avis des participants a été recueilli sous forme de verbatim par des rapporteurs de séance.

La synthèse des différentes tables rondes a été réalisée dans le compte rendu de la séance du 3 décembre 2016, permettant de restituer les avis exprimés et les réponses apportées en séance publique.

*Table ronde « Habiter Mérignac Soleil »*

Les participants ont exprimé leur avis sur les sujets suivants :

- un avis favorable concernant les principes d'aménagement urbain (graduation des hauteurs) qui sous-tendent l'intégration de constructions nouvelles dans le secteur, notamment en situation de mitoyenneté avec des quartiers déjà constitués de pavillons,
- un avis favorable sur la diversité de formes de densité possibles à envisager pour les constructions nouvelles.

Les participants ont exprimé leurs interrogations que les sujets suivants :

- le nombre potentiel de logements réalisables sur le secteur de Mérignac Soleil,
- les différents types de produits (locatifs, accessions à la propriété, libres,...) qui seront prévus dans les nouvelles opérations.

L'avis des participants sur ce sujet a donc principalement concerné des questions de programmation, et des principes généraux d'aménagement urbain pour le secteur.

*Table ronde « Le Paysage et la requalification des espaces publics »*

Les participants ont exprimé leur avis sur les sujets suivants :

- les qualités paysagères et végétales qui préexistent au secteur de Mérignac Soleil, notamment avec les grands secteurs boisés à proximité,
- certains secteurs déjà végétalisés au sein même du site de projet présentent un potentiel de développement en grands espaces verts plus qualitatifs, comme c'est le cas pour une grande friche à proximité d'une enseigne de bricolage souvent identifiée par les participants,
- les espaces verts sont également perçus comme favorables pour permettre une meilleure infiltration de l'eau dans le sol.

Les participants ont donc principalement exprimé des attentes pour que le paysage actuel soit valorisé, qu'il favorise une perception positive du quartier et qu'il puisse accompagner la future trame des modes doux (vélo et marche à pied) qui prendra place sur les espaces publics réaménagés du secteur. Le fait que les futurs espaces verts soient également utilisés pour leurs qualités environnementales en termes de gestion des eaux pluviales et de rafraichissement du sol a également été souligné.

*Table ronde « Les équipements publics et les services »*

Les participants ont exprimé leur avis sur les sujets suivants :

- le fait que les futurs habitants et les riverains du quartier puissent disposer de services de proximité qui répondent aux besoins du quotidien en termes de commerces ou de services publics. L'accent est mis pour que cette offre se distingue de celle présente en grande surface traditionnelle déjà surreprésentée dans le secteur,
- le fait que les futurs espaces publics (et parmi eux les espaces verts) qui seront réalisés et réaménagés puissent devenir des lieux de rencontre, où seraient mises en place des animations et des activités nouvelles qui puissent bénéficier aux habitants du quartier et à ceux des quartiers alentours (loisirs, sports,...),
- l'arrivée de nouvelles populations sur le secteur implique que des classes scolaires puissent être créées, afin d'accueillir les futurs élèves et la petite enfance.

Les participants ont donc principalement exprimé leur avis sur des sujets en rapport avec la vie de proximité qui est attendue dans le cadre d'un futur quartier habité, apportant les services et les équipements qui puissent satisfaire aux besoins de vie courante – sans avoir besoin de s'y rendre en voiture – mais aussi d'animation culturelle et sportive complémentaire à celle existante sur la commune donnant au quartier une attractivité, une convivialité et une identité qui lui sont propres comme cela peut être le cas pour d'autres quartiers de Mérignac. A ce titre les futurs espaces publics, dans le cadre de leur réaménagement, sont perçus comme l'un des premiers lieux à investir pour que cette animation de quartier puisse y prendre place.

***Enfin, le sujet de la circulation et du stationnement sont apparus comme des thématiques transversales aux 3 tables rondes***

Les participants ont exprimé leurs avis sur les sujets suivants :

- un avis favorable concernant l'optimisation des places de stationnement liées aux activités des commerces, en envisageant de la mutualisation lorsque cela est pertinent,
- un avis favorable concernant le développement de pratiques alternatives à la voiture sur le secteur, notamment par le biais de cheminements doux qui permettraient de pratiquer le vélo et la marche – cela devant être mis en relation avec un usage sécurisé des futurs cheminements vis-à-vis de la circulation automobile,
- un avis favorable au développement de l'offre de transports en commun existante et à l'amélioration souhaitée de la desserte en transports en commun du secteur.

Les participants ont exprimé leurs interrogations sur les sujets suivants :

- l'incidence de la circulation future liée àl'arrivée de nouveaux logements sur la circulation actuelle du secteur,
- l'évaluation des besoins et l'intégration des places de stationnement des futurs projets immobiliers résidentiels dans les nouveaux bâtiments.

**Dans l'ensemble, les avis exprimés sur les thématiques du projet urbain traduisent :**

- des questionnements sur la densification du quartier et quant à l'application des principes d'aménagement proposés par le projet urbain,
- des interrogations sur le développement des déplacements sur le secteur, liés à la fois à l'arrivée du tramway, à l'amélioration la desserte et à l'incidence du projet urbain sur le développement des déplacements automobiles,
- le souhait de voir réaliser des espaces paysagers très qualitatifs, accessibles au public, praticables et supports de multiples usages pour les futurs habitants et les riverains,
- une perception favorable de ce qui a trait au fonctionnement et au dynamisme interne du futur quartier et de tout ce qui se situe à l'échelle de la vie locale et dans la proximité en termes d'équipements et de services répondant aux besoins du quotidien et permettant de se passer de la voiture,
- le souhait de réaliser des espaces publics qui puissent accueillir des événements et permettre la rencontre entre les habitants du futur quartier,
- des attentes en termes de desserte du secteur par les modes doux et de commodités d'accès aux lignes de transports en commun.

b. L'événement intermédiaire et ponctuel auprès des publics : Les sessions de micros-trottoirs

L'objectif des sessions de micros-trottoirs était de pouvoir saisir la parole des usagers du secteur (employés, riverains, clients, ...) ; ce public constituant une population très hétérogène et peu représentée lors des réunions de concertation.

Les micros trottoirs ont permis de faire ressortir les points suivants :

*Avez-vous déjà entendu parler du projet d'aménagement de Mérignac Soleil ?*
- La majorité des personnes interrogées n'est pas informée du projet urbain sur ce secteur ;
- Les personnes informées sont principalement les riverains.

*Qu'est-ce que le site évoque pour vous ?*
- De la satisfaction quant à la concentration de l'offre marchande, à la praticité et à la fonctionnalité des lieux mais une perception d'uniformité généralisée ;
- Une perception positive des aménagements commerciaux récents (extension de la galerie marchande) et notamment de l'augmentation de l'offre en stationnement ;
- Des difficultés d'accès en voiture et de l'inconfort pour les circulations piétonnes ;
- Un gigantisme dans l'échelle du site et a contrario l'absence d'échelles plus petites, humaines et conviviales.

*Si vous deviez changer quelque chose, ce serait ...*
- Rien ne serait à changer selon 1/3 des personnes interrogées ;
- Les conditions de circulation et d'accessibilité aux parkings, selon les autres personnes interrogées.

*Dans l'idéal, comment imaginez-vous Mérignac Soleil dans 10 ans ?*
- En un lieu où les constructions commerciales seraient harmonisées et où les conditions d'accès seraient améliorées ;
- En un lieu où les déplacements de toute nature seraient améliorés ;
- En un lieu où d'autres usages extérieurs seraient possibles, avec des espaces verts, des espaces de jeux et des espaces publics piétons. Les personnes identifiées comme des salariés du secteur ont majoritairement évoqué l'absence d'espaces publics et paysagers extérieurs ;

- En un lieu où l'échelle de la proximité pourrait être permise, avec une offre différente des grands commerces.
- En un lieu habité, selon une seule des personnes interrogées.

c. Atelier du 16 février 2017 :

L'objectif de l'atelier du 16 février 2017 était de pouvoir présenter la traduction des principes d'aménagement dans un document cadre constitué pour le projet urbain : Le Plan Guide. La transposition de ces premiers principes d'aménagement urbains, architecturaux, paysagers et environnementaux du secteur de projet relève de l'approche globale pour l'aménagement du secteur, mais constitue une étape importante dans la mise en cohérence du projet d'ensemble et dans son application aux futurs porteurs de projets.

Les éléments présentés ont permis d'échanger avec les habitants et de tirer des enseignements sur les trois thématiques suivantes :

*Les enseignements tirés sur la thématique « Habiter Mérignac Soleil »*

Pour les participants, le projet urbain signifie la construction de nouveaux bâtiments. Ainsi, les sujets suivants ont été abordés par les habitants sur cette thématique :

- La question du projet urbain à cet endroit interroge, c'est pourquoi les éléments qui permettent de justifier le développement urbain pour ce secteur en tant que futur quartier mixte incluant des logements ont été présentés en séance ;
- Le besoin de comprendre les règles qui permettent de déterminer les hauteurs, surtout dans des situations où bâtiments se situeront à proximité de zones déjà habitées ;
- En lien avec le sujet des hauteurs, la crainte d'un manque de cohérence architecturale entre les nouvelles constructions elles-mêmes est exprimée. Les participants expriment face à cela à cela une forte attente quant à l'architecture extérieure et à la qualité intérieure des logements au sein des futurs projets.

*Les enseignements tirés sur la thématique « Le Paysage et la requalification des espaces publics »*

Les sujets suivants ont été soulevés sur cette thématique :

- Les participants ont manifesté leur intérêt pour le projet paysager du secteur, partageant le diagnostic établit par l'équipe de concepteurs quant à la stérilité du site en termes de nature et d'espaces verts qualitatifs ;
- L'intérêt des participants s'est porté sur la mise à disposition d'une friche actuellement vacante à proximité d'une grande enseigne de bricolage, à mobiliser selon eux dans le cadre du projet urbain pour la réalisation d'un espace verts de quartier.

*Les enseignements tirés sur la thématique « Les Equipements publics et les Services »*

Sur cette thématique, la question posée aux habitants est celle des conditions pour « faire quartier » autour des espaces publics dans le cadre de leur réaménagement, des équipements collectifs et des services porteurs de valeur ajoutée et de l'identité propre au quartier qui émergera en lien étroit avec le cœur marchand de la zone, au même titre que d'autres quartiers de Mérignac. Dès lors, les participants ont soulevé les sujets suivants :

- Le premier sujet sur lequel les participants ont exprimé une interrogation est celui de l'évaluation des besoins en classes scolaires pour répondre à l'évolution démographique du secteur ;
- Les participants ont relié cette thématique à la question de l'accessibilité en voiture. Le principe selon lequel les futurs équipements et services seraient accessibles autrement qu'en voiture est important, selon eux, car cette pratique du quartier au quotidien autrement qu'en voiture différerait des usages propres aux grandes surfaces qui subsisteraient sur le secteur (hypermarché Carrefour entre autres) ;
- La recomposition du paysage commercial sur le secteur et l'introduction de nouveaux services impliquent donc selon les participants une meilleure accessibilité et une desserte du secteur par des modes doux (piétons et vélos), car même si ces pratiques commencent à exister, elles sont jugées encore insuffisantes et peu sécurisées sur les voiries actuelles pour répondre aux besoins futurs des habitants et des riverains en termes d'accessibilité ; tant pour rejoindre les différents services, que d'autres secteurs de la commune ;
- Ce n'est donc pas tant un avis sur les attentes en termes de nouveaux équipements et services que les participants ont le plus exprimé pendant la session, mais bien la façon dont ceux-ci seront rendus accessibles aux nouveaux habitants. Les usages de la zone aujourd'hui sont quasi exclusivement liés à la voiture, ce qui implique qu'un écart important restera à franchir dans le réaménagement des futurs espaces publics du secteur. L'avis exprimé est donc celui de l'intermodalité, qui selon les participants pourrait permettre de répondre à ce défi de mettre les habitants et riverains à plus proche distance de leur quartier à l'avenir, et de rééquilibrer les modes de transports arrivants sur le secteur (qui de fait sont liés aux enseignes actuellement en place).

***En outre, concernant la thématique transversale identifiée autour de la circulation, des mobilités et du stationnement :***

Ce sujet ressort de la séance comme une thématique transversale et exprime des interrogations à part entière qui sont légitimes :

- Des précisions ont été demandées sur le tracé prévisionnel du Transport en commun en site propre (TCSP) – aujourd'hui le tramway – qui desservira le secteur ;
- Il a été demandé à ce que les études de circulation en cours puissent être restituées, afin de mieux connaître ce sujet pour exprimer un avis plus objectif ;
- Des attentes ont été exprimées pour que l'insertion du tramway sur le secteur ait la moindre incidence sur le trafic automobile ;
- La réalisation de places de stationnement sur le secteur de projet est une problématique qui demande de l'anticipation et les participants reconnaissent la complexité de ce sujet. Le parti pris présenté est d'intégrer le stationnement dans les bâtimentsafin de limiter son impact sur les espaces extérieurs devant être laissés libres pour les espaces verts principalement. En outre, si l'offre de stationnement est abondante pour les commerces, la question est posée de savoir si àl'avenir cette offre va diminuer ou pourrait êtremise en commun avec les logements ;
- La difficulté de circuler à pied ou en vélo est reconnue assez unanimement, en raison des interruptions fréquentes des pistes cyclables sur les pistes actuellement dédiées ; ce qui dissuadent les potentiels cyclistes d'utiliser ce mode de transport. Un enjeu en termes d'apaisement de la circulation automobile sur le secteur et de sécurité pour les piétons et vélos sur les parcours qui leurs seront dédiés sur les espaces publics futurs a également été exprimé par les participants.

*Enfin, l'atelier a permis d'aborder la question connexe des « dessous du projet »*, à savoir des modalités pratiques de réalisation du projet urbain. Cela s'est manifesté autour des principales interrogations suivantes :

- La délimitation du périmètre de projet : des précisions ont été demandées sur la délimitation du périmètre de projet portant uniquement sur des secteurs d'activités commerciales sans inclure les secteurs d'habitation voisins ;
- Les marges de négociation avec les propriétaires fonciers : des interrogations ont été exprimées quant aux possibilités de faire appliquer aux porteurs de projets (promoteurs immobiliers) les principes d'aménagement exprimés dans les documents présentés (extraits du Plan Guide), et la relation entre les principes d'aménagement du projet urbain et le Plan local d'urbanisme de Bordeaux Métropole (PLU 3.1) ;
- La procédure de mutation/cession du site Castorama : Les participants ont souhaité des explications sur la démarche de cession/reconversion du site actuel du magasin Castorama, et sur le programme immobilier qui y sera développé.

Sur ces sujets des explications ont été apportées en séance par les équipes de la Ville et de La Fab et ont été également restituées dans le compte rendu de l'atelier qui a été mis à disposition du public sur le site internet de la participation de Bordeaux Métropole.

d. <u>Atelier du 4 juillet 2017 :</u>

L'atelier organisé sous forme de balade urbaine avait pour objectif de présenter le projet urbain et les principes d'aménagement du Plan Guide en adoptant une vision de terrain, permettant aux participants de se placer dans la situation des concepteurs de projet et d'aborder une approche plus sensible et personnelle du territoire. Cette approche a été souhaitée comme complémentaire par rapport à la session précédente. Les avis des habitants ont donc été exprimés directement au cours de la balade urbaine et ont été recueillis sous forme de verbatim.

Les participants ont donc pu exprimer leurs avis sur le projet urbain à travers un parcours jalonné par cinq arrêts situés sur des sites stratégiques du secteur en lien avec les principaux aspects du projet urbain, permettant d'aborder également le projet urbain par le prisme des 3 thématiques conductrices de la concertation sur le projet urbain :

***Habiter Mérignac Soleil*** **:**

- Les différents arrêts ont permis aux participants de visualiser les contextes dans lesquels les sites de projets pouvaient se situer par rapport aux limites avec des zones pavillonnaires. Les principes d'aménagement consistant à limiter les hauteurs à proximité des pavillons ont pu être expliqués ;
- Les participants ont exprimé une interrogation sur les outils règlementaires dont disposent les collectivités et La Fab pour permettre le retrait des futures constructions par rapport aux voies circulées ;

***Le Paysage et la requalification des espaces publics :***

- Concernant les arbres qui seront plantés, les participants ont fait part de leurs questions sur le nombre d'arbres qui sera planté ;
- Sur l'arrêt marqué au niveau du site Castorama, les participants ont confirmé leur intérêt pour les principes d'aménagement paysagers du projet immobilier en cours consistant à

prolonger des secteurs boisés existants (parc du château) jusque dans les futurs îlots privés ;

- Depuis certains points de vue sur le secteur, les participants ont exprimé un intérêt pour que les surfaces des toitures puissent être végétalisées ;
- En constatant les murs et les barrières qui délimitaient le secteur commercial des zones pavillonnaires habitées, les participants ont constaté qu'en l'état des ouvertures des quartiers par des cheminements doux ne seraient probablement pas souhaitées par les riverains ;
- L'arrêt marqué sur l'emplacement de la friche à proximité d'un magasin de bricolage a été l'occasion pour les participants d'exprimer un avis favorable sur l'aménagement en parc de ce site et qu'il puisse devenir l'un des lieux paysager emblématiques du futur quartier ;
- Les participants ont exprimé une interrogation sur les outils règlementaires dont disposent les collectivités et La Fab pour permettre la plantation des espaces verts sur les parcelles dans le cadre d'opérations d'initiative privées.

***Les Equipements et les Services :***

- Les différents points d'arrêt marqués ont permis aux participants de saisir l'un des principes majeurs du projet urbain qui est celui des « voisinées » ;
- Au vu des sites de projets, les participants ont exprimé leur interrogation quant au fait que des classes d'écoles soient bien prévues pour permettre l'accueil des nouveaux élèves.

***Sur la thématique transversale des modes doux, des mobilités et du stationnement :***

- <u>Concernant la place des modes doux :</u>
  - L'absence de liens piétons et cyclables entre la zone commerciale actuelle et les quartiers habités voisins a été constatée au droit des espaces publics actuels ;
  - Les sections de voiries où les pistes cyclables étaient interrompues ont été montrées ;
  - Le confort d'usage des trottoirs dans le cadre du réaménagement des futurs espaces publics est ressorti comme une demande des participants ;
  - Le fait de pouvoir implanter les futurs bâtiments en retrait par rapport aux futurs espaces publics et voiries a été exprimé ;
  - L'importance d'assurer des traversées piétonnes et cyclables sécurisées au niveau des grands axes circulés (avenues de la Somme et Kennedy) a été exprimée.

- <u>Concernant le stationnement :</u>
  - Le fait que les parkings silos de l'hypermarché Carrefour étaient vides aux derniers étages interroge les participants.

- <u>Concernant la circulation automobile :</u>
  - L'incidence de la circulation automobile liée aux futurs habitants sur les grandes avenues a interrogé les participants ;
  - La réalisation des futures voies de desserte des îlots devrait être, selon les participants, un point de vigilance pour qu'elles ne soient pas empruntées par des usagers de la zone commerciale et qu'elles puissent bien conserver leur vocation résidentielle.

*Autres sujets sur lesquels les participants ont exprimé un avis :*

- Concernant le périmètre du projet urbain :
    - Le fait de penser la conception projet urbain au-delà du strict périmètre d'études, car les enjeux (déplacements, bruit, îlots de chaleur, ...) concernent aussi les secteurs périphériques à Mérignac Soleil ;

e. Atelier du 28 septembre 2017 :

L'objectif de l'atelier du 28 septembre 2017 était de présenter un niveau de détail supérieur sur les propositions d'aménagement applicables au secteur et de faire contribuer les habitants à la réflexion à l'échelle des prescriptions particulières applicables aux parcelles et îlots du secteur, sur les 3 thématiques portées en concertation. Les avis des participants aux différentes tables rondes ont été recueillis sous forme de cartes du site à composer sur la base de références proposées et expliquées puis débattues entre les participants et les représentants de l'équipe du projet.

*Les enseignements des tables rondes sur la thématique « Habiter Mérignac Soleil »*

Pour les participants, introduire du logement sur le secteur signifie à la fois permettre aux nouvelles constructions de s'intégrer du point de vue urbain vis-à-vis des secteurs pavillonnaires voisins, mais aussi de veiller aux qualités architecturales des futurs bâtiments et logements. En lien avec cette double distinction, les attentes et sujets suivants ont été abordés par les habitants et expriment autant de pistes de travail, dont l'approfondissement pourra être poursuivi par l'équipe de concepteurs :

- Intégration urbaine des projets :
    - Eviter que les nouvelles constructions créent une linéarité trop importante sur les grands axes et promouvoir des formes urbaines variées pour casser l'effet de blocs ;
    - Faire en sorte que les concepteurs utilisent des effets architecturaux qui apportent de la diversité à l'échelle de chaque projet tout en garantissant une cohérence d'ensemble – Dans cette optique l'idée d'avoir des références contemporaines voire des bâtiments signaux est ressortie parmi les références proposées ;
    - Considérer les interfaces avec les espaces pavillonnaires comme des secteurs à enjeux, notamment en faisant appliquer le principe d'éloignement progressif des constructions nouvelles avec les constructions existantes (pavillons). Ce principe devra être traduit comme une règle intangible dans les documents d'urbanisme et dans les prescriptions aux porteurs de projets ;
    - Modérer la hauteur dans l'ensemble du secteur, en considérant que les situations où deux bâtiments sont proches l'un de l'autre (dans le cas d'une construction existante comme future) demande une attention plus particulière dans la conception que dans d'autres cas de figure – A titre d'exception, des hauteurs plus importantes au centre du périmètre de projet pourraient être admissibles selon les participants.

- Aspects extérieurs et intérieurs des bâtiments :
    - Les qualités intérieures des logements qui ont principalement interpellé les participants lors des échanges sont celles qui permettent aux logements collectifs de retrouver des qualités proches de l'habitat individuel. Cela à travers, notamment, d'une hauteur sous plafond plus importante que d'ordinaire, de

grandes ouvertures qui apportent de la lumière extérieure, mais aussi dans l'idée de pouvoir faire évoluer son logements (aménagement d'une pièce en plus par exemple) dans le temps au gré de ses besoins personnels ;

- Enfin, il est important selon les participants que les logements puissent bénéficier des dernières normes environnementales, afin de garantir un meilleur confort thermique, énergétique et acoustique. Si les bâtiments étaient à énergie positives cela constitueraient, selon eux, un plus non négligeable pour l'environnement.

***Les enseignements des tables rondes sur la thématique « Paysage »***

Les sujets suivants ont été évoqués par les participants au cours des ateliers et les attentes portent principalement sur deux niveaux d'échelle du projet urbain :

- <u>Echelle du grand quartier et des secteurs voisins :</u>
  - Mettre en valeur le paysage proche du secteur de projet, en donnant aux espaces verts des qualités similaires aux espaces verts voisins perçus comme très qualitatifs, notamment pour leur aspect vierge et proche d'un état naturel, composé d'essences adaptées au climat local ;
  - Développer par le paysage l'intérêt écologique pour la vie de la petite faune et d'une flore diversifiée ;
  - Développer des espaces verts sur le secteur pour relier le projet urbain aux quartiers voisins qui bénéficient déjà pour leur part de qualités paysagères qui se sont constituées à travers le temps. C'est d'ailleurs selon les participants le caractère très planté de certains secteurs voisins qui permet de limiter l'impact visuel des voies de circulation routières ;
  - Permettre, à l'instar des grands espaces verts proches du secteur, de pratiquer des activités de loisirs ou d'autres activités propices à la détente ;
  - Utiliser les espaces verts pour absorber l'eau de pluie et réduire les températures de surface en été ;
  - Favoriser, via le paysage, la protection des habitants du futur quartier vis-à-vis des flux automobiles, en permettant une mise à distance des piétons et des vélos.

- <u>Echelle des îlots bâtis :</u>
  - Les espaces verts doivent pouvoir trouver leur place dans les futurs projets immobiliers du secteur, afin de bénéficier aux futurs habitants ;
  - A l'échelle des bâtiments, les participants ont exprimé une sensibilité particulière à ce que le paysage puisse aussi se trouver jusque dans les lieux habités, comme par exemple au sein d'espaces privés mis à disposition de tous tels que les jardins partagés ou les toitures collectives plantées. Les participants identifient la végétalisation des lieux habités comme un moyen de limiter les pics de température importants. Sur ce sujet les participants ont exprimé le souhait que les porteurs de projets intègrent une dimension paysagère importante au sein des opérations privées et qu'il y ait une forme de garantie prise sur ce sujet ;
  - Le principe des espaces communs plantés a interrogé les participants, principalement en termes de gestion pour les futurs résidents ;
  - Une vigilance est demandée quant au traitement paysager des espaces extérieurs de stationnement, bien que la nécessite de réduire les surfaces bitumées soit partagée.

*Les enseignements des tables rondes sur la thématique « Equipements et Services »*

Les sujets suivants ont été évoqués par les participants pendant le travail en atelier :

- L'importance d'avoir une diversité de services qui puisse répondre aux besoins du quotidien pour les futurs habitants et riverains du secteur ;
- Le principe selon lequel les équipements et les services du futur quartier devront pouvoir renforcer l'appartenance des habitants au quartier, dans le sens où c'est l'offre de services qui permettra de fédérer une communauté habitante. Cela pourra s'exprimer notamment en proposant des jeux pour les enfants en lien avec des lieux conviviaux et de détente aménagés dans les emprises des futurs espaces publics réaménagés. C'est l'une des principales conditions pour que les « voisinées » deviennent des « voisinages » où les habitants entretiennent des rapports de proximité avec le territoire ;
- Le caractère intergénérationnel du futur quartier est souhaité. En effet, il devrait pouvoir accueillir à la fois des enfants qui iront dans le(s) groupe(s) scolaire(s) et des personnes plus âgées souhaitant s'installer sur le secteur pour bénéficier des commodités offertes par le tramway, les espaces verts, les services de proximité et les commerces ;
- Parmi les réflexions sur les équipements collectifs, les équipements sportifs sont ressortis comme ceux faisant l'objet d'une demande particulière de la part des participants, pour répondre aux attentes des futurs habitants en termes de loisirs. La pratique sportive ne serait cependant pas à limiter à la seule pratique en salle, puisque les espaces extérieurs devraient aussi pouvoir le permettre ;
- La dimension culturelle et sportive du secteur est une piste à explorer selon les participants, permettant ainsi de donner au futur quartier une spécificité propre à Mérignac Soleil par rapport aux autres quartiers de Mérignac. Les secteurs proches du futur arrêt de tramway et de la friche à proximité de l'enseigne de bricolage ont vocation plus que d'autres à être destinés à accueillir ces nouveaux usages récréatifs ;
- Les futurs espaces publics, dans le cadre de leur réaménagement, sont perçus comme un facteur positif pour donner une réalité à la convivialité de quartier qui est recherchée par la création d'équipements et de services nouveaux, dans le sens où ils permettront aux futurs habitants et résidents des quartiers proches de pouvoir circuler en priorité à pied et en vélo sur le secteur, et que l'implantation dans l'espace public de lieux de pause et de détente (en premier lieu avec les espaces verts) constituera une amélioration significative par rapport à l'état existant ;
- Enfin, en termes de services publics, les participants ont aussi manifesté un intérêt à pouvoir retrouver un bureau de poste, ainsi qu'une annexe de proximité de la mairie.

*Concernant le stationnement, apparu comme thématique transversale aux échanges :*

- Concernant le stationnement, dans l'optique de donner des prescriptions aux porteurs de projet sur les îlots, les participants ont exprimé le souhait que les commerces ne monopolisent pas toutes les surfaces extérieures pour leurs seuls besoins, et que des pistes de mutualisation puissent être étudiées afin de permettre aux places de stationnement des commerces laissées vacantes en soirée de pouvoir être utilisées par les habitants, surtout quand les deux fonctions se situent à l'échelle d'un même bâtiment.
- Le principe selon lequel les surfaces destinées au stationnement puissent évoluer à l'avenir vers d'autres usages (bureaux, services, ...) est un principe qui a intéressé les participants.

Réunion publique du 29 novembre 2017 :

L'objectif de la réunion publique du 29 novembre 2017 était de présenter l'aboutissement d'une partie du travail de conception au travers de la présentation du principal document cadre du projet urbain : le Plan Guide, et de sa déclinaison par sites de projet via les Cahiers de Prescriptions urbaines, architecturales, paysagères et environnementales (CPAUPE). Ces deux documents cadres du projet urbain avaient fait l'objet, au cours de leur conception par l'équipe de maîtrise d'œuvre, d'une approche itérative en réunion publique et en atelier avec les participants, permettant de confirmer ou de développer certains aspects des prescriptions proposées par l'équipe de concepteurs et débattues avec les participants de l'atelier précédent. L'idée était donc de partir des contributions faites par les participants pour présenter une version plus aboutie du projet urbain à travers le prisme des principales interrogations et questions recensées lors des séances de travail précédentes. Cette présentation faite par l'équipe de concepteurs a permis aux participants d'exprimer des avis et interrogations complémentaires. Ces derniers ont été recueillis dans le compte-rendu de la séance qui a été mis à disposition sur le site internet de la participation de Bordeaux Métropole et sur un panneau d'expression situé dans la partie exposition du projet urbain conçue pour l'événement.

Les principaux enseignements de la session publique sur les thèmes présents sont les suivants :

*Thématique « Habiter Mérignac Soleil »*

- Le sujet de la hauteur des bâtiments est une préoccupation des participants, qui ont demandé des compléments d'explication sur les principes qui ont permis de concevoir le Plan Guide ;
- Pour répondre aux attentes des ménages souhaitant acquérir un logement à Mérignac, il a été demandé des précisions quant à la diversité des types de logements selon leur taille moyenne et selon leur mode d'accession (location ou accession sociale, accession à prix libre ou maîtrisé, ...) ;
- En lien avec le caractère intergénérationnel du quartier, la question des logements pour les personnes âgées est un sujet qui interpelle les participants ;
- Un équilibre est à conserver entre le caractère très paysager voulu pour le quartier et la réalisation de constructions nouvelles denses et d'espaces publics minéraux.

*Thématique « Le Paysage »*

- Il est demandé à ce que les espaces verts et les plantations du projet urbain le long des grands axes routiers ne viennent pas contraindre davantage les capacités circulatoires ;
- Sur les espaces privés, la question des limites des espaces paysagers avec les futurs espaces publics dans le cas où il n'y aurait pas de clôtures interroge sur le plan de l'usage et de la gestion future ;
- Le maintien des barrières et clôtures existantes entre la zone commerciale et les secteurs pavillonnaires est souhaité.

*Thématique « Les Equipements publics et les Services »*

- La nécessité de réaliser des classes pour l'accueil d'élèves sur le secteur est communément admise, en revanche les participants expriment des interrogations sur le nombre exact de classes d'écoles à créer et sur l'emplacement du ou des futur(s) équipement(s) scolaire(s) du quartier, notamment dans l'hypothèse d'une opération imbriquée ;

L'objectif de la réunion publique du 29 novembre 2017 était de présenter l'aboutissement d'une partie du travail de conception au travers de la présentation du principal document cadre du projet urbain : le Plan Guide, et de sa déclinaison par sites de projet via les Cahiers de Prescriptions urbaines, architecturales, paysagères et environnementales (CPAUPE). Ces deux documents cadres du projet urbain avaient fait l'objet, au cours de leur conception par l'équipe de maîtrise d'œuvre, d'une approche itérative en réunion publique et en atelier avec les participants, permettant de confirmer ou de développer certains aspects des prescriptions proposées par l'équipe de concepteurs et débattues avec les participants de l'atelier précédent. L'idée était donc de partir des contributions faites par les participants pour présenter une version plus aboutie du projet urbain à travers le prisme des principales interrogations et questions recensées lors des séances de travail précédentes. Cette présentation faite par l'équipe de concepteurs a permis aux participants d'exprimer des avis et interrogations complémentaires. Ces derniers ont été recueillis dans le compte-rendu de la séance qui a été mis à disposition sur le site internet de la participation de Bordeaux Métropole et sur un panneau d'expression situé dans la partie exposition du projet urbain conçue pour l'événement.

Les principaux enseignements de la session publique sur les thèmes présents sont les suivants :

*Thématique « Habiter Mérignac Soleil »*

- Le sujet de la hauteur des bâtiments est une préoccupation des participants, qui ont demandé des compléments d'explication sur les principes qui ont permis de concevoir le Plan Guide ;
- Pour répondre aux attentes des ménages souhaitant acquérir un logement à Mérignac, il a été demandé des précisions quant à la diversité des types de logements selon leur taille moyenne et selon leur mode d'accession (location ou accession sociale, accession à prix libre ou maîtrisé, ...) ;
- En lien avec le caractère intergénérationnel du quartier, la question des logements pour les personnes âgées est un sujet qui interpelle les participants ;
- Un équilibre est à conserver entre le caractère très paysager voulu pour le quartier et la réalisation de constructions nouvelles denses et d'espaces publics minéraux.

*Thématique « Le Paysage »*

- Il est demandé à ce que les espaces verts et les plantations du projet urbain le long des grands axes routiers ne viennent pas contraindre davantage les capacités circulatoires ;
- Sur les espaces privés, la question des limites des espaces paysagers avec les futurs espaces publics dans le cas où il n'y aurait pas de clôtures interroge sur le plan de l'usage et de la gestion future ;
- Le maintien des barrières et clôtures existantes entre la zone commerciale et les secteurs pavillonnaires est souhaité.

*Thématique « Les Equipements publics et les Services »*

- La nécessité de réaliser des classes pour l'accueil d'élèves sur le secteur est communément admise, en revanche les participants expriment des interrogations sur le nombre exact de classes d'écoles à créer et sur l'emplacement du ou des futur(s) équipement(s) scolaire(s) du quartier, notamment dans l'hypothèse d'une opération imbriquée ;

- Compte tenu de l'évolution du secteur et de la dominante commerciale qu'il conserve, la question posée de savoir si l'hypermarché Carrefour continuera d'occuper une place centrale à l'échelle du quartier ;
- Concernant les équipements sportifs, les participants s'interrogent sur le fait qu'une piscine puisse être réalisée, ainsi que des équipements sportifs publics.

*Concernant la thématique transversale des mobilités, de la circulation et du stationnement :*

- Concernant le tramway, des précisons sont demandées sur le tracé du tramway et sur son insertion en voie unique sur le secteur ;
- Compte tenu de l'arrivée de nouvelles populations sur le secteur, le sujet de l'estimation au plus juste des besoins en termes de stationnement et de l'incidence sur le trafic routier est un point qui demande une vigilance ;
- En rapport avec les études de circulation qui sont menées sur le secteur, des précisons ont été demandées sur l'année à laquelle les comptages routiers servant de base à l'étude ont été réalisés, afin d'avoir les données les plus récentes ;
- Les participants expriment une inquiétude par rapport à la circulation de voitures dans les lotissements proches du secteur.

Les réponses exposées constituent une retranscription synthétique des réponses apportées oralement lors de la concertation. Elles sont complémentaires aux comptes rendus de séance versés au registre de la concertation et apportent une réponse aux contributions réalisées sur le site internet de Bordeaux Métropole.

## V. Les réponses apportées par thématiques

### 1. Programmation d'ensemble du projet urbain

| Contributions | Réponses |
|---|---|
| **Mixité fonctionnelle**<br>De quoi s'agit-il ? | La mixité fonctionnelle est l'un de principaux principes du projet urbain, qui consiste à réaliser, au sein des futures opérations, une partie commerciale ou d'activités autre que du logement en rez-de-chaussée, en lien avec des logements en étages. C'est sur cette base que l'ensemble des fonctions au sein des futurs îlots du projet urbain a été conçu. |
| **Logements** | La concertation a présenté les évolutions du projet urbain permettant d'estimer une capacité pour le secteur à accueillir à l'échéance du long terme (2030) jusqu'à 2 800 logements.<br><br>La programmation suit une répartition en trois tiers qui permet la réalisation de logements sociaux, de logements libres (offre des promoteurs privés) et un troisième tiers de logements en accession sociale (gérée par les bailleurs sociaux) et en accession dite « abordable » proposée par les promoteurs privés à des prix fixés répondant aux enjeux de la démarche « 50 000 logements » en termes d'accession à la propriété à la portée du plus grand nombre. |

| | |
|---|---|
| | Dans cette même optique de réalisation de logements en adéquation avec la demande, les surfaces moyennes prévues sont celles qui ont été spécifiquement identifiées pour la commune de Mérignac dans le volet Habitat du PLU 3.1, mais le projet urbain s'attache également à permettre aux porteurs de projets de réaliser de logements dont les caractéristiques puissent se démarquer de l'offre classique des logements neufs.<br>La répartition typologique prévue est la suivante : 5% de T1 ; 25% de T2 ; 40% de T3 ; 25% de T4 ; 5% de T5 et plus.<br><br>Concernant l'habitat pour des populations spécifiques, il sera prévu dans le cadre du règlement d'urbanisme d'autoriser la réalisation d'une résidence pour personnes âgées et d'une résidence pour étudiants à l'échelle des deux opérations Soleil et Marne. |
| Commerces | Le projet urbain consiste à reconvertir environ 80% des surfaces actuellement occupées par des commerces en opérations mixtes. Dans le cadre des futurs îlots mixtes, les commerces retrouvent une place en rez-de-chaussée. En revanche c'est une offre commerciale reconfigurée qui s'y trouvera, laissant place à une diversification vers des services, des loisirs et des commerces davantage axés vers l'offre de proximité. En termes de surfaces commerciales le projet urbain les reconstitue donc dans leur ensemble au sein des opérations mixtes. A ce titre, une marge d'extension des surfaces par rapport à l'ensemble du secteur a été évaluée par un bureau d'études spécialisé (Objectif Ville) à environ 5 %. |

### 2. Insertion urbaine et qualités architecturales

| Contributions | Réponses |
|---|---|
| **Insertion urbaine**<br>- Conception d'ensemble et situations de proximité avec des pavillons<br>- Hauteurs | Le projet urbain répond à cet enjeu d'intégration urbaine des futures constructions par le biais de plusieurs principes dont la plupart ont été présentés en concertation :<br>- Des reculs suffisants par rapport aux voies circulées et emprises publiques pour que les logements soient mis à distance et en hauteur par rapport à la circulation ;<br>- La transition bâtie progressive des bâtiments en situation limitrophe avec des zones pavillonnaires ;<br>- Une mise à distance systématique des nouvelles constructions vis-à-vis des limites avec les fonds de parcelles suivant le principe d'une hauteur équivalente à la distance séparative, mais aussi d'avoir des retraits suffisants entre les bâtiments eux-mêmes pour éviter les situations de vis-à-vis.<br><br>Les capacités présentées en concertation ne font pas office de |

| | |
|---|---|
| | projets immobiliers, aussi, au stade de la conception des projets avec les opérateurs immobiliers c'est bien l'ensemble des principes d'aménagement qui priment pour permettre l'aboutissement d'un projet cohérent intégré dans son contexte urbain.<br><br>Enfin, les hauteurs du projet urbain ont été définies dans le cadre du plan guide à R+6 maximum, soit 26 m de hauteur totale. |
| **Qualités architecturales**<br>Diversité à l'échelle des bâtiments et à l'échelle des logements | Dans le cadre des futurs projets immobiliers, les principes du projet urbain doivent permettre de laisser des libertés aux concepteurs pour qu'ils puissent proposer des réponses singulières mais cohérentes, et que l'ensemble conserve une harmonie. Dans cette optique, les prescriptions particulières transmises aux opérateurs immobiliers ont pour objectif de développer des attentes particulières en termes de qualité et d'usage les logements. A titre d'exemple, chaque logement devra pouvoir bénéficier d'un espace extérieur privé, que ce soit un balcon, une loggia ou une terrasse et d'une évolutivité concernant les grands logements pour permettre aux familles de réaliser une pièce en plus en comblant un vide sur séjour ou bien en ajoutant/démontant une cloison. Il est demandé aux porteurs de projets d'être volontaires et ambitieux sur ces sujets. |

3. **Paysage est espaces verts**

| Contributions | Réponses |
|---|---|
| **Espaces verts publics**<br>Qualités et usages | La dimension paysagère du futur quartier est l'une des composantes majeures du projet urbain. Ce parti prit d'aménagement s'inspire des qualités paysagères environnantes au site de projet. Pour rompre avec la minéralité hostile actuelle, le projet de paysage se déploie sur l'ensemble des espaces publics réaménagés dans le cadre du projet urbain, tant au niveau d'une large strate arborée le longs des grands axes, qu'à des échelles plus petites accompagnant les trajets des piétons et des cyclistes.<br><br>Les espaces verts ont pour ambition également d'être très qualitatifs, en laissant la place à des sujets dont le développement dans le temps et l'adéquation au site seront privilégiés.<br><br>L'un des objectifs recherché est également de limiter dans la durée l'effet d'îlot de chaleur observable sur la zone, tout comme sur le secteur voisin de Mérignac Marne.<br><br>L'objectif est de rendre ces espaces verts utiles au quartier, dans le sens où d'une part, ils contribueront à atténuer la perception |

| | |
|---|---|
| | routière le long des grands axes et d'autre part, demeureront appropriables à certains endroits - notamment sur le parc présenté en concertation - pour des usages récréatifs à destination de tous les publics. |
| Espaces verts privés<br>Interfaces avec le privé et gestion | Le parti paysager est une ambition forte du projet d'ensemble qui passe aussi par l'introduction d'une trame verte significative au sein des futurs îlots privés. Le volet paysager fait partie des prescriptions destinées aux porteurs de projets et fait l'objet d'objectifs précis à atteindre en terme de quantité exprimée en pourcentage de pleine terre et de qualité des espaces verts à réaliser (par le biais d'un coefficient de diversité végétale), pour que le paysage ne soit pas uniquement un agrément mais bien un espace mis au service de tous.<br><br>Dans la logique de rompre avec la perception des limites entre espace public et privé, il est demandé à ce que les porteurs de projet gèrent, par le paysage, les interfaces avec les futurs espaces publics, mais aussi entre les parcelles déjà constituées, en intégrant les questions économiques liées à la gestion des espaces verts par les copropriétés dès la phase de conception du projet.<br><br>Le principe de faire tomber les barrières entre les futurs espaces privés et les futurs espaces publics grâce aux aménagements paysagers, qui viendront les délimiter naturellement, est également l'un des principes forts du projet. De cette manière il est souhaité que l'usage et l'appropriation du paysage ne soit pas perceptible entre ce qui ressort des résidences privées et ce qui appartient au patrimoine végétal commun. |

### 4. Equipements et services

| Contributions | Réponses |
|---|---|
| Equipements<br>Evaluation des besoins scolaires et spécifiques | En termes d'équipements scolaires, les capacités d'accueil des nouveaux futurs élèves ont été évaluées à ce stade à environ 20 classes, répondant aux besoins globaux de l'ensemble du projet d'aménagement à l'horizon 2030.<br><br>L'hypothèse de réalisation des classes au sein d'un groupe scolaire dans le cadre d'une opération mixte comprenant des logements est à l'étude.<br><br>Concernant l'accueil de la petite enfance, il n'est pas prévu d'établissement public à ce stade, en revanche l'offre de structures d'accueil privées sera intégrée dans les rez-de-chaussée des nouvelles constructions. Concernant les classes de collège, le plan du département prévoit un financement pour la |

| | |
|---|---|
| | réalisation d'un groupe à Mérignac.<br><br>Concernant les équipements sportifs, il n'est pas prévu que la collectivité réalise ce type d'équipements sur le secteur de projet, en revanche une offre privée de loisirs sportifs n'est pas à exclure. |
| Services et commerces<br>Diversité et complémentarité par rapport à l'existant | La réalisation de projets immobiliers au droit des parcelles commerciales implique le remplacement d'activités et de commerces existants par d'autres en rez-de-chaussée. Ces initiatives seront de nature privée.<br><br>L'objectif du projet urbain est de permettre aux activités et aux commerces susceptibles de s'implanter sur le secteur de trouver au sein des futurs îlots mixtes des conditions d'attractivité pour s'y développer et répondre aux besoins des futurs habitants en termes de diversité attendue pour le quotidien et de complémentarité par rapport à l'offre existante.<br><br>Les polarités qui se dégagent sur le secteur, notamment en lien avec les axes de transports en commun et avec les futurs espaces publics emblématiques, vont dans le sens de permettre une certaine pérennité pour les services et les commerces en répondant à la fois à la demande des populations locales que de celles en dehors du quartier qui pourront y trouver des offres spécifiques.<br><br>Une offre de services publics n'est pas prévue sur le secteur. |

5. **Transports en communs, modes doux, circulation et stationnement**

| Contributions | Réponses |
|---|---|
| Transports en communs<br>Amélioration de la desserte, tracé du tramway et interface avec le projet urbain | Le tramway a fait l'objet d'une concertation spécifique qui a permis d'arrêter le mode de transport qui desservira le secteur de Mérignac Soleil, et le mode d'insertion, à savoir une voie unique avec dédoublement en station. Le tracé du tramway à l'étude est celui qui a été arrêté à l'issue de la concertation.<br><br>En revanche le projet de tramway n'est pas neutre par rapport à l'évolution du secteur, et le projet des futurs espaces publics est conçu dans une approche cohérente avec l'insertion prévisionnelle et les aménagements propres au tramway. |
| Circulation<br>Incidence du projet urbain sur le trafic routier | La Fab a missionné un bureau d'études spécialisé (Transitec) sur les questions de trafic routier, permettant de connaître précisément les pratiques actuelles de déplacements sur le secteur – ces analyses ayant été menées conjointement avec les |

| | |
|---|---|
| | équipes du tramway en 2017 – et d'évaluer l'incidence des projets urbains Mérignac Soleil et Mérignac Marne sur la circulation.<br><br>Les résultats permettent d'une part d'orienter le projet des espaces publics de manière à ce que les aménagements effectués sur les voies publiques garantissent, à terme, de conserver des capacités circulatoires équivalentes à celles mesurées à l'état initial, sans toutefois diminuer le trafic.<br><br>D'autre part, ces prévisions théoriques seront à mettre en relation avec plusieurs événements : la mise en service de la ligne de tramway ; les projets de Bordeaux Métropole de décongestionner certains carrefours où le tramway s'insérera par la création d'itinéraires bis à l'ouest du secteur de projet ; l'évolution des pratiques cyclables sur le secteur via les cheminements doux et les liaisons piétonnes permettant d'éviter le recours à la voiture individuelle pour des déplacements de proximité et enfin le fait que les futurs habitants et riverains du secteur pourront bénéficier d'une offre nouvelle de services et de commerces de proximité qui leur permettront aussi bien d'éviter l'usage de la voiture pour les trajets de courte distance, que de faire les trajets domiciles-travail en voiture dans le cas où les transports en commun et les modes doux ne pourrait pas s'y substituer.<br><br>Enfin, le projet urbain ne prévoit ni la création, ni l'ouverture de voies de circulation dans les lotissements voisins. |
| **Stationnement**<br>Evaluation des besoins en stationnement et place du stationnement sur le secteur | Le bureau d'études Transitec, spécialisé sur les sujets de mobilités, a également traité le volet stationnement du projet urbain pour les commerces et les logements.<br><br>Concernant les logements, le parti pris du projet urbain est de permettre aux projets d'intégrer les stationnements dans les bâtiments, afin de limiter leur incidence sur les espaces extérieurs des projets. Des ratios sont indiqués dans les documents d'urbanisme (PLU) auxquels les projets se conforment.<br><br>Concernant les commerces, qui bénéficient aujourd'hui d'une offre abondante gérée en surface, il est proposé dans le cadre de la reconfiguration des parcelles en îlots mixtes d'intégrer la plupart des places de stationnement dans les emprises bâties, pour ne laisser en surface qu'une partie des places nécessaires au stationnement de courte durée, visible depuis les voies circulées.<br><br>Au sein de bâtiments proposant des commerces et des logements, il n'est pas exclu que certaines places libérées à la fermeture des commerces puissent être mises à disposition des |

| | |
|---|---|
| | habitants ou des visiteurs, permettant un usage plus rationnel.<br><br>Enfin, dans le cadre de situations très spécifiques identifiées au plan guide, des parkings en superstructures pourraient être réalisés, mutualisés entre plusieurs activités commerciales par exemple, permettant de libérer des espaces au sol au profit du paysage. Une limite à la mutualisation est apparue au travers des études sur ce sujet, liée à la demande en stationnement très forte le samedi et sur les périodes de soldes. A terme, si la demande en stationnement diminue sur ce type d'infrastructure et si la conception architecturale le prévoit dès le départ, il n'est pas impossible de pouvoir les reconvertir en espaces de bureaux ou de services. |
| **Modes doux**<br>Cheminements piétons et cyclables, traversées sécurisées des grands axes routiers, liens avec les quartiers voisins | Le projet urbain prévoir un maillage complet pour les modes doux, piétons et vélos, qui sera permis par la reconfiguration ou l'élargissement des espaces publics aux abords des grands axes circulés sans impacter les chaussées, mais aussi dans les futures limites privées des parcelles. Le projet accorde une place importante à ces pratiques alternatives à la voiture, dans le cadre de déplacements de proximité au sein du futur quartier lui-même que vers les secteurs périphériques (centre-ville par exemple).<br><br>Concernant les franchissements des grands axes circulés (Somme et Kennedy principalement), des traversées sécurisées sont prévues et travaillées en lien avec la conception du tramway.<br><br>La trame des modes doux est organisée également pour rejoindre les continuités cyclables et piétonnes qui existent déjà en dehors du quartier. Il est envisageable - sous réserve de l'acceptation par les riverains - que des porosités piétonnes et cyclables soient créées pour éviter de contourner les murs qui ont été construits entre la zone et les lotissements. En revanche ces dernières ne pourront pas être imposées par le projet. |

### 6. Questions spécifiques sur le projet urbain

| Contributions | Réponses |
|---|---|
| **Périmètres du projet urbain et de la concertation** | Le périmètre du projet urbain est celui qui a fait l'objet d'une délibération de Bordeaux Métropole le 14 avril 2017. Le périmètre de la concertation a été mis en conformité avec ce dernier. |
| **Montage opérationnel**<br>Cadre de l'opération d'aménagement | L'outil de réalisation de la future opération d'aménagement n'est pas encore déterminé, mais il est probable que l'opération ne sera pas réalisée sous forme de ZAC (Zone d'aménagement |

| | |
|---|---|
| | concerté). Néanmoins, l'intervention publique sur le secteur n'a pas vocation à réaliser d'importantes acquisitions foncières, hormis celles nécessaires aux besoins des espaces publics, pour la réalisation du programme d'infrastructures (voiries) et sur certains secteurs spécifiques.<br><br>L'objectif est d'attribuer la maîtrise d'ouvrage de l'opération d'aménagement et des espaces publics, à La Fab, SPL outil de Bordeaux Métropole.<br><br>Dans ce cadre, le projet urbain pourra se développer via une démarche partenariale entre les collectivités, La Fab, les propriétaires fonciers et les opérateurs immobiliers, qui privilégie la négociation pour garantir la traduction des principes du projet urbains au sein des les projets immobiliers privés. |
| **Règlementation d'urbanisme** PLU 3.1 et prescriptions spécifiques du projet urbain | Actuellement c'est le PLU3.1 en vigueur qui fait office de règlementation opposable sur le secteur de projet.<br><br>En outre, un périmètre de prise en considération a été instauré pour permettre de préserver l'avenir quant aux projets publics programmés sur le secteur (tramway, espaces publics du projet urbain, mutations foncières, ...). C'est dans le cadre d'une prochaine modification du PLU 3.1 que pourra s'inscrire le développement des nouveaux îlots. En effet les principes urbains et architecturaux trouveront, pour la plupart, une traduction règlementaire à inscrire au PLU.<br><br>En revanche, le travail de conception des maîtres d'œuvres urbains et paysagers fait l'objet de documents spécifiques (Cahiers de Prescriptions) remis aux porteurs de projet pour intégrer, dans un cadre négocié, les principes d'aménagement fondamentaux et spécifiques aux parcelles dès la phase de conception.<br><br>Enfin, des ateliers de mise au point du projet constituent une méthode partenariale proposée par les collectivités et La Fab, pour permettre le suivi des études de conception des îlots faites par les opérateurs immobiliers et leur maîtrise d'œuvre, en lien avec l'équipes de concepteurs du projet urbain. |

## VI. Conclusion et suites de la concertation

**En premier lieu, il ressort des différents temps de la concertation une évolution dans la participation et dans les contributions des habitants.**

Au cours de l'avancement de la concertation, les échanges avec les participants ont évolué, passant de problématiques individuelles, exprimées en tant que riverains, à des avis et/ou propositions ayant

davantage trait à l'intérêt général et aux intérêts des futurs habitants du secteur, permettant d'adopter une vision d'ensemble du projet urbain.

Une des difficultés rencontrées reste néanmoins celle du décalage entre l'attente forte des participants d'avoir à disposition des éléments précis et aboutis sur le projet urbain dès le démarrage de la concertation. Il a ainsi été expliqué que l'objectif d'une concertation en amont est d'avancer en même temps que le travail des concepteurs urbain afin de l'alimenter. Toutes les décisions n'étant pas prises, il n'est pas possible de répondre systématiquement à l'ensemble des questions et aux attentes parfois trop précises des habitants à certaines phases d'avancement du projet urbain. La question de la perception du temps long de la conception et réalisation du projet urbain s'est également fréquemment posée. Le phasage reste une notion assez abstraite pour les participants et peu saisissable en termes d'impact sur le quotidien. A contrario, certains sujets du projet urbain ayant trait à la vie quotidienne ont été plus facilement approprié par les participants, ce qui a permis d'obtenir des avis et observations plus nombreux (circulation, stationnement, pistes cyclables, école. ...).

**Par ailleurs, les échanges avec les participants ont permis aux collectivités et à La Fab de préciser, quand cela était possible en phase de concertation, certains aspects du projet urbain ou bien de prendre acte des attentes des participants pour la suite des études de conception et de programmation sur les principaux sujets suivants :**

- <u>Sur le volet « Paysage » :</u>
  - Assurer que les prescriptions faites aux opérateurs dans le cadre de projet privés conçus dans un cadre partenarial avec les collectivités et La Fab et négocié avec les acteurs privés soient aussi précis que possibles pour garantir à terme un paysage qualitatif et pérenne.
- <u>Sur le volet « Habiter » :</u>
  - Permettre aux futurs habitants de disposer de logements dont certaines caractéristiques les rendent atypiques à l'usage ;
  - Préciser les prescriptions faites aux porteurs de projets pour permettre aux logements d'atteindre les objectifs qualitatifs fixés.
- <u>Sur le volet « Equipements et services » :</u>
  - Préciser la programmation commerciale du projet urbain ;
  - Approfondir les hypothèses présentées de localisation d'un groupe scolaire et d'intégration au sein d'une opération mixte.
- Sur le volet circulations, déplacements et stationnement :
  - Apporter des compléments sur le sujet de manière à l'appréhender avec davantage d'objectivité.

**Enfin, les participants ont exprimé le souhait de continuer à être informés et de vouloir contribuer activement à la mise en œuvre du projet urbain autour des thématiques et des conclusions que les différents échanges ont permis d'identifier.**

La phase concertation réalisée au titre du code de l'urbanisme étant close, elle constituait la première étape d'accompagnement dans la conception du projet urbain avant sa mise en œuvre ; mais le dialogue avec le public a vocation à être poursuivi en phase de réalisation. L'aménageur sera en effet chargé de poursuivre la communication et d'envisager de nouvelles formes d'association avec le public.

| BORDEAUX MÉTROPOLE | EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE | *Délibération* |
|---|---|---|
| | Séance publique du 6 juillet 2018 | *N° 2018-449* |

Convocation du 29 juin 2018
Aujourd'hui vendredi 6 juillet 2018 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, Mme Dominique IRIART, M. Christophe DUPRAT, Mme Virginie CALMELS, Mme Christine BOST, M. Patrick BOBET, M. Jean-François EGRON, M. Franck RAYNAL, M. Jacques MANGON, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, Mme Anne-Lise JACQUET, Mme Claude MELLIER, M. Michel DUCHENE, Mme Brigitte TERRAZA, M. Jean TOUZEAU, Mme Anne WALRYCK, M. Dominique ALCALA, M. Max COLES, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, M. Michel HERITIE, Mme Andréa KISS, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, M. Kévin SUBRENAT, M. Alain TURBY, M. Jean-Pierre TURON, M. Michel VERNEJOUL, Mme Josiane ZAMBON, Mme Emmanuelle AJON, Mme Cécile BARRIERE, Mme Léna BEAULIEU, Mme Maribel BERNARD, Mme Odile BLEIN, M. Jacques BOUTEYRE, Mme Anne BREZILLON, M. Nicolas BRUGERE, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, M. Didier CAZABONNE, Mme Chantal CHABBAT, M. Gérard CHAUSSET, Mme Solène CHAZAL, Mme Brigitte COLLET, Mme Emmanuelle CUNY, M. Jean-Louis DAVID, M. Yohan DAVID, Mme Nathalie DELATTRE, M. Stéphan DELAUX, M. Arnaud DELLU, Mme Laurence DESSERTINE, M. Gérard DUBOS, Mme Michèle FAORO, M. Vincent FELTESSE, M. Jean-Claude FEUGAS, M. Nicolas FLORIAN, Mme Florence FORZY-RAFFARD, Mme Magali FRONZES, M. Guillaume GARRIGUES, M. Max GUICHARD, M. Jacques GUICHOUX, M. Jean-Pierre GUYOMARC'H, M. Daniel HICKEL, M. Pierre HURMIC, M. François JAY, M. Franck JOANDET, M. Bernard JUNCA, M. Pierre LOTHAIRE, M. Eric MARTIN, M. Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM, M. Jacques PADIE, Mme Christine PEYRE, Mme Arielle PIAZZA, Mme Dominique POUSTYNNIKOFF, M. Benoît RAUTUREAU, Mme Marie RECALDE, M. Fabien ROBERT, Mme Karine ROUX-LABAT, M. Alain SILVESTRE, M. Serge TOURNERIE, M. Thierry TRIJOULET, Mme Marie-Hélène VILLANOVE.

**EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:**

M. Michel LABARDIN à M. Christophe DUPRAT
Mme Agnès VERSEPUY à M. Kévin SUBRENAT
Mme Véronique FERREIRA à Mme Béatrice DE FRANÇOIS
M. Erick AOUIZERATE à Mme Magali FRONZES
M. Jean-Jacques BONNIN à Mme Dominique IRIART
Mme Isabelle BOUDINEAU à M. Michel VERNEJOUL
M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE à Mme Brigitte TERRAZA
Mme Marie-Christine BOUTHEAU à Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE
M. Alain CAZABONNE à Mme Anne-Lise JACQUET
Mme Anne-Marie CAZALET à M. Nicolas FLORIAN
Mme Michèle DELAUNAY à Mme Emmanuelle AJON
M. Malik FETOUH à M. Fabien ROBERT
M. Philippe FRAILE MARTIN à Mme Florence FORZY-RAFFARD
Mme Martine JARDINE à M. Arnaud DELLU
Mme Conchita LACUEY à M. Jean-Jacques PUYOBRAU
M. Bernard LE ROUX à M. Thierry TRIJOULET
Mme Anne-Marie LEMAIRE à Mme Chantal CHABBAT
Mme Zeineb LOUNICI à Mme Dominique POUSTYNNIKOFF
Mme Emilie MACERON-CAZENAVE à Mme Karine ROUX-LABAT
M. Thierry MILLET à Mme Christine PEYRE
Mme Gladys THIEBAULT à M. Benoît RAUTUREAU
Mme Anne-Marie TOURNEPICHE à M. Gérard DUBOS
Mme Elisabeth TOUTON à Mme Marie-Hélène VILLANOVE

**PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :**

Mme Christine BOST à M. Jean François EGRON jusqu'à 10h35
Mme Virginie CALMELS à M. Daniel HICKEL à partir de 11h30 et jusqu'à 13h00
M. Didier CAZABONNE à M. Dominique ALCALA à partir de 12h20
Mme Solène CHAZAL à Mme Emmanuelle CUNY à partir d 12h40
Mme Nathalie DELATTRE à M. Yohan DAVID à partir de 11h30
M. Arnaud DELLU à Mme Michèle FAORO à partir de 12h30
M. Jacques GUICHOUX à M. Serge TOURNERIE à partir 12h55
M. Jean Pierre GUYOMARC'H à Mme Brigitte COLLET à partir de 12h40
M. Bernard JUNCA à M. Patrick BOBET à partir de 11h50
Mme Andréa KISS à M. Jean Pierre TURON à partir de 12h30
Mme Marie RECALDE à M. Alain ANZIANI à partir de 12h00
M. Clément ROSSIGNOL-PUECH à M. Franck JOANDET à partir de 12h55
M. Alain SILVESTRE à Mme Cécile BARRIERE à partir de 11h40
M. Jean TOUZEAU à M. Michel HERITIE à partir de 12h00

**EXCUSE(S) :**

Monsieur Patrick PUJOL, Monsieur Michel POIGNONEC.

**EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :**

M. Gérard CHAUSSET à partir de 12h35

**LA SEANCE EST OUVERTE**

| BORDEAUX MÉTROPOLE | Conseil du 6 juillet 2018 | *Délibération* |
|---|---|---|
| | Direction générale Valorisation du territoire<br>Direction de l'urbanisme, du patrimoine et des paysages | *N° 2018-449* |

**Programme 50 000 logements - MERIGNAC - Opération d'aménagement Soleil - Modalités financières prévisionnelles de l'opération d'aménagement - Programme global des équipements publics et constructions - Traité de concession - Délégation du droit de préemption - Décision - Autorisation**

Monsieur Michel DUCHENE présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

**PREAMBULE**

Porte d'entrée de l'agglomération bordelaise, le site du projet urbain Mérignac Soleil se structure autour d'un axe routier important et constitue un jalon entre l'aéroport et le centre historique de Bordeaux, en articulation avec la ligne A du tramway et sa future extension vers l'aéroport depuis l'arrêt « Quatre Chemins ».

En application de l'article L. 5217-2 du Code général des collectivités territoriales, Bordeaux Métropole est compétente en matière de « définition, création et réalisation d'opérations d'aménagement d'intérêt métropolitain mentionnées à l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme ».

Parmi les opérations d'aménagement d'intérêt métropolitain, se trouvent notamment celles qui s'inscrivent dans le cadre de programmes stratégiques tels que les « 50 000 logements », conformément aux dispositions de la délibération métropolitaine n°2015-745 du 27 novembre 2015. Tel est le cas de l'opération Mérignac Soleil - Chemin Long, qui fait partie des opérations du programme « 50 000 logements » dont la mise au point du projet urbain a été confiée à la société publique locale d'aménagement la Fabrique de Bordeaux Métropole (délibération métropolitaine n°2015-781 du 18 décembre 2015).

Conformément à l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme et l'arrêt du bilan de la concertation effectué par délibération n°2018-162 du 23 mars 2018, le projet d'aménagement dont les caractéristiques sont proposées, vise à la mise en œuvre d'un projet de renouvellement urbain se développant sur un périmètre de près de 69 ha, intégrant l'application des politiques métropolitaines.

Les objectifs poursuivis sont les suivants :

- s'inscrire dans la dynamique de restructuration et de densification urbaine liée au projet de prolongement d'un Transport en commun en site propre (TCSP) vers l'aéroport,

- faire muter un site stratégique d'entrée de ville entre l'aéroport et le cœur historique de Bordeaux, s'appuyant sur un enjeu d'image et de vitrine pour la métropole bordelaise,
- créer les conditions nécessaires pour « habiter Mérignac-Soleil », ainsi que les bonnes conditions de cohabitation et de voisinage avec l'environnement commercial et le tissu pavillonnaire mitoyen,
- permettre aux futurs résidents d'accéder à des logements de qualité et accessibles économiquement,
- développer une stratégie commerciale qui aide à la reconversion et à la revalorisation de certains secteurs et favorise l'arrivée de nouvelles enseignes, en recherchant une programmation mixte mêlant de l'habitat et des équipements de services,
- promouvoir une stratégie paysagère volontariste de fertilisation des sols, de développement des mobilités douces et des perméabilités entre tissus pavillonnaires mitoyens et équipements publics majeurs environnants, d'optimisation et de mutualisation des stationnements, contribuant à créer les conditions nécessaires pour « habiter Mérignac Soleil - Chemin Long ».

Pour répondre à ces enjeux ainsi qu'à ceux soulevés par les habitants lors de la concertation, la conception du projet urbain a été fondée sur la stratégie urbaine suivante :

- la prégnance de la nature en ville, avec pour objectif d'intégrer le paysage et la biodiversité – caractéristique importante de l'identité urbaine de Mérignac – dans l'espace urbain,
- la reconquête des espaces publics et des espaces minéralisés par les stationnements commerciaux, Les mixités programmatiques entre les commerces et l'habitat, avec pour objectif de créer des synergies entre les commerces et l'habitat autant dans leur fonctionnement que dans leur gestion et leur rapport à l'espace extérieur.

Cette stratégie a évolué de manière itérative, notamment à l'appui des mesures « éviter, réduire, compenser, accompagner » qui ont été élaborées au fur et à mesure du développement du projet.

Par ailleurs ce projet porte une ambition qualitative forte en termes de logements, qui guidera la conception des bâtiments et constitue une thématique transversale du projet urbain.

### 1.1. Le périmètre de l'opération d'aménagement

A l'issue des études et des réflexions menées sur le secteur, le périmètre de l'opération d'aménagement, représentant près de 69 hectares, identique à celui de la taxe d'aménagement à taux majoré, est ainsi défini (cf. annexe 1 au traité de concession) :

- la frange nord de l'avenue Kennedy,
- la frange sud de l'avenue de la Somme, intégrant les grandes enseignes commerciales,
- la frange ouest de l'avenue Henri Vigneau,
- la connexion est avec le quartier résidentiel des Eyquems.

### 1.2. Un projet urbain intégrant la mise en œuvre des politiques métropolitaines

Les différentes composantes du projet urbain caractérisant l'opération d'aménagement sont les suivantes :

- **Répondre aux besoins de logements et à l'enjeu d'une offre accessible économiquement et attractive en termes d'usages**

En cohérence avec les objectifs du Programme local de l'habitat (PLH) et de la démarche 50 000 logements, l'opération d'aménagement envisagée tend à équilibrer et diversifier l'offre de logements existante sur la commune de Mérignac.

Le projet urbain permettrait ainsi de :

- poursuivre la diversification du parc de logements, avec notamment une réponse à la demande en grands logements sur la commune,
- rattraper le retard en logements locatifs sociaux,
- développer une offre de logements accessibles économiquement, par la réalisation d'une part de logement en accession sociale avec un prix plafond de 2 400 € TTC/m² et de logement en accession abordable avec un prix de vente de 2 500 € TTC/m².

L'effort portera également sur la qualité des logements réalisés, l'objectif étant de réaliser des logements susceptibles de répondre à la demande des populations en quête d'un habitat pour rester en ville. L'enjeu est bien celui de produire une offre attractive, alternative à la maison individuelle en périphérie.

Tous les projets de logements développés devront ainsi présenter un certain nombre de qualités parmi lesquelles : des qualités de confort (taille, organisation interne), un rapport de qualité à l'extérieur (vues, lumière, espaces extérieurs), et si possible l'accès au grand paysage.

- **Intégrer le développement urbain et économique de ce secteur dans une stratégie d'intervention métropolitaine**

L'opération d'aménagement Soleil s'inscrit sur un territoire caractérisé par son tissu commercial sur l'axe Bordeaux Centre Aéroport. Dans ce secteur, des projets sont engagés visant à l'accueil de nouveaux habitants et de nouvelles activités économiques, s'inscrivant dans l'objectif de la métropole millionnaire. L'opération Mérignac Soleil - Chemin Long contribuerait ainsi à cette dynamique métropolitaine en :

- faisant quartier par la mise en relation des différents tissus pavillonnaires avoisinants avec le cœur de la zone commerciale de Mérignac Soleil,
- favorisant l'évolution des mobilités en atténuant le caractère routier du secteur par le développement ou la requalification de circulations douces, afin d'offrir une alternative au tout automobile à l'échelle du quartier,
- contribuant au renouvellement de l'offre commerciale sur le secteur dans une configuration urbaine plus qualitative,
- réalisant une ville habitée conviviale et attractive, alternative à l'étalement urbain en périphérie de l'agglomération,
- offrant aux nouveaux habitants une nouvelle polarité de quartier en réalisant une place accueillant une centralité de commerces de proximité.

- **Préserver l'équilibre ville-nature**

Le projet urbain vise à mettre en œuvre un équilibre ville-nature, pilier du projet de la Métropole.

Dans cette optique, le projet se fonde sur les partis suivants :

- la requalification des axes existants et l'aménagement de nouveaux espaces publics qui favoriseront le développement d'une canopée arborée sur le quartier reliant des allées métropolitaines à un maillage secondaire plus résidentiel, ainsi que l'insertion de nouveaux espaces verts en cœur de quartier,
- des continuités douces est-ouest et nord-sud seront créées sur le secteur favorisant une évolution du recours au mode « tout automobile » pratiqué sur le secteur de projet à l'échelle des déplacements de quartier,
- le développement d'une densité végétale sur les espaces publics et sur les îlots privés, permettant de renaturer un site stérile en termes de nature et de biodiversité,
- une meilleure gestion des déplacements, que ce soit par le développement d'une offre de transports en commun performante vers l'aéroport, l'aménagement de nouvelles circulations piétons cycles ou leur sécurisation.

### 1.3. Un projet urbain construit en intégrant les mesures « éviter réduire compenser accompagner » (ERCA) de l'évaluation environnementale *in itinere*

Le projet d'aménagement Mérignac Soleil - Chemin Long est un projet de renouvellement urbain sur près de 69 ha, qui va dans le sens d'une ville plus rationalisée en termes d'occupation des sols et moins consommatrice d'espaces naturels et forestiers. Les incidences du projet sur l'environnement s'en trouvent donc largement limitées.

Partant d'un état initial avec près de 80 % de la surface au sol minérale, le projet fonde son action sur un objectif environnemental prioritaire de renaturation, soit une reperméabilisation et refertilisation des sols du territoire. Cette action permettra de cumuler les bienfaits pour le périmètre d'aménagement et ses futurs

habitants, de retrouver des usages des sols pour les habitants et les écosystèmes, ses fonctions rafraichissantes, de gestion intégrée des eaux pluviales, de valeur écologique et de cadre de vie liés à la végétalisation.

Le projet créera des modes d'habiter et des aménités qui feront de Mérignac Soleil - Chemin Long un quartier véritablement vivant et approprié par les habitants. La réflexion sur les modes d'habiter et la diversité d'offre de logements proposés (évolutifs, intergénérationnels...) permettra de concevoir un quartier en adéquation avec les besoins des habitants.

L'opération aura pour objet de restituer au piéton et à l'habitant l'usage des espaces publics, à recréer des possibilités de rencontre et d'appropriation de ceux-ci.

L'arrivée du tramway et d'une offre dense de logements appelle au déploiement de modes de mobilité alternatifs à la voiture, durables, partagés et multimodaux, qui s'appuieront sur la forte qualité des aménagements.

Les grandes mesures ERCA intégrées au Plan guide cadre du projet Mérignac Soleil - Chemin Long, ont des incidences positives sur :

- Le paysage, l'environnement naturel et la biodiversité :
    - la régénération des sols en pleine terre par des techniques naturelles (déchets verts, phytoremédiation), ou par apport de terre saine locale,
    - la requalification et la mise en valeur du patrimoine paysager existant,
    - la mise en place d'une trame paysagère mettant en cohérence les aménagements actuels et futurs et valorisant les continuités paysagères et écologiques (parc du Château),
    - le développement d'une stratégie de fertilisation des sols reposant en partie sur la revitalisation progressive des nappes de stationnement,
    - L'incitation aux déplacements piétons et vélos par la régénération paysagère des voiries et des cœurs d'îlots et la réactivation de liaisons douces connectant le quartier au contexte élargi,
    - La mise en place de jardins des essais pour tester différentes espèces et typologies d'aménagements paysagers et donner à voir rapidement les prémisses de la métamorphose du territoire,
    - La préservation de l'ensemble des Espaces boisés classés (EBC) du périmètre opérationnel,
    - La prise en compte des enjeux écologiques modérés à forts de la faune et de la flore, et des enjeux moyens pour les habitats,
    - Le renforcement et la création de lisières aux limites du périmètre opérationnel.

- Le bâti :
    - la densification et la mixité programmatique répondant aux objectifs du PLU 3.1,
    - la constitution de fronts urbains et programmes dynamiques sur les grands axes urbains.
      La fabrication d'une strate bâtie intermédiaire assure une transition typo-morphologique efficace entre les boîtes commerciales et les maisons individuelles.

L'intégralité des mesures ERCA sont décrites dans l'évaluation environnementale consultable, avec des incidences évaluées en phases chantier et en phase exploitation. Au nombre de 44, ces mesures sont synthétisées par thématiques selon leur modalité d'intervention.

### 1.4. Le programme global prévisionnel de construction

Le programme prévisionnel de construction est établi à environ 300 000 m² de surface de plancher (SdP), dont la répartition prévisionnelle est la suivante :

- 210 000 m² SdP environ de logements, soit environ 2800 logements,
- 90 000 m² SdP environ de commerces, bureaux, activités et équipements.

Cette programmation correspond à un rythme de production d'environ 14 000 m² Surface de plancher (SDP) de logements par an sur environ 15 ans. Elle correspond à une production d'environ 185 logements par an dont les typologies sont conformes au Plan Local de l'Habitat pour la commune de Mérignac.

En matière d'habitat social, le programme prévoit la réalisation de 35 % des logements locatifs sociaux conventionnés, Prêt locatif aidé d'intégration/Prêt locatif à usage social (PLAI/PLUS) afin de répondre aux besoins identifiés par le PLH pour la commune de Mérignac.

Ce programme ayant vocation à s'inscrire dans le cadre de la démarche 50 000 logements, vise à la diversification et à l'accessibilité économique de l'offre de logements développées selon la répartition suivante :

- 35 % de logements locatifs sociaux,
- 12,5 % de logements en accession sociale, dont le prix de vente s'élèvera entre 2 100 et 2 400 euros TTC/m² de Surface habitable (SHAB) parking compris (en fonction du taux de TVA appliqué, 20 % ou 7 % en Prêt social location-accession (PSLA),
- 12,5 % de logements en accession abordable, ce qui implique un prix d'objectif de commercialisation des logements de l'ordre de 2 500 euros/m² SHAB TTC parking compris,
- 40 % de logements en accession libre.

**2. Le programme des équipements publics**

Le projet d'aménagement des espaces publics a pour ambition de requalifier d'une part le maillage viaire existant sur le périmètre par l'installation d'allées métropolitaines sur les axes structurants, et d'autre part d'implanter de nouveaux espaces paysagers en cœur de projet de type parc, parvis et place.

Il s'agit,

- **de créer des voies nouvelles et d'espaces publics pour redéfinir un maillage viaire de quartier mixte** (habitat – commerce) et assurer la desserte des nouveaux programmes en réseaux divers. La création de voiries ou d'espaces publics recouvre des travaux de génie civil et d'aménagement de surface des chaussées et des trottoirs, la création des réseaux d'assainissement, eaux pluviales (EP), eaux usées (EU), adduction d'eau potable (AEP), défense incendie (DI) et télécommunication, ainsi que l'installation d'un dispositif d'éclairage public et l'aménagement d'espaces paysagers et de plantations d'alignement. Ces voiries sont exclusivement des voiries de dessertes secondaires assurant l'accès aux nouveaux programmes mixtes (logements-commerces) :
    - une voie de desserte secondaire des îlots entre l'avenue J.F Kennedy et la rue Jacques Anquetil, qui redécoupe le grand îlot « chemin long nord » et assure l'accès aux véhicules et mobilités douces des nouveaux programmes (logements – commerces) ;
      La réalisation d'un ensemble de voiries de dessertes secondaires sur la frange Est du territoire de Mérignac Soleil - Chemin Long qui permet le découpage et l'irrigation des différents îlots programmés et ainsi leurs connections à la structure viaire existante.

- **de créer des espaces publics, de type place ou parvis piéton**, pour offrir des qualités résidentielles aux futurs logements et usagers de ce nouveau quartier, et plus généralement créer un environnement urbain et paysager qualitatif et amène sur Mérignac Soleil - Chemin Long. Afin d'assurer la desserte des futurs programmes mixtes (logements-commerces) mais également en vue de requalifier et de créer des liaisons douces et des espaces fédérateurs, vecteurs d'urbanité et de vie de quartier, sont programmés des espaces publics de type parvis ou place, le long du transport en commun en site propre et au cœur du nouveau quartier :
    - deux espaces publics de part et d'autre de l'avenue de la Somme permettant de traverser le cœur du futur quartier Mérignac Soleil - Chemin Long, au niveau de la future station de tramway,
    - un espace public, dans le prolongement du parc Féau au-delà de l'avenue J.F Kennedy, qui profitera plus spécifiquement aux nouveaux programmes envisagés en frange Ouest de la zone commerciale.

- **de créer des espaces verts** qui participent au renforcement de la trame paysagère portée par le projet, mais également aux dispositifs d'assainissement des eaux de pluie avec un principe d'infiltration. Il s'agit notamment de l'aménagement d'espaces verts préexistants, notamment le long des rues Didier Pironi, Carpentier et Mirepin, qui vient développer et renforcer la trame paysagère et participe, via des dispositifs de noues paysagères et de bassins d'infiltration, à la gestion des eaux pluviales.

- **de restructurer des voiries existantes** pour assurer leurs connections aux voiries secondaires créées, améliorer le schéma de circulation, favoriser le développement et la pratique d'autres modes de déplacements (marche, vélo, TCSP, ...) et renforcer les réseaux existants pour répondre aux besoins générés par les nouveaux programmes de construction. La programmation d'équipements publics d'infrastructures prévoit également la restructuration et le réaménagement des voiries existantes. Les travaux répondent à la fois à la nécessité de renforcer les divers réseaux d'assainissement EP, EU, AEP/DI et télécommunication, compte-tenu du programme prévisionnel de construction. Par ailleurs, la restructuration de ces voiries doit permettre à l'échelle des nouveaux programmes et plus largement à l'échelle de Mérignac Soleil - Chemin Long, de garantir des conditions satisfaisantes de circulation de véhicules et modes doux. A cet effet, il est prévu de reprendre certains gabarits de voiries, d'aménager les carrefours et croisements, ainsi que les trottoirs et les pistes cyclables.

  Les voiries concernées sont les suivantes :

  - le réaménagement de l'Avenue du Président Kennedy dans sa section partant de l'Avenue de la Somme jusqu'à l'Avenue Henri Vigneau,
  - le réaménagement de l'Avenue de la Somme pour sa partie située au sud de l'Avenue Kennedy jusqu'au croisement avec l'Avenue Henri Vigneau, comprenant le carrefour de Chemin-long et ses amorces,
  - le réaménagement de l'Avenue de Matosinhos,
  - le réaménagement de la rue Jacques Anquetil,
  - le réaménagement et l'élargissement de la rue Georges Carpentier,
  - le réaménagement de la rue de Mirepin,
  - l'avenue Henri Vigneau,
  - la rue G. Ohm.

Sur l'ensemble du site de projet, il s'agira également d'assurer la desserte par les réseaux, dont notamment le raccordement électrique de l'opération.

Au global, les frais d'aménagement des équipements publics d'infrastructure sont estimés à 35,7 millions € HT, soit 42,8 millions € TTC.

### 2.1 Les équipements publics d'infrastructure sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur

Le programme des équipements publics d'infrastructure est détaillé dans le tableau suivant. Il convient de préciser qu'il comporte l'aménagement des espaces publics, ainsi que la desserte en réseaux.

| Désignation des équipements publics | Nature des travaux | Maîtrise d'ouvrage | Coût total (€ HT *) | Domanialité | Gestionnaire futur |
|---|---|---|---|---|---|
| **Phase 1** | | | | | |
| Avenue Kennedy ouest | Requalification | Aménageur | 3 356 667 € | Bordeaux Métropole | Bordeaux Métropole/Ville |
| Avenue Matosinhos | Requalification | Aménageur | 1 153 634 € | Bordeaux Métropole | Bordeaux Métropole/Ville |
| Avenue de la Somme est | Requalification | Aménageur | 3 049 423 € | Bordeaux Métropole | Bordeaux Métropole/Ville |
| Rue de Mirepin et voies connexes | Requalification / création | Aménageur | 2 449 219 € | Bordeaux Métropole | Bordeaux Métropole/Ville |
| **Phase 2** | | | | | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Avenue Kennedy est / Somme nord | Requalification | Aménageur | 3 967 761 € | Bordeaux Métropole | Bordeaux Métropole/Ville |
| Avenue de la Somme ouest | Requalification | Aménageur | 4 067 801 € | Bordeaux Métropole | Bordeaux Métropole/Ville |
| Rue Carpentier | Requalification | Aménageur | 3 269 904 € | Bordeaux Métropole | Bordeaux Métropole/Ville |
| Rue Anquetil | Requalification | Aménageur | 2 553 929 € | Bordeaux Métropole | Bordeaux Métropole/Ville |
| Parc Carpentier | Création | Aménageur | 2 261 806 € | Ville | Ville |
| Phase 3 | | | | | |
| Avenue Vigneau | Requalification | Aménageur | 2 951 849 € | Bordeaux Métropole | Bordeaux Métropole/Ville |
| Rue Ohm | Requalification | Aménageur | 1 313 759 € | Bordeaux Métropole | Bordeaux Métropole/Ville |
| Allée Cavalière Féau | Création | Aménageur | 1 270 524 € | Bordeaux Métropole | Bordeaux Métropole/Ville |
| Rue Pouchon | Requalification | Aménageur | 352 265 € | Bordeaux Métropole | Bordeaux Métropole/Ville |
| Parc des Eyquems | Création | Aménageur | 1 270 524 € | Ville | Ville |
| Raccords existants | Requalification | Aménageur | 2 396 802 € | Bordeaux Métropole | Bordeaux Métropole/Ville |

** Il s'agit des frais d'aménagement comprenant le coût des travaux, la maîtrise d'œuvre et les aléas hors foncier.*

### 2.2 Les équipements publics de superstructure

Quant au programme des équipements publics de superstructure, il est constitué de la création d'un nouvel équipement scolaire de 17 classes dans le périmètre de l'opération d'aménagement et de l'extension/réhabilitation de 3 classes répondant aux besoins de l'opération d'aménagement Mérignac Soleil, réalisée en dehors du périmètre de l'opération d'aménagement, sur des groupes scolaires existants.

Bordeaux Métropole assure la maîtrise d'ouvrage du groupe scolaire réalisé dans le cadre d'opérations d'aménagement d'intérêt métropolitain puis en confie la gestion par convention à la ville. Dans le cas d'espèce, la maîtrise d'ouvrage des 3 classes dans le cadre de l'extension/ réhabilitation de groupes scolaires existants sur la commune pourra être déléguée à la ville de Mérignac par convention.

| Désignation des équipements publics | Maîtrise d'ouvrage | Coût d'objectif HT | Financement BM et opération | Financement Ville | Gestionnaire futur |
|---|---|---|---|---|---|
| Création d'un groupe scolaire (17 classes) | Bordeaux Métropole | 8 500 000 € | 6 800 000 € | 1 700 000 € | Ville |
| Création de 3 classes dans le cadre de l'extension / réhabilitation de groupes scolaires existants | Ville de Mérignac | 900 000 € | 900 000 € | 0 € | Ville |

## 3. Le calendrier de l'opération d'aménagement

La durée prévisionnelle de réalisation de l'opération d'aménagement est définie pour une durée de 15 ans.

Ce délai permettra non seulement de réaliser l'intégralité des équipements publics de l'opération d'aménagement, mais également l'ensemble du programme de constructions, qu'il s'agisse des îlots à maîtriser par l'aménageur ou des îlots qui seront réalisés dans le cadre d'initiatives privées.

L'objectif de livraison de l'intégralité des espaces publics de l'opération d'aménagement est fixé à 2033.

**4. Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement**

**4.1 Les dépenses prévisionnelles d'aménagement (hors groupe scolaire)**

Les dépenses sont ventilées en huit postes : les études, les frais d'acquisitions du foncier et de libération des sols, les frais d'aménagement, les honoraires de concession, les frais de communication, les frais divers et l'actualisation.

***Les dépenses prévisionnelles totales de l'opération sont évaluées à 65 222 531 € HT, soit 77 473 114 € TTC. Elles comprennent :***

- les **frais d'études** nécessaires à la réalisation de l'opération notamment des études dont l'exécution accompagne la réalisation de l'opération, telles qu'une mission d'Assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) sur le volet programmation, la rémunération des prestataires accompagnant la réalisation de l'opération, notamment la mise à jour du projet urbain, le suivi architectural de la mise au point des projets de construction, les études techniques et règlementaires, pour un montant prévisionnel de ***1 650 000 € HT soit 1 980 000 € TTC,***
- **les frais d'acquisition et de libération des sols** permettant la réalisation des îlots à bâtir et des équipements publics à réaliser sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur, pour un montant prévisionnel global de ***20 355 436 € HT soit 23 586 523 € TTC,***
- **les frais d'aménagement**, c'est-à-dire l'ensemble des travaux d'infrastructure sous maitrise d'ouvrage de l'aménageur (équipements propres et d'intérêt général), un poste aléas, la mission de maîtrise d'œuvre des espaces publics et enfin, les frais ERDF d'alimentation en énergie électrique de l'opération, pour un montant prévisionnel global de ***35 685 866 € HT soit 42 823 039 € TTC,***
- **les honoraires de concession** qui regroupent les frais internes de l'aménageur pour la conduite de l'opération pendant toute la durée de la réalisation de la Zone d'aménagement concertée (ZAC), pour un montant prévisionnel de ***3 950 000 € HT,***
- **les frais de communication, d'information des riverains et de manifestations** nécessaires à la réalisation de la ZAC, pour un montant prévisionnel *de* ***550 000 € HT soit 660 000 € TTC,***
- **les frais divers** qui correspondent notamment aux frais financiers et qui seront assumés par l'aménageur en fonction de la trésorerie de l'opération, les taxes et assurances, pour un montant prévisionnel de ***1 505 000 € HT soit 1 519 000 € TTC,***
- **enfin, un poste actualisation** est prévu afin de déterminer un coût à terminaison du projet, pour un montant prévisionnel de ***1 526 229 € HT soit 1 831 474 € TTC.***

**4.2. Les recettes prévisionnelles de l'opération**

Les recettes prévisionnelles sont ventilées en trois postes : les cessions de charges foncières et les participations métropolitaines et communales.

***Les recettes prévisionnelles totales de l'opération sont évaluées à 65 222 531 € HT, soit 77 473 114 € TTC.*** Elles comprennent :

- les **charges foncières qui** représentent les recettes issues de la vente de charges foncières, pour un montant prévisionnel de ***11 848 301*** **€HT/** ***13 717 848*** **€ TTC,**
- **les participations métropolitaines** pour un montant global prévisionnel de ***51 174 016*** **€ HT soit** ***61 115 010*** **€ TTC et qui comprennent les postes suivants :**

- participation à l'équilibre au titre de l'effort d'aménagement à hauteur de *1 469 047 € HT/TTC* (non soumise à TVA),
- participation au titre de la remise d'ouvrage à hauteur de *49 704 969 € HT*, soit *59 645 963 € TTC*.

- **la participation communale** correspond aux dépenses suivantes : la participation versée en contre-partie de la remise d'équipements de l'éclairage public ayant vocation à revenir dans le patrimoine communal, ainsi que de deux parcs créés. **Son montant prévisionnel total s'élève à *2 200 214 € HT soit 2 640 256 € TTC*.**

### 4.3. Le bilan statique aménageur

| DEPENSES | € HT | € TVA | € TTC |
|---|---|---|---|
| **Études de définition et de suivi de l'opération** | **1 650 000** | **330 000** | **1 980 000** |
| Accompagnement projets immobiliers | 1 200 000 | 240 000 | 1 440 000 |
| Autres études | 450 000 | 90 000 | 540 000 |
| **Frais d'acquisition et de libération des sols** | **20 355 436** | **3 231 087** | **23 586 523** |
| Acquisitions foncières | 15 789 643 | 3 157 929 | 18 947 572 |
| - détail acquisitions | | | |
| * dont foncier métropolitain | | | |
| * dont foncier communal | | | |
| * dont foncier privé | 15 789 643 | 3 157 929 | 18 947 572 |
| Frais (notariés 2% et Indemnités transfert) | 4 565 793 | 73 159 | 4 638 951 |
| Libération des terrains | | | |
| Aléas | | | |
| **Frais d'aménagement (*)** | **35 685 866** | **7 137 173** | **42 823 039** |
| Maîtrise d'œuvre (10.5%) | 3 379 562 | 675 912 | 4 055 474 |
| Travaux et aléas | 32 186 304 | 6 437 261 | 38 623 565 |
| Autres frais | 120 000 | 24 000 | 144 000 |
| **Participation aux equipements publics** | | | |
| | | | |
| **Honoraires concession** | **3 950 000** | | **3 950 000** |
| | 3 950 000 | | 3 950 000 |
| **Frais de communication** | **550 000** | **110 000** | **660 000** |
| **Frais divers** | **1 505 000** | **14 000** | **1 519 000** |
| Frais financiers | 1 425 000 | | 1 425 000 |
| Frais divers (Assurance, Taxes...) | 80 000 | 14 000 | 94 000 |
| **Actualisation** | **1 526 229** | **305 246** | **1 831 474** |
| Travaux et Hono IND TP (TP01 augmentation moyenne 2,75% | 1 526 229 | 305 246 | 1 831 474 |
| **TVA encaissée (-) / reversée (+)** | | **1 123 077** | **1 123 077** |
| **TOTAL DES DEPENSES** | **65 222 531** | **12 250 583** | **77 473 114** |

| RECETTES | | € HT | € TVA | € TTC |
|---|---|---|---|---|
| **Cession Charges foncières** | Prix unit m² SP | **11 848 301** | **1 869 547** | **13 717 848** |
| Locatif social | 215 | 1 686 003 | 92 730 | 1 778 733 |
| Accession sociale | 213 | 1 763 054 | 96 968 | 1 860 022 |
| Accession abordable | 130 | 551 444 | 110 289 | 661 733 |
| Accession libre | 450 | 6 108 300 | 1 221 660 | 7 329 960 |
| Commerces et services | 260 | 1 739 500 | 347 900 | 2 087 400 |
| **Participation constructeurs** | Prix unit m² SP | | | |
| Locatif social | | | | |
| Accession sociale | | | | |
| Accession abordable | | | | |
| Accession libre | | | | |
| Commerces et services | | | | |
| **Participation équipements d'intérêt général** | | | | |
| Participation équipements d'intérêt général | | | | |
| **Subventions** | | | | |
| **Participation métropolitaine** | | **51 174 016** | **9 940 994** | **61 115 010** |
| Participation équilibre | | 1 469 047 | | 1 469 047 |
| Participation remise d'ouvrages | | 49 704 969 | 9 940 994 | 59 645 963 |
| Participation complément prix | | | | |
| **Participation communale** | | **2 200 214** | **440 043** | **2 640 256** |
| Ville de Mérignac | | 2 200 214 | 440 043 | 2 640 256 |
| **Autres recettes** | | | | |
| | | | | |
| **TOTAL DES RECETTES** | | **65 222 531** | **12 250 583** | **77 473 114** |

### 4.4. Le bilan consolidé pour Bordeaux Métropole

| DEPENSES | € HT | TVA | € TTC | RECETTES | € HT | TVA | TTC |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Au titre du bilan aménageur** | | | | | | | |
| Acquisitions foncières au titre des réserves foncières | | | | **Recettes de cessions des réserves foncières de BM** | | | |
| Participation métropolitaine | 51 174 016 | 9 940 994 | 61 115 010 | Recette prévisionnelle TAM | 25 058 000 | | 25 058 000 |
| *- participation à l'équilibre au titre de l'effort d'aménagement* | *1 469 047* | | *1 469 047* | | | | |
| *-participation à la remise d'ouvrage* | *49 704 969* | *9 940 994* | *59 645 963* | | | | |
| SOUS-TOTAL | 51 174 016 | 9 940 994 | 61 115 010 | SOUS-TOTAL | 25 058 000 | | 25 058 000 |
| **Au titre des équipements structurants** | | | | | | | |
| Equipements scolaires sous MOA de BM – création groupe scolaire 17 classes | 8 500 000 | 1 700 000 | 10 200 000 | Participation communale aux équipements d'intérêt général sous MOA de BM | 1 700 000 | | 1 700 000 |
| Participation BM à la réalisation de l'extension / réhabilitation 3 classes | 500 000 | | 500 000 | | | | |
| SOUS TOTAL | 9 400 000 | 1 700 000 | 11 100 000 | SOUS TOTAL | 1 700 000 | | 1 700 000 |
| TOTAL DEPENSES | 60 574 016 | 11 640 994 | 72 215 010 | TOTAL RECETTES | 26 758 000 | | 27 758 000 |
| BILAN CONSOLIDE POUR BORDEAUX METROPOLE | | | | 45 457 010 € TTC | | | |

Conformément au tableau annexé, le fonds d'intérêt communal (FIC) sera sollicité à hauteur de 6 655 097 € TTC

### 4.5 Le bilan consolidé prévisionnel pour la commune de Mérignac

| DEPENSES | € HT | TVA | € TTC | RECETTES | € HT | TVA | TTC |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Au titre du bilan aménageur | | | | | | | |
| Acquisitions | | | | Recettes de cessions des réserves foncières de la commune à l'aménageur | | | |
| Participation à la remise d'ouvrage | 2 200 214 | 440 043 | 2 650 256 | Recettes reversement quote-part TAM | 1 742 000 | | 1 742 000 |
| SOUS-TOTAL | 2 200 214 | 440 043 | 2 640 256 | SOUS-TOTAL | 1 742 000 | | 1 742 000 |
| **Au titre des équipements communaux** | | | | | | | |
| Equipement sous MOA Commune (raccordements électriques ENEDIS | | | | Recettes de cessions foncières | | | |
| Participation à la réalisation du groupe scolaire sous MOA BM | 1 700 000 | | 1 700 000 | Participation de l'aménageur aux équipements communaux | | | |
| Equipements scolaires sous MOA de la Ville de Mérignac - réalisation de l'extension / réhabilitation 3 classes | 900 000 | 180 000 | 1 080 000 | Participation BM à la réalisation de l'extension / réhabilitation 3 classes | 900 000 | | 900 000 |
| SOUS TOTAL | 2 600 00 | 180 000 | 2 780 000 | SOUS TOTAL | 900 000 | | 900 000 |
| TOTAL DEPENSES | 4 800 214 | 620 043 | 5 420 257 | TOTAL RECETTES | 2 642 000 | | 2 642 000 |
| BILAN CONSOLIDE POUR LA COMMUNE DE MERIGNAC | | | | | 2 778 257 € TTC | | |

**IV – Le régime des taxes et participations d'urbanisme**

Par délibérations métropolitaines n°2016-629 en date du 21 octobre 2016 et n°2017-730 en date du 24 novembre 2017, a été instaurée une taxe d'aménagement à taux majoré de 20 % venant se substituer au taux de droit commun de 5 %, conformément à l'article L. 331-15 du Code de l'urbanisme.

La recette fiscale attendue au taux de 20 % s'élève à environ 26 800 000 euros ; avec le taux de droit commun actuellement en vigueur, la recette fiscale pour Bordeaux Métropole ne serait estimée qu'à environ 6 700 000 euros.

Le coût des réseaux publics d'assainissement des eaux usées sera financé par la Participation au financement de l'assainissement collectif (PFAC).

**5. Les modalités de mise en œuvre de l'opération d'aménagement et la signature d'un traité de concession d'aménagement**

Visant la mise en œuvre de la démarche « 50 000 logements autour des axes de transports collectifs », par délibération n° 2011/0770 du 25 novembre 2011, la Métropole a décidé la création de la Société publique locale « La Fabrique de Bordeaux Métropole » (La Fab), et par délibération n°2012/0387 du 22 juin 2012, ses modalités d'intervention ont été validées par le Conseil métropolitain : elle accompagne Bordeaux Métropole et les communes actionnaires – dont la commune de Mérignac- dans l'animation et la coordination générale de l'ensemble des acteurs mobilisés autour de la démarche 50 000 logements, et dans la réalisation des programmes de logements qui en sont issus.

Considérant que la mise en œuvre de cette opération sera concédée, il est proposé de confier la réalisation de cet aménagement à La Fab, garantissant la réalisation du projet urbain dans son ensemble et de ses équipements publics, en particulier dans les conditions de qualités urbaine et paysagère souhaitées par la Ville et la Métropole.

Dans ce cadre, il est proposé la désignation de la SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole, qui est un organisme « in house » de La Métropole, en qualité de Concessionnaire d'aménagement, afin de lui concéder la réalisation de cette opération d'aménagement en application des dispositions des articles L. 300-4, L. 300-5 et L.300-5-2 du Code de l'urbanisme et des articles L.1523-1 et suivants et de l'article L1531-1 du Code général des collectivités territoriales.

Un traité de concession sera donc signé entre Bordeaux Métropole, en qualité de concédant de l'opération d'aménagement, et la SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole, en qualité de concessionnaire, afin de préciser les obligations et engagements de ces deux parties et d'organiser la mise en œuvre de l'opération d'aménagement pendant toute sa durée.

En application de l'article L. 300-5 du Code de l'urbanisme, le montant prévisionnel de la participation de Bordeaux Métropole est fixé à l'article 15.5 du traité de concession, à hauteur de 51 174 016 € HT.

Conformément à l'article 15.5 du traité de concession, « lorsque les prévisions budgétaires actualisées feront apparaître une insuffisance provisoire de trésorerie, l'Aménageur pourra solliciter le versement par la Collectivité concédante d'une avance, éventuellement renouvelable, dans les conditions définies à l'article L. 1523-2 4° du code général des collectivités territoriales. »

Dans le plan de trésorerie prévisionnel annexé au traité de concession, l'aménageur a d'ores et déjà fait apparaître un besoin global de trésorerie à partir de 2020. Dès lors, une convention définissant les modalités de versement à la SPL d'une avance de trésorerie destinée à financer l'opération d'aménagement Soleil, pour lui permettre notamment les frais d'acquisitions de terrains, de travaux et de maîtrise d'œuvre de l'opération, pourra être proposée entre Bordeaux Métropole, concédant, et la SPL La Fabrique Métropolitaine concessionnaire en cohérence avec cette échéance.

**6. La délégation du droit de préemption**

Pour permettre à l'aménageur de procéder aux acquisitions programmées pour la réalisation des missions qui lui seront confiées par le traité de concession susvisé, il est proposé de lui déléguer le droit de préemption urbain au sens des articles L 213-3 et suivants du Code de l'urbanisme sur le périmètre de l'opération d'aménagement.

Le présent rapport induisant la prise de plusieurs décisions, il vous est proposé de procéder par des votes distincts sur ses différents objets, lesquels se rattachent tous à la réalisation de l'opération d'aménagement Mérignac Soleil :

- l'approbation du programme des équipements publics,
- l'approbation du mode de réalisation de l'opération d'aménagement par concession d'aménagement concédée à la SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole,
- La délégation à l'aménageur du droit de préemption dans le périmètre concédé.

**7 – la poursuite de la procédure de l'opération d'aménagement Mérignac Soleil**

Suite au dépôt de l'évaluation environnementale, dont les mesures ERCA ont été précédemment détaillées, l'enquête publique sera ouverte à l'automne 2018 conformément à l'article L.123-1 et suivant du Code de l'environnement. Elle sera clôturée fin 2018 et permettra l'approbation définitive de l'Opération d'aménagement d'intérêt métropolitain, par délibération de la déclaration de projet du Code de l'environnement article L.126-1 valant création de l'opération d'aménagement Mérignac Soleil.

Complétant le dispositif opérationnel du projet, la constitution du dossier de déclaration d'utilité publique travaux et de l'enquête parcellaire est en cours, afin de permettre d'engager les acquisitions foncières relatives à la réalisation du programme des équipements publics de l'opération d'aménagement. Le préfet sera saisi à la suite de la déclaration de projet du Code de l'environnement valant création de l'opération d'aménagement. Une enquête publique conjointe sera ouverte à l'automne 2019 par arrêté préfectoral conformément à l'article L.123-3 du Code de l'environnement et sera clôturée pour la fin d'année 2019. Le déroulement de cette procédure devrait conduire à la prise de l'arrêté de DUP par le préfet et d'une délibération métropolitaine portant sur la déclaration de projet de DUP au titre de l'article L.126-1 du Code de l'environnement, début 2020.

**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 dispositions du Code général des collectivités territoriales, et notamment des articles L.5217-2, L.1523-1 et suivants et articles L. 1531-1,

VU les dispositions du Code de l'urbanisme, notamment son article L. 103-2, mentionnant la concertation préalable obligatoire à la mise en œuvre de toute opération d'aménagement modifiant de manière notable le cadre de vie ou l'activité économique de la commune, complété des articles R. 103-1 à R. 103-3,

VU l'article 17 de l'ordonnance n°2015-899 du 23 juillet 2015 et l'article 16 de l'ordonnance n°2016-65 du 29 janvier 2016,

VU la délibération n°2015/0745 du 27 novembre 2015 relative à la définition de l'intérêt métropolitain pour les opérations d'aménagement,

**VU** la délibération de Bordeaux Métropole n°2015/781 du 18 décembre 2015 pour la mise en œuvre opérationnelle du programme « 50 000 logements autour des axes de transports collectifs » et du programme aménagement économique avec la fabrique de bordeaux métropole,

**VU** la délibération n° 2015/0444 du 10 juillet 2015 portant ouverture de la concertation sur le secteur Chemin Long / Mérignac Soleil,

**VU** la délibération n° 2016-629 du 21 octobre 2016, instaurant l'application d'une Taxe d'aménagement à taux majoré (TAM) et reconnaissant l'intérêt métropolitain de l'opération d'aménagement Chemin Long / Mérignac Soleil,

**VU** la délibération métropolitaine n° 2017-245 du 14 avril 2017 adoptant le périmètre et les modalités de la concertation,

**VU** la délibération n° 2017-730 du 24 novembre 2017, modifiant le périmètre d'application de la taxe d'aménagement à taux majoré (TAM) de l'opération d'aménagement Chemin Long / Mérignac Soleil,

**VU** la délibération métropolitaine n°2018-162 du 23 mars 2018, par laquelle Bordeaux Métropole a approuvé le bilan de la concertation de l'opération d'aménagement Mérignac Soleil,

**VU** la délibération communale en date du 26 juin 2018, par laquelle la ville de Mérignac s'engage à réaliser et à prendre en gestion les équipements relevant de sa compétence,

**VU** le programme des équipements publics ci-annexé ;

**VU** la fiche de calcul du Fonds d'intérêt communal (FIC) ci-annexée ;

**ENTENDU** le rapport de présentation

**CONSIDERANT QU'**il est opportun de poursuivre la mise en œuvre de l'opération d'aménagement Mérignac Soleil, en arrêtant le projet avant enquête publique et approbation définitive, afin d'accompagner le développement des transports publics par l'amélioration du cadre de vie, le renforcement de l'équilibre ville-nature, le développement du logement et la redynamisation de l'offre commerciale, selon les enjeux et objectifs précités,

**CONSIDERANT QU'**il convient d'arrêter le programme de réalisation des équipements publics, consistant dans l'amélioration et la création d'ouvrages d'infrastructure dédiés aux déplacements ou à la promenade, ainsi que dans la réalisation d'un équipement scolaire, avant enquête publique et approbation définitive,

**CONSIDERANT QUE** la SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole, chargée d'accompagner Bordeaux Métropole dans la mise en œuvre du programme « 50 000 logements autour des axes de transports en commun » serait de ce fait la mieux à même d'aménager cette opération ; qu'il convient donc de lui confier cette mission dans le cadre d'un contrat de prestations intégrées prenant la forme d'une concession d'aménagement,

**CONSIDERANT QU'**il convient de déléguer le droit de préemption urbain à la SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole, afin d'assurer la maîtrise foncière du projet selon les modalités décrites,

**DECIDE**

**Article 1 :**
d'arrêter le projet d'aménagement, les mesures « éviter, réduire, compenser, accompagner », le bilan financier prévisionnel et le programme des équipements publics de l'opération d'aménagement Mérignac Soleil avant enquête publique et approbation définitive,

Article 2 :
de confier la mise en œuvre de l'opération d'aménagement Mérignac Soleil à la SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole par contrat de prestations intégrées,

Article 3 :
d'approuver les termes du contrat visé à l'article 2, intitulé : « traité de concession de l'opération Mérignac Soleil », ci-annexé, à conclure avec la SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole pour la réalisation de l'opération,

Article 4 :
de désigner Monsieur le Président comme représentant de Bordeaux Métropole visé à l'article 32 du traité de concession, lequel pourra déléguer ce pouvoir à une personne de son choix,

Article 5 :
d'autoriser Monsieur le Président à signer le traité de concession ci-annexé,

Article 6 :
L'exercice du droit de préemption de Bordeaux Métropole est délégué à la SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole dans le périmètre et pour les besoins du traité de concession visé à l'article 3, à compter de la prise d'effet du traité de concession susvisé à l'article 3,

Article 7 :
de déléguer l'exercice du droit d'expropriation à la SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole dans le périmètre et pour les besoins de l'exécution du traité de concession susvisé à l'article 3,

Article 8 :
la participation métropolitaine prévisionnelle à l'opération est fixée à 51 174 016 € HT, soit 61 115 010 € TTC, et sera imputée aux chapitres 23 et 204, articles 238 et 20422, fonction 515 des budgets des exercices 2019 et suivants, sous réserve des crédits correspondants. En outre, le bilan consolidé en dépenses et recettes, y compris le coût des équipements scolaires, conduit à un investissement de Bordeaux Métropole de 45 457 010 € TTC,

Article 9 :
d'autoriser Monsieur le Président à prendre toutes les mesures nécessaires à la bonne exécution de ces actes, à solliciter toutes les subventions susceptibles d'être attribuées et à signer tous les documents intervenant dans le cadre de la procédure administrative.

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

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 6 juillet 2018

Le Service du Contrôle de la légalité des actes administratifs de la Préfecture de la Gironde a déclaré avoir reçu ce document le
19 JUIL. 2018

Pour expédition conforme,

le Vice-président,

Monsieur Michel DUCHENE

Mission régionale d'autorité environnementale

Région Nouvelle-Aquitaine

# Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale de la région Nouvelle-Aquitaine sur l'opération d'aménagement de Mérignac Soleil Commune de Mérignac (33)

**n°MRAe 2018APNA148** | dossier P-2018-6697

| | |
|---|---|
| **Localisation du projet :** | Commune de Mérignac (33) |
| **Maître(s) d'ouvrage(s) :** | Bordeaux Métropole |
| **Avis émis à la demande de l'Autorité décisionnaire :** | Bordeaux Métropole |
| **En date du :** | 5 juin 2018 |
| **Dans le cadre de la procédure d'autorisation :** | Déclaration de projet |

L'Agence régionale de santé et le Préfet de département au titre de ses attributions dans le domaine de l'environnement ayant été consultés.

## Préambule.

*L'avis de l'Autorité environnementale est un avis simple qui porte sur la qualité de l'étude d'impact produite et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet. Porté à la connaissance du public, il ne constitue pas une approbation du projet au sens des procédures d'autorisations préalables à la réalisation.*

*Par suite de la décision du Conseil d'État n°400559 du 6 décembre 2017, venue annuler les dispositions du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016 en tant qu'elles maintenaient le Préfet de région comme autorité environnementale, le dossier a été transmis à la MRAe.*

*En application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement, l'avis de l'Autorité environnementale doit faire l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage, réponse qui doit être rendue publique par voie électronique au plus tard au moment de l'ouverture de l'enquête publique prévue à l'article L. 123-2 ou de la participation du public par voie électronique prévue à l'article L. 123-19.*

*En application du L. 122-1-1, la décision de l'autorité compétente précise les prescriptions que devra respecter le maître d'ouvrage ainsi que les mesures et caractéristiques du projet destinées à éviter les incidences négatives notables, réduire celles qui ne peuvent être évitées et compenser celles qui ne peuvent être évitées ni réduites. Elle précise également les modalités du suivi des incidences du projet sur l'environnement ou la santé humaine. En application du R. 122-13, le bilan du suivi de la réalisation des prescriptions, mesures et caractéristiques du projet destinées à éviter, réduire et compenser ces incidences devront être transmis pour information à l'Autorité environnementale.*

*Le présent avis vaudra pour toutes les procédures d'autorisation conduites sur ce même projet sous réserve d'absence de modification de l'étude d'impact (article L. 122.1-1 III du code de l'environnement).*

*Cet avis d'autorité environnementale a été rendu le 3 août 2018 par délégation de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine à Hugues AYPHASSORHO .*

*Le délégataire cité ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.*

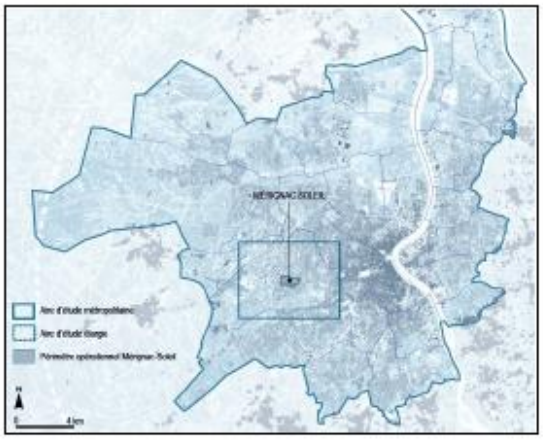
## I - Le projet et son contexte

L'opération objet de l'étude d'impact porte sur l'aménagement du secteur de Mérignac Soleil situé sur la commune de Mérignac en Gironde. Cette opération de retructuration d'une zone d'activité existante s'étend sur une surface de 69 ha, et prévoit la création de 2 800 logements pour une surface de plancher voisine de 210 000 m², ainsi que de commerces, activités et équipements pour une surface de plancher de 93 000 m².

S'appuyant sur l'extension de la ligne A du tramway vers l'aéroport, cette opération constitue l'un des sites prioritaires pour la mise en oeuvre, à l'échelle communale, du programme métropolitain des "50 000 logements autour des axes de transports collectifs", dont l'un des objectifs est de réduire fortement les déplacements en voiture.

Le réaménagement de ce secteur, orienté jusqu'ici essentiellement vers des activités commerciales, répond au projet de la collectivité de création d'une zone mixte comprenant logements, commerces et services, tout en procédant à la requalification des espaces publics.

Le plan de localisation du périmètre de l'opération figure ci-après.

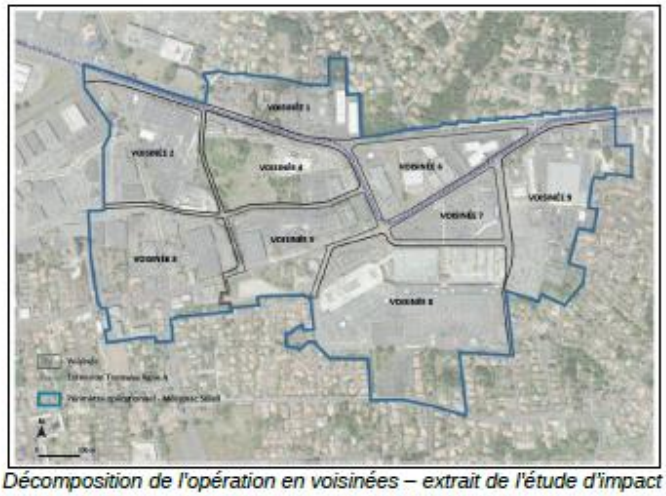




*Périmètre de l'opération – extrait du dossier*

L'opération a fait l'objet d'une concertation en 2015 puis d'un plan guide mis à jour en 2016 ayant permis de définir les grands principes d'aménagement. L'opération s'articule ainsi autour de l'aménagement de neuf « voisinées », présentant des ambiances urbaines différentes de par la programmation, les typologies bâties et le traitement des espaces extérieurs. Ces « voisinées » se déclinent de la manière suivante :

- Voisinée 1 : Le pôle d'activités, avec un renforcement de l'offre existante en tertiaire et un complément de logements, artisanat et commerces de proximité,
- Voisinée 2 : Une polarité mixte proposant une programmation de grands commerces, activités tertiaires et logements,
- Voisinée 3 : Le pôle de proximité, opérant une transition graduelle entre les échelles du pavillonnaire et du grand commerce, et développant une offre importante de services et de commerces de proximité,
- Voisinée 4 : Le parc, au coeur de l'opération, au niveau duquel est prévu un groupe scolaire dans un cadre paysager « apaisé »,
- Voisinée 5 : Le grand commerce et la lisière, prévoyant le maintien des grandes enseignes présentes et qui devront faire l'objet d'une mise au point qualitative de leurs bâtiments et espaces extérieurs,
- Voisinée 6 : La polarité urbaine, prévoyant une capacité d'accueil importante en lien avec le tramway,
- Voisinée 7 : Les Folies, ayant pour vocation d'accueillir divers équipements collectifs, des programmes de loisirs et des services ouverts au public
- Voisinée 8 : enseigne Carrefour existante
- Voisinée 9 : Le quartier résidentiel, proposant une diversité de typologies bâties de différentes échelles en lien avec le tissu pavillonnaire, et opérant une transition graduelle vers les grands boulevards et le cœur de quartier.



*Décomposition de l'opération en voisinées – extrait de l'étude d'impact*

Les différentes voisinées sont découpées en plusieurs îlots opérationnels portés par des opérateurs privés. Le programme des équipements publics de l'opération (voiries, espaces publics, groupe scolaire) sera en revanche réalisée sous maîtrise d'ouvrage de Bordeaux Métropole.

La mise en œuvre de l'opération dont la coordination est confiée à la société publique locale « Fabrique de Bordeaux Metropole » (Fab) associant Bordeaux Métropole et les communes du programme « 50 000 logements », s'étend sur plusieurs années, l'étude prévoyant quatre phases de réalisation (jusqu'à 2030).

L'opération est soumise à étude d'impact en application du tableau annexé à l'article R122-2 du Code de l'environnement (rubrique n°39 relative aux opérations d'aménagement). Elle fait également l'objet d'une déclaration de projet au titre de l'article L126-1 du Code de l'Environnement, portée par Bordeaux Métropole.

Dans ce cadre, la réalisation d'une étude d'impact permet de porter à la connaissance du public une analyse globale des incidences de l'opération sur l'environnement. Dans un second temps, et s'il y a lieu, des précisions (sous forme de compléments à l'étude d'impact, ou actualisation) pourront être apportées au niveau des différents permis de construire ou permis d'aménager des projets constitutifs de l'opération.

## II – Analyse de la qualité de l'étude d'impact

### *II.1 Analyse du résumé non technique*

L'étude d'impact comprend un résumé non technique clair permettant au lecteur d'apprécier de manière exhaustive les enjeux environnementaux et la manière dont le projet en a tenu compte.

### *II.2 Analyse de l'état initial du site du projet et de son environnement*

Concernant **le milieu physique,** le projet s'implante dans le bassin versant de la Garonne entre deux cours d'eau en partie canalisés (cours d'eau des Ontines et de la Devèze), sur des terrasses alluviales du quaternaire formées de sables argileux et graviers du système de la Garonne.

Au droit de ces terrains, les eaux souterraines sont relativement vulnérables et proches de la surface (profondeur de la première nappe du Plio Quaternaire située entre 1 et 4 m).

Le site d'implantation du projet est également concerné de manière localisée par des terrains potentiellement pollués du fait des activités (passées ou actuelles, notamment station service) sur le site.

L'étude présente en page 74 une carte de localisation récapitulant l'ensemble des sources potentielles de pollution, pouvant également affecter les eaux souterraines de faible profondeur.

Le site d'implantation intersecte le périmètre de protection éloignée du captage du Parc (forage d'une profondeur de 112 m) alimentant en eau potable la ville de Mérignac. Les prescriptions associées au périmètre imposent que toute installation soumise à déclaration ou autorisation prenne en compte la sensibilité particulière de l'aquifère des calcaires oligocènes (nappe profonde captée par le forage).

Il est également à noter que sur le secteur d'implantation du projet, l'emprise au sol extrêmement importante des bâtiments et des parkings (79 % des 69 ha sont imperméabilisés) induit un phénomène d'îlot de chaleur urbain conséquent.

Le diagnostic réalisé au droit du projet permet de montrer une qualité de l'air globalement bonne à l'échelle du périmètre opérationnel, mais fortement dégradée voire mauvaise le long des principaux axes (avenue Kennedy, avenue de la Somme et avenue Henri Vigneau). L'étude présente par ailleurs une analyse des potentialités du site en termes d'utilisation d'énergies renouvelables.

Concernant **le milieu naturel**, le projet s'implante dans un secteur fortement urbanisé et artificialisé, en dehors de tout périmètre de protection ou d'inventaire portant sur cette thématique. Le site Natura 2000 le plus proche, lié au réseau hydrographique des Jalles de Saint-Médard et d'Eysines, est situé à 5,9 km au nord.

Il y a lieu cependant de noter la présence du parc du Château au Nord de l'opération, constituant un « noyau urbain de biodiversité », avec deux allées forestières joignant le secteur de Mérignac soleil au cœur du parc. Au Sud, le ruisseau des Ontines, qui s'écoule dans des quartiers résidentiels, constitue quant à lui un corridor privilégié de déplacement pour la faune sauvage.

Plusieurs investigations faune et flore ont été réalisées au niveau du site d'implantation, au cours des années 2016 et 2017. Ces investigations ont permis d'identifier la présence très localisée d'habitats moins artificialisés, constitués de reliquats de boisements et de prairies (deux secteurs arborés au Nord, une friche au niveau de la voisinée 4, des prairies et des haies au niveau de la voisinée 8, et un espace vert au niveau de la voisinée 9).

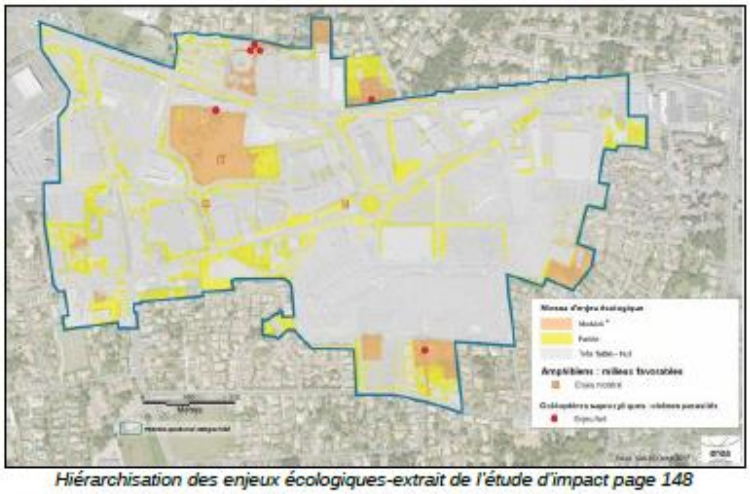
D'une manière générale, l'intérêt écologique du secteur d'implantation reste relativement faible. Les quelques habitats encore « naturels » abritent cependant 2 espèces végétales protégées (Lotiers) et plusieurs espèces animales protégées (Hérisson d'Europe, Écureuil, Chauve-souris, Lézard des Murailles, Rainette méridionale, oiseaux). Une synthèse des enjeux figure ci-après.

L'étude présente par ailleurs une expertise faisant apparaître que les chênes situés au niveau de la voisinée 1 présentent un enjeu fort de conservation.




*Enjeux écologiques-extrait de l'étude d'impact page 148*

L'étude présente également une cartographie des enjeux hiérarchisés du site, reprise ci-après :




*Hiérarchisation des enjeux écologiques-extrait de l'étude d'impact page 148*

Concernant **le milieu humain et le paysage**, le projet s'implante dans un vaste secteur, dont une large partie est constituée d'une succession d'enseignes commerciales répondant à une logique d'implantation le long des axes routiers. Le reste du périmètre (bordures Nord, Sud et Sud-ouest) est constitué par un tissu urbain discontinu.

Le diagnostic fait apparaître un décalage progressif par rapport aux standards de commerce contemporain. La zone commerciale reste aujourd'hui encore attractive au regard des enseignes qu'elle concentre, mais présente plusieurs dysfonctionnements : accessibilité contrainte par la saturation fréquente du trafic routier, parcours marchands mal définis et n'accordant pas de place au piéton, offre de restauration restreinte, vieillissement de l'aménagement général de la zone. Dans ce contexte, la mutation du site s'illustre d'ores et déjà, notamment avec la requalification de grandes enseignes (Castorama et Alinéa).

En termes de cadre de vie, le secteur d'implantation est fortement impacté par les nuisances liées au trafic routier des principaux axes, ainsi que par les nuisances aéroportuaires de Bordeaux Mérignac (un des couloirs de piste de l'aéroport est orienté vers le périmètre). Le site est également soumis à des nuisances visuelles liées aux enseignes publicitaires omniprésentes et à une pollution lumineuse nocturne.

Un des enjeux pour le projet est d'engager une mutation paysagère forte pour transformer cet espace en espace urbain habitable, en s'appuyant notamment sur les espaces végétalisés au nord (parc du Château) et au sud (Vallée des Ontines) du périmètre. Cette mutation sera également être accompagnée par la création d'une offre en équipements (notamment scolaires).

Concernant plus particulièrement le patrimoine, le périmètre opérationnel ne compte aucun monument historique ou site inscrit ou classé. Il intersecte toutefois le périmètre de protection de 500 m du monument historique inscrit « Maison Laffitte » localisé à environ 270 m à l'Est.

En matière d'urbanisme, le secteur de Mérignac Soleil constitue l'un des principaux secteurs pouvant accueillir de nouveaux logements en nombre important. Les objectifs s'inscrivent dans le Programme d'Orientations et d'Actions (POA) en matière d'habitat du PLU 3.1 de Bordeaux Métropole[1] : 30 % de logements sociaux, 35 % de logements en accession sociale ou abordables et 35 % de logements libres.

### *II.3 Analyse des impacts temporaires, permanents, directs et indirects du projet sur l'environnement et des mesures d'évitement, de réduction et de compensation*

En préambule, il convient de préciser que l'aménagement des différentes composantes du projet s'étale sur plusieurs années. Trois projets sont à un stade d'avancement permettant de disposer d'études suffisamment précises pour en décrire les incidences sur l'environnement, et détailler les mesures d'évitement, de réduction, voire de compensation. Il s'agit des trois projets suivants :

- le projet « Fiat » accueillant environ 290 logements à l'horizon 2021
- le projet « Castorama », accueillant environ 350 logements à l'horizon 2021
- le projet « Sogara », accueillant environ 152 logements d'ici à fin juin 2019

Pour mémoire, l'opération prévoit à terme l'accueil de 2 800 logements. De manière générale, ainsi que précisé ci-après par thématique, l'étude d'impact reste peu précise sur les caractéristiques et les incidences des autres îlots.

Concernant **le milieu physique**, l'étude d'impact prévoit plusieurs mesures de réduction d'impact en phase travaux (charte de chantier propre portant sur les déchets, les pollutions et rejets, les nuisances, les déplacements et le stationnement) visant à réduire les risques de pollution du milieu récepteur.

Concernant la thématique des eaux superficielles et souterraines, l'étude d'impact distingue les espaces publics (pour lesquels il est précisé que les incidences seront décrites ultérieurement dans un dossier « loi sur l'eau »), et les îlots opérationnels (pour lesquels seules sont décrites les dispositions des îlots les plus avancés, à savoir les trois projets cités plus haut projets Fiat, Castorama, et Sogara). Ces éléments, partiels, ne permettent pas de disposer d'une vision globale de l'aménagement et de ces incidences environnementales sur la thématique de l'eau. **La Mission régionale d'Autorité environnementale ne peut en conséquence pas se prononcer sur le degré de prise en compte de l'environnement par le projet de ce point de vue et la pertinence des mesures envisagées, qui restent pour la plupart à définir.**

Concernant plus particulièrement la thématique de la pollution des sols, l'étude d'impact précise les rôles de Bordeaux métropole (représenté par la Fab), en charge du diagnostic, du plan de gestion et des travaux de dépollution pour les espaces publics, et celui des opérateurs des îlots privés, en charge des mêmes opérations sur leurs îlots. Elle ne donne en revanche pas d'éléments précis (hormis pour l'îlot Fiat pour lequel les études sont plus avancées) sur les mesures de dépollution qui seront mises en œuvre.

De même, il apparaît que les volumes de déblais remblais ou de déchets de démolition engendrés sur les îlots opérationnels ne sont pas connus à ce jour sur l'ensemble des îlots (seuls quelques éléments quantitatifs sont donnés sur les trois projets les plus avancés). **La Mission régionale d'Autorité environnementale ne peut en conséquence pas se prononcer sur l'appréciation des impacts et la pertinence des mesures à l'échelle de l'opération.**

Concernant **le milieu naturel**, le plan guide de l'opération privilégie l'évitement des secteurs les plus sensibles. En particulier les boisements relictuels, par ailleurs classés en Espaces Boisés Classés (EBC) au PLU, ont été évités (voisinées 1, 3, 4 et 8). Le projet prévoit également la valorisation des prairies mésophiles à l'est par l'aménagement d'un espace vert (voisinée 8), la préservation des prairies mésophiles et des haies arborées au sud de l'enseigne Carrefour (voisinée 6), le renforcement et la création de lisières aux limites du périmètre opérationnel, le positionnement du bâti hors des zones à enjeux écologiques à proximité du parc Carpentier et la préservation de la partie nord-ouest de la voisinée 4. Le projet prévoit l'abattage de 46 arbres (présentant des enjeux limités) mais contribue à renforcer la trame végétale du secteur, en prévoyant notamment 28 % d'espaces publics traités en espaces verts, comprenant environ 2 200 arbres, et la création *a minima* de 20 à 30 % de pleine terre sur les espaces extérieurs des îlots privés, ces derniers accueillant à terme environ 7 500 arbres.

L'opération prévoit une mesure spécifique portant sur la période d'abattage des arbres hors période de nidification et d'hibernation pour les oiseaux. Il prévoit également la mise en place d'aménagements en faveur de la faune (nichoirs, gîtes à chiroptères, clôtures adaptées au passage de la faune.

1 PLU ayant fait l'objet d'un avis d'Autorité environnementale du 26 novembre 2015

Il ressort toutefois que la réalisation du projet entraîne la destruction potentielle d'espèces protégées ou d'habitats associés, conduisant ainsi à la nécessité annoncée dans le dossier, de mener une procédure de demande de dérogation pour destruction d'espèces protégées en référence aux articles L411-1 et suivants du Code de l'environnement, notamment pour le Lotier grêle, le Grand capricorne, la rainette méridionale, le Lézard des murailles, le Verdier d'Europe, le Rossignol philomèle, le Chardonneret élégant, l'Hérisson et l'Écureuil roux[2]. Le dossier devrait préciser qui, de Bordeaux Métropole ou des différents opérateurs, prendra en charge cette procédure. En tout état cause, **la Mission régionale d'Autorité environnementale considère qu'il conviendrait de privilégier une approche globale pour la définition des compensations.**

Concernant la thématique du **milieu humain**, en phase chantier, la réalisation de l'opération entraîne potentiellement des nuisances pour les riverains du fait des travaux et des engins de chantier et de gêne à la circulation. La coordination des différents chantiers constitue à ce titre un enjeu important, pour lequel peu d'éléments sont disponibles dans le dossier.

Concernant le **paysage et le cadre de vie**, le projet vise à reverdir un secteur à ce jour majoritairement artificialisé. L'étude d'impact présente les caractéristiques paysagères et quelques photomontages des îlots opérationnels les plus avancés (projet Castorama et Sogara). **La Mission régionale d'Autorité environnementale considère que ces éléments partiels, concernant tant la problématique du paysage que celle du bruit, ne permettent toutefois pas au lecteur de disposer d'une vision globale de l'aménagement.**

Concernant la **qualité de l'air**, qui constitue un enjeu particulièrement important pour cette opération, les modélisations de trafic à l'horizon 2030 montrent des augmentations importantes (jusqu'à +35 %) sur les axes routiers. Le dossier précise qu'une étude des émissions de polluants à l'état actuel et futur sera lancée en 2018 par la Fab. Cette étude permettra notamment de conforter la connaissance de l'état initial de la qualité de l'air, de réaliser des modélisations, d'affiner (voire requestionner) l'implantation des bâtiments sensibles, d'alimenter les prescriptions fournies opérateurs dans le cadre des « fiches de lot » pour limiter l'exposition des usagers à une qualité d'air dégradée (adaptation des formes urbaines à l'échelle de l'îlot, orientation des bâtiments, usage des façades exposées, etc). Ces mesures pourraient permettre également d'agir pour réduire les nuisances sonores associées au considérable trafic routier.

Concernant la thématique de l'**énergie**, le projet prévoit des mesures de limitation des consommations énergétiques de l'éclairage public, en améliorant sa performance énergétique. Des mesures de sobriété énergétique sont également prévues sur les lots à construire en privilégiant la conception bioclimatique (orientation des bâtiments, implantation sur la parcelle, valorisation des apports solaires, isolation, inertie du bâti). L'étude précise que les dispositions prises pour l'opération devront conduire les opérateurs à respecter le label BBC Effinergie 2017, dont les exigences mériteraient cependant d'être explicitées dans le dossier pour une bonne information du public. Les modalités techniques précises au niveau de chaque îlot opérationnel permettant de respecter ce label restent par ailleurs à définir.

Concernant les **déplacements**, le projet est situé à proximité immédiate du projet d'extension de la ligne A du tramway. Le projet prévoit un maillage de cheminements piétons (création d'une surface de 40 000 m²) et cyclables s'appuyant sur le réseau existant en périphérie. Il prévoit également de limiter le stationnement à 1,2 places par logement en moyenne. L'étude intègre une étude de trafic dont les résultats sont présentés en page 301 de l'étude, ayant conduit à définir les caractéristiques des principaux carrefours. L'étude propose en mesure d'accompagnement la réalisation d'une étude de mobilité sur les secteurs Mérignac Marne et Soleil, qui peut s'avérer intéressante, mais dont les modalités et les objectifs mériteraient d'être précisées.

### *II.4 Justification et présentation du projet d'aménagement*

L'étude d'impact intègre en pages 218 et suivantes une partie relative à la justification et à la présentation du plan guide retenu pour l'aménagement.

Celui-ci a fait l'objet de plusieurs scénarios. Le scénario finalement retenu privilégie l'évitement de la majeure partie des secteurs les plus sensibles sur le milieu naturel, et donne une large place à la reconquête du paysage et à la renaturation (taux de pleine terre, nombre d'arbres par logement ou par m² d'espace public, proportion de toitures végétalisées ...), en lien avec les espaces verts situés au Nord et au Sud du périmètre. Une synthèse des préconisations paysagères et écologiques figure en page 241 du dossier.

L'implantation des deux groupes scolaires (maternelle et élémentaire) au sein du parc (parc G. Carpentier) et potentiellement le long de la voisinée 9 permet de bénéficier d'une accessibilité facilitée et une situation à l'écart des axes routiers principaux.

Les études réalisées ont permis d'identifier les secteurs impactés par les nuisances sonores, et ont permis

2 Pour en savoir plus sur les espèces et habitats naturels cités dans cet avis https://inpn.mnhn.fr

d'identifier des préconisations et prescriptions constructives (notamment respect de distances de reculs) favorisant une limitation de l'exposition des futurs habitants. Il appartiendra ensuite à chaque porteur de projet d'apporter une traduction concrète à ces préconisations et prescriptions, et de préciser les dispositions constructives adoptées à l'échelle des différents ilots.

L'étude d'impact s'accompagne d'un cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales, commun puis décliné par voisinée, qui réunit les préconisations et les prescriptions issues de l'étude d'impact. Le projet prévoit également l'établissement de fiches de lot, constituant des documents prescriptifs au lot ou à l'ilot.

## III – Synthèse des points principaux de l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale

Le projet objet de l'étude d'impact porte sur l'aménagement du secteur de Mérignac Soleil, en vue de créer à terme 2 800 logements dans un secteur urbain dont il est prévu une prochaine desserte par l'extension du tramway vers l'aéroport de Mérignac. La saisine de l'Autorité environnementale a été faite dans le cadre de la procédure de déclaration du projet, procédure se situant très en amont de la réalisation et qui sera suivie par d'autres procédures (potentiellement déclaration d'utilité publique, décisions d'urbanisme, voire déclaration loi sur l'eau ou autorisation environnementale).

Cette étude d'impact, réalisée à l'échelle de l'ensemble de l'opération, présente les grands principes environnementaux de l'aménagement projeté par la collectivité. Elle permet notamment de mettre en évidence la volonté de cette dernière de végétaliser ce secteur fortement artificialisé, de favoriser le développement des liaisons douces et l'usage des transports en commun, de contribuer à améliorer sensiblement le cadre de vie des futurs résidents, tout en favorisant le développement de la biodiversité, en lien avec les secteurs naturels situés au Sud et au Nord.

Il apparaît toutefois que seuls 3 îlots constitutifs de cette opération (projet "Fiat", "Castorama", et "Sogara") disposent d'un niveau de détail suffisamment précis pour en décrire les caractéritiques, en présenter les incidences pressenties sur l'environnement ainsi que les mesures d'évitement, de réduction, voire de compensation.

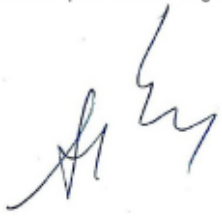
Pour le reste de l'aménagement (y compris les espaces publics), de manière générale, les études restent à mener pour déterminer plus précisément les incidences, ces études pouvant, d'après le dossier, conduire à ajuster les caractéristiques des différentes constructions, puis à définir les différentes mesures associées en faveur de l'environnement. Or ces incidences semblent potentiellement fortes, que ce soit en termes d'exposition à la pollution atmosphérique et au bruit, avec un trafic automobile existant très élevé et faisant l'objet de prévision d'un fort développement supplémentaire.

L'absence de ces éléments ne permet pas d'apprécier de manière fine les effets sur l'environnement et le degré de prise en compte de l'environnement de l'ensemble projet, notamment en ce qui concerne les enjeux liés à la qualité de l'air, aux nuisances sonores ou à la gestion de la pollution des sols.

Il reste à argumenter que les ajustements apportés au projet suffiront à maîtriser les incidences, qui seront précisées après études, liées à la cohabitation entre une zone commerciale génératrice d'un fort trafic automobile, et un pôle de logement, soumis *de facto* aux nuisances générées.

Il apparaît donc que les incidences sur l'environnement n'ont pu être complètement identifiées, ni appréciées dans le cadre de cette étude d'impact, à ce stade de définition du projet global. Il y aura donc lieu de l'actualiser dans le cadre des prochaines demandes d'autorisation, ainsi que prévu par les dispositions de l'article L.122-1-1 du Code de l'Environnement.

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine,
le membre permanent délégataire



Hugues AYPHASSORHO

BORDEAUX MÉTROPOLE

PRÉFECTURE DE LA GIRONDE

23 NOV. 2018

Bureau du Courrier

Direction générale valorisation du territoire
Direction de l'urbanisme, du patrimoine et des paysages
Service projet urbain

ARRETE /2018 BM 3578

Du 23 NOV. 2018

Objet : Ouverture de l'enquête publique relative à l'Evaluation Environnementale concernant le projet Mérignac Soleil, à Mérignac

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L5217-2,

**Vu** le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L153-54 à L153-59,

**Vu** le Code de l'Environnement et en application de l'article L122-1 relatif à la mise à disposition du public des éléments qui lui sont relatifs,

**Vu** le Code de l'Environnement et notamment les articles L123-1 et suivants et les articles R123-1 et suivants relatifs à la procédure d'enquête publique,

**Vu** la Loi n° 2018-148 du 2 mars 2018 ratifiant les ordonnances n° 2016-1058 du 3 août 2016 relative à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes et n° 2016-1060 du 3 août 2016 portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement

**Vu** la délibération du Conseil de Bordeaux Métropole N° 2018-162 du 23 mars 2018 arrêtant le bilan de la concertation publique sur l'opération d'aménagement Mérignac Soleil/Chemin Long,

**Vu** la délibération du Conseil de Bordeaux Métropole N° 2018-449 du 06 juillet 2018 précisant les modalités financières prévisionnelles de l'opération d'aménagement Mérignac Soleil/Chemin Long et établissant le programme global des équipements publics et des constructions, ainsi que la Délégation du droit de Préemption et le Traité de Concession à la Fabrique de Bordeaux Métropole,

**Vu** le dossier d'évaluation environnementale au titre de la déclaration de projet emportant création de l'opération d'aménagement soumis à enquête publique,

**Vu** l'avis rendu par la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale le 03 août 2018 sur ce projet d'aménagement de « Mérignac Soleil » à Mérignac,

**Vu** le mémoire de réponse écrit de la part du maître d'ouvrage en application de l'article L.122-1 du Code de l'Environnement, et rendu public par voie électronique au plus tard au moment de l'ouverture de l'enquête publique prévue à l'article L.123-2 ou de la participation du public par voie électronique prévue à l'article L.123-19,

**Vu** l'ordonnance N° E18000162/33 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux en date du 12 novembre 2018 désignant Monsieur Richard Pasquet en qualité de commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique relative à l'opération d'aménagement « Habiter Mérignac Soleil »,

**CONSIDERANT** que l'intérêt général du projet d'aménagement urbain « Mérignac Soleil » et l'Evaluation Environnementale qui en est la conséquence doivent être présentés aux habitants afin qu'ils puissent faire part de leurs observations dans le cadre d'une enquête publique régie par les articles R123-1 à R123-27 du code de l'Environnement,

**Le Président de Bordeaux Métropole**

**ARRÊTE**

**ARTICLE 1 : Objet et durée de l'enquête publique**

Dans le cadre de l'opération d'aménagement Mérignac Soleil/Chemin Long, il est procédé à une enquête publique portant sur l'évaluation environnementale porté par la Déclaration de Projet valant création de l'opération d'aménagement de ce périmètre.

Porte d'entrée de l'agglomération bordelaise, le site du projet urbain Mérignac Soleil se structure autour d'un axe routier important et constitue un jalon entre l'aéroport et le centre historique de Bordeaux, en articulation avec la ligne A et sa future extension vers l'aéroport depuis l'arrêt « Quatre Chemins ».

Ce secteur de près de 69 hectares apparaît comme une ressource foncière majeure du territoire communal pour produire une offre nouvelle de logements et de surfaces dévolues à l'activité économique.

Les objectifs du projet urbain, tels qu'ils ont été soumis à concertation, sont les suivants :

- S'inscrire dans la dynamique de restructuration et de densification urbaine liée au projet de prolongement d'un Transport en Commun en Site Propre (prolongement de la ligne A du tramway) vers l'aéroport,
- Faire muter un site stratégique d'entrée de ville entre l'aéroport et le cœur historique de Bordeaux, s'appuyant sur un enjeu d'image et de vitrine pour la métropole bordelaise,
- Créer les conditions nécessaires pour « habiter Mérignac Soleil », ainsi que les bonnes conditions de cohabitations et de voisinage avec l'environnement commercial et le tissu pavillonnaire mitoyen,
- Permettre aux futurs résidents d'accéder à des logements de qualité et accessibles économiquement,
- Développer une stratégie commerciale qui aide à la reconversion et à la revalorisation de secteurs et favorise l'arrivée de nouvelles enseignes, en recherchant une programmation mixte mêlant de l'habitat et des équipements et des services,
- Promouvoir une stratégie paysagère volontariste de fertilisation des sols, de développement des mobilités douces et des perméabilités entre tissus pavillonnaires mitoyens et équipements publics majeurs environnants, d'optimisation et de mutualisation des stationnements, contribuant à créer les conditions nécessaires pour « habiter Mérignac Soleil – Chemin Long ».

Pour répondre à ces enjeux ainsi qu'à ceux soulevés par les habitants lors de la concertation, la conception du projet urbain a été fondée sur la stratégie suivante :

- La prégnance de la nature en ville, avec pour objectif d'intégrer le paysage et la biodiversité – caractéristique importante de l'identité urbaine de Mérignac – dans l'espace urbain,
- La reconquête des espaces publics et des espaces minéralisés par les stationnements commerciaux,
- Les mixités programmatiques entre les commerces et l'habitat, avec pour objectif de créer des synergies entre les commerces et l'habitat autant dans leur fonctionnement que dans leur gestion et leur rapport à l'espace extérieur.

Le projet urbain s'est construit en intégrant les mesures « éviter réduire compenser accompagner » de l'évaluation environnementale *in itinere*. En tant que projet de renouvellement urbain, il va dans le sens d'une ville plus rationnalisée en termes d'occupation des sols et moins consommatrice d'espaces naturels et forestiers. Les incidences du projet sur l'environnement s'en trouvent donc largement limitées.

Partant d'un état initial avec près de 80% de la surface au sol minérale, le projet fonde son action sur un objectif environnemental prioritaire de renaturation, soit une reperméabilisation et refertilisation des sols du territoire. Cette démarche sera largement favorable au déploiement de nouveaux écosystèmes, à la gestion intégrée des eaux pluviales, à la revégétalisation et au déploiement « d'îlots de fraicheur » en opposition avec les actuels îlots de chaleur générés par l'occupation du sol aujourd'hui.

Bordeaux Métropole, compétente en matière de « définition, création et réalisation d'opérations d'aménagement d'intérêt métropolitain », est l'autorité organisatrice à l'initiative de l'opération.

Par délibération en date du 6 juillet 2018, elle a confié la réalisation de cette opération d'aménagement à la SPL « la Fabrique de de Bordeaux Métropole » (la Fab), qui est un organisme « in house » de la Métropole, via une concession d'aménagement.
Par cette concession, la Fab est notamment en charge :
- D'acquérir les biens immobiliers qui seraient nécessaire à la mise en œuvre du projet,
- De procéder à toute étude opérationnelle nécessaire à la réalisation du projet,
- De solliciter et obtenir toute autorisation administrative au titre notamment du code de l'urbanisme et du code de l'environnement,
- De mettre en état et aménager les sols,
- De réaliser sous sa maîtrise d'ouvrage les équipements publics identifiés en annexe 2 de la concession d'aménagement, et identifiés dans la délibération du 6 juillet 2018,

D'encadrer la réalisation des programmes immobiliers, veiller à assurer la coordination du projet urbain d'ensemble.

<u>Le dossier soumis à l'enquête publique se compose des pièces suivantes :</u>

- Le présent arrêté d'ouverture de l'enquête publique (pièce N°1)
- Les avis de publication dans la presse : un premier avant le lancement de l'enquête publique et un second par intégration ultérieure dans les 8 premiers jours de celle-ci (pièce N°2)
- Le périmètre du projet urbain Mérignac Soleil/Chemin Long (pièce N°3) ;
- Le rapport de demande d'autorisation de projet portant la Déclaration de Projet de l'opération d'aménagement « Mérignac Soleil » (pièce N°4) ;
- Le dossier complet d'évaluation environnementale : résumé non technique, étude d'impact et ses annexes (pièce N°5) ;
- L'avis rendu par la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) le 03 août 2018 (pièce N°6) ;
- Le mémoire écrit du maître d'ouvrage délégué en réponse à cet avis permettant de compléter le dossier d'étude d'impact (pièce N°7).

L'enquête publique sera menée durant une période de 40 jours consécutifs du **10 décembre 2018, 9h au 18 janvier 2019, 17h inclus,** afin de recueillir les observations du public. Toutes contributions reçues en dehors de cette période ne seront pas prises en compte par le commissaire enquêteur.

**ARTICLE 2 : Publicité de l'enquête publique**

- **Presse**
  Un avis au public sera publié dans les journaux Sud-Ouest et Echos judiciaires quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci.

- **Affichage**
  Cet avis sera également publié par voie d'affiches réglementaires dans la mairie de Mérignac, ainsi qu'à l'hôtel de Bordeaux Métropole.

- **Internet**
  Le public sera également informé par publication sur le site de la ville de Mérignac www.merignac.com/je-consulte-les-enquetes-publiques et sur le site de la participation de Bordeaux Métropole www.participation.bordeaux-metropole.fr qui sera l'unique plateforme dématérialisée à recevoir les observations et propositions.

**ARTICLE 3 : Désignation du commissaire enquêteur**

Par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux en date du 12 novembre 2018, Monsieur Richard PASQUET, est désigné comme le commissaire enquêteur chargée de conduire cette enquête publique.

**ARTICLE 4 : Déroulement de l'enquête**

Le Président de Bordeaux Métropole est l'autorité chargée de coordonner l'organisation de l'enquête et d'en contractualiser les résultats.

Le public pourra prendre connaissance du dossier en version papier et formuler ses observations et propositions sur un registre d'enquête en se rendant, aux jours et heures habituels d'ouverture au public, dans la mairie de :

Mérignac : 60 avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny – 33 700 Mérignac (Guichet Unique de l'Hôtel de ville)

et à

Bordeaux Métropole (siège de l'enquête publique) : A l'accueil de l'immeuble Laure Gatet, 39-41 Cours du Maréchal Juin – 33000 Bordeaux.

Le public pourra également prendre connaissance du dossier en version dématérialisée sur le site de la ville de Mérignac www.merignac.com/je-consulte-les-enquetes-publiques et sur le site de la participation de Bordeaux Métropole www.participation.bordeaux-metropole.fr. Le public pourra formuler ses observations et propositions sur ce même site en activant le bouton « Donner votre avis ». Les observations et propositions transmises par voie dématérialisée seront consultables sur le site www.participation.bordeaux-metropole.fr .

L'enquête publique sera menée durant une période de 40 jours consécutifs du **10 décembre 2018, 9h au 18 janvier 2019, 17h inclus,** afin de recueillir les observations du public. Toutes contributions reçues en dehors de cette période ne seront pas prises en compte par le commissaire enquêteur.

**ARTICLE 2 : Publicité de l'enquête publique**

- **Presse**
  Un avis au public sera publié dans les journaux Sud-Ouest et Echos judiciaires quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci.

- **Affichage**
  Cet avis sera également publié par voie d'affiches réglementaires dans la mairie de Mérignac, ainsi qu'à l'hôtel de Bordeaux Métropole.

- **Internet**
  Le public sera également informé par publication sur le site de la ville de Mérignac www.merignac.com/je-consulte-les-enquetes-publiques et sur le site de la participation de Bordeaux Métropole www.participation.bordeaux-metropole.fr qui sera l'unique plateforme dématérialisée à recevoir les observations et propositions.

**ARTICLE 3 : Désignation du commissaire enquêteur**

Par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux en date du 12 novembre 2018, Monsieur Richard PASQUET, est désigné comme le commissaire enquêteur chargée de conduire cette enquête publique.

**ARTICLE 4 : Déroulement de l'enquête**

Le Président de Bordeaux Métropole est l'autorité chargée de coordonner l'organisation de l'enquête et d'en contractualiser les résultats.

Le public pourra prendre connaissance du dossier en version papier et formuler ses observations et propositions sur un registre d'enquête en se rendant, aux jours et heures habituels d'ouverture au public, dans la mairie de :

Mérignac : 60 avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny – 33 700 Mérignac (Guichet Unique de l'Hôtel de ville)

et à

Bordeaux Métropole (siège de l'enquête publique) : A l'accueil de l'immeuble Laure Gatet, 39-41 Cours du Maréchal Juin – 33000 Bordeaux.

Le public pourra également prendre connaissance du dossier en version dématérialisée sur le site de la ville de Mérignac www.merignac.com/je-consulte-les-enquetes-publiques et sur le site de la participation de Bordeaux Métropole www.participation.bordeaux-metropole.fr. Le public pourra formuler ses observations et propositions sur ce même site en activant le bouton « Donner votre avis ». Les observations et propositions transmises par voie dématérialisée seront consultables sur le site www.participation.bordeaux-metropole.fr .

**ARTICLE 8 : Avis du Conseil Métropolitain**

Au terme de l'enquête publique, le conseil de Bordeaux Métropole se prononcera par délibération sur l'intérêt général du projet et approuvera d'une part le bilan de l'enquête publique, et d'autre part la Déclaration de Projet porteuse de l'évaluation environnementale et valant création de l'opération d'aménagement.

**ARTICLE 9 : Responsabilités**

Bordeaux Métropole est responsable de cette procédure. Toute information relative à cette enquête publique pourra être demandée auprès du service projet urbain de la Direction de l'Urbanisme, du Patrimoine et des Paysages de Bordeaux Métropole 05 24 57 16 47. Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de Bordeaux Métropole. Le dossier d'enquête publique contient les informations environnementales en lien avec le projet urbain Mérignac Soleil/ Chemin Long.

**ARTICLE 10 : Exécution**

Monsieur le Directeur Général de Bordeaux Métropole est chargé de l'exécution du présent arrêté.

**ARTICLE 11 : Voies et délais de recours**

La présente décision peut faire l'objet, dans les deux mois à compter de l'accomplissement des formalités de publicité :
- d'un recours gracieux adressé à Monsieur le Président, étant entendu que le silence de l'administration de plus de deux mois vaut décision tacite de rejet,
- d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Bordeaux.

**ARTICLE 12 : Diffusion**

Le présent arrêté sera adressé à :

- Monsieur le Préfet de la Gironde
- Monsieur le Maire de Mérignac
- Monsieur le Président du Tribunal Administratif
- Monsieur le Commissaire Enquêteur
- Monsieur le Vice-président de Bordeaux Métropole en charge de l'urbanisme
- Monsieur le Président de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale
- Monsieur le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer
- Monsieur le Directeur de l'Urbanisme, du Patrimoine et des Paysages de Bordeaux Métropole.

Fait et arrêté à Bordeaux, au siège de Bordeaux Métropole, le

**Le Président,**
**Alain Juppé**

6

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

COMMUNE DE MERIGNAC

# OPERATION D'AMENAGEMENT MERIGNAC SOLEIL

**2/** DOSSIER D'ENQUÊTE PARCELLAIRE

1ERE ENQUETE

**Mars 2019**

# INTRODUCTION

Le présent dossier a été établi en vue du lancement de l'enquête parcellaire conjointement avec l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique concernant l'opération d'aménagement Mérignac Soleil sur la commune de Mérignac, dans le département de la Gironde.

Le présent dossier comprend :

1- L'état parcellaire
2- Le plan parcellaire

La 1ère enquête parcellaire va concerner les parcelles nécessaires à la réalisation des espaces publics de la phase 1 du projet ainsi que le parc Carpentier et le groupe scolaire.
D'autres enquêtes parcellaires pourront être menées au gré de l'évolution du projet.

# OBJET DE L'ENQUÊTE PARCELLAIRE

La présente enquête parcellaire a pour objet de déterminer aussi précisément que possible les biens et emprises foncières nécessaires à la réalisation du projet de l'opération Mérignac Soleil et d'identifier les propriétaires concernés avec leurs origines hypothécaires de propriété.

Conformément à l'article R. 131-14 du code de l'expropriation, l'enquête parcellaire est lancée conjointement à la présente enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique, par arrêté du Préfet de Gironde. Elle vise à définir exactement les terrains et bâtiments à acquérir ainsi que les propriétaires réels intéressés par le projet.

Les propriétaires ou leurs mandataires, gérants, administrateurs ou syndics identifiés dans l'état parcellaire, sont notifiés individuellement du dépôt de dossier à la mairie, conformément aux dispositions de l'article R. 131-6 du code de l'expropriation. Les propriétaires auxquels notification est faite sont tenus de fournir par référence à l'article R. 131-7 du même code, toutes indications relatives à leur identité et leur qualité ou, à défaut, tous renseignements en leur possession sur le ou les propriétaires actuels ainsi que sur la situation locative du bien.

Au cours de l'enquête parcellaire, les propriétaires ou ayants droits des biens seront appelés à faire valoir leurs droits. Les observations sur les limites des biens immobiliers concernés sont consignées sur le registre d'enquête parcellaire ouvert à cet effet, ou adressées par écrit au maire ou au commissaire-enquêteur qui les joint au registre. Les observations ne peuvent se faire oralement au commissaire-enquêteur.

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

COMMUNE DE MERIGNAC

# OPERATION D'AMENAGEMENT
# MERIGNAC SOLEIL

**2/** DOSSIER D'ENQUETE PARCELLAIRE
1ERE ENQUETE

## I/ ETAT PARCELLAIRE

**Mars 2019**

DÉPARTEMENT DE LA GIRONDE
AUTORITÉ EXPROPRIANTE
LA FABRIQUE DE BORDEAUX MÉTROPOLE

# ETAT PARCELLAIRE

COMMUNE DE MERIGNAC
OPERATION MERIGNAC SOLEIL

| N° du plan parcellaire | CADASTRE | | | | | EMPRISE | | | | RESTANT | | | OBSERVATIONS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Lieu-dit ou adresse | Section | N° | Surface totale en m² | Nature | Partielle ou Totale | Section | N° | Surface en m² | Section | N° | Surface en m² | |
| 1 | 9101 Avenue de la Somme | AX | 31 | 788 | | P | AX | 31p | 181 | AX | 31p | 607 | |
| 2 | 86 Avenue de la Somme | AX | 436 | 7 945 | | P | AX | 436p | 38 | AX | 436p | 7 907 | |
| 3 | 82 Avenue de la Somme | AX | 32 | 1 835 | | P | AX | 32p | 156 | AX | 32p | 1 679 | |

## IDENTITÉ DES PROPRIÉTAIRES

Propriétaire identifié à la matrice cadastrale :

CARREFOUR HYPERMARCHES 1 rue Jean Mermoz 91080 COURCOURONNES

DÉPARTEMENT DE LA GIRONDE
AUTORITÉ EXPROPRIANTE
LA FABRIQUE DE BORDEAUX MÉTROPOLE

# ETAT PARCELLAIRE

COMMUNE DE MERIGNAC
OPERATION MERIGNAC SOLEIL

| N° du plan parcellaire | CADASTRE | | | | | EMPRISE | | | | RESTANT | | | OBSERVATIONS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Lieu-dit ou adresse | Section | N° | Surface totale en m² | Nature | Partielle ou Totale | Section | N° | Surface en m² | Section | N° | Surface en m² | |
| 4 | Rue Jacques Anquetil | AW | 284 | 906 | | T | AW | 284 | 906 | AW | 284 | 0 | |
| 5 | 5 Chemin de Payandreau | AW | 101 | 5 146 | | T | AW | 101 | 5 146 | AW | 101 | 0 | |
| 6 | 7 Chemin de Payandreau | AW | 102 | 2 617 | | T | AW | 102 | 2 617 | AW | 102 | 0 | |
| 7 | Rue Jacques Anquetil | AW | 279 | 15 520 | | T | AW | 279 | 15 520 | AW | 279 | 0 | |

## IDENTITÉ DES PROPRIÉTAIRES

Propriétaire identifié à la matrice cadastrale :

LEROY MERLIN France 1 rue Chanzylezennes 59712 LILLE CEDEX 9

DÉPARTEMENT DE LA GIRONDE
AUTORITÉ EXPROPRIANTE
LA FABRIQUE DE BORDEAUX MÉTROPOLE

# ETAT PARCELLAIRE

COMMUNE DE MERIGNAC
OPERATION MERIGNAC SOLEIL

| N° du plan parcellaire | CADASTRE | | | | | EMPRISE | | | | RESTANT | | | OBSERVATIONS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Lieu-dit ou adresse | Section | N° | Surface totale en m² | Nature | Partielle ou Totale | Section | N° | Surface en m² | Section | N° | Surface en m² | |
| 8 | 7 Chemin de Lartigue | AW | 386 | 1 892 | | P | AW | 386p | 67 | AW | 386p | 1 825 | |
| 9 | 23 Avenue du Président J F Kennedy | AW | 381 | 2 614 | | P | AW | 381p | 143 | AW | 381p | 2 471 | |

## IDENTITÉ DES PROPRIÉTAIRES

Propriétaire identifié à la matrice cadastrale :

SC LA PARTICIPATION FONCIERE 1  9 rue Jadin 75017 PARIS

Propriétaire identifié au service de la publicité foncière :

PF GRAND PARIS, société civile de placement immobilier dont le siège social est 9 rue Jadin 75017 PARIS, identifiée au SIREN sous le n° 784 826 257, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris
Représentée en sa qualité de gérant par PERIAL ASSET MANAGEMENT, société par actions simpliifiée (Société à associé unique) situé 9 rue Jadin 75017 PARIS, identifiée au SIREN sous le n° 775 696 446, immatriculée au Registre du Commerce de Paris

DÉPARTEMENT DE LA GIRONDE
AUTORITÉ EXPROPRIANTE
LA FABRIQUE DE BORDEAUX MÉTROPOLE

# ETAT PARCELLAIRE

COMMUNE DE MERIGNAC
OPERATION MERIGNAC SOLEIL

| N° du plan parcellaire | CADASTRE | | | | | EMPRISE | | | | RESTANT | | | OBSERVATIONS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Lieu-dit ou adresse | Section | N° | Surface totale en m² | Nature | Partielle ou Totale | Section | N° | Surface en m² | Section | N° | Surface en m² | |
| 10 | Avenue du Président J F Kennedy | AW | 74 | 5 267 | | P | AW | 74p | 175 | AW | 74p | 5 092 | |

## IDENTITÉ DES PROPRIÉTAIRES

Propriétaire identifié à la matrice cadastrale :

FIDUMONTES Chez FIDAL 32 Av Kléber 75016 PARIS 16

Propriétaire identifié au service de la publicité foncière :

FIDUMONTES, société par actions simplifiée dont le siège social est 19 Avenue du Président Kennedy Le Montesquieu 33700 MERIGNAC, identifiée au SIREN sous le n° 412 965 659, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Bordeaux
Représentée en sa qualité de président par FIDAL ET ASSOCIES, société de participations financières de professions libérales situé 12 Boulevard du Général Leclerc 92200 NEUILLY-SUR-SEINE, immatriculée au Registre du Commerce sous le n° SIREN 775 726 433

DÉPARTEMENT DE LA GIRONDE
AUTORITÉ EXPROPRIANTE
LA FABRIQUE DE BORDEAUX MÉTROPOLE

# ETAT PARCELLAIRE

COMMUNE DE MERIGNAC
OPERATION MERIGNAC SOLEIL

| N° du plan parcellaire | CADASTRE | | | | | EMPRISE | | | | RESTANT | | | OBSERVATIONS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Lieu-dit ou adresse | Section | N° | Surface totale en m² | Nature | Partielle ou Totale | Section | N° | Surface en m² | Section | N° | Surface en m² | |
| 11 | 15 Avenue du Président J F Kennedy | AW | 75 | 5 910 | | P | AW | 75p | 97 | AW | 75p | 5 813 | |

## IDENTITÉ DES PROPRIÉTAIRES

Propriétaire identifié à la matrice cadastrale :

SOCIETE GENERALE DU MEUBLE 15 rue Faraday Chemin du Phare 33700 MERIGNAC

Propriétaire identifié au service de la publicité foncière :

SOCIETE GENERALE DU MEUBLE, société à responsabilité limitée dont le siège social est 15 rue Faraday Zone industrielle du Phare 33700 MERIGNAC, identifiée au SIREN sous le n° 318 379 716, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Bordeaux
Représentée en sa qualité de gérant par M. Olivier CHARBIT domicilié 10 rue Stéhélin Résidence Lavoisier 33200 BORDEAUX

DÉPARTEMENT DE LA GIRONDE
AUTORITÉ EXPROPRIANTE
LA FABRIQUE DE BORDEAUX MÉTROPOLE

# ETAT PARCELLAIRE

COMMUNE DE MERIGNAC
OPERATION MERIGNAC SOLEIL

| N° du plan parcellaire | CADASTRE | | | | | EMPRISE | | | | RESTANT | | | OBSERVATIONS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Lieu-dit ou adresse | Section | N° | Surface totale en m² | Nature | Partielle ou Totale | Section | N° | Surface en m² | Section | N° | Surface en m² | |
| 12 | Avenue du Président J F Kennedy | AW | 71 | 4 480 | | P | AW | 71p | 71 | AW | 71p | 4 409 | |
| 13 | 9065 Avenue du Président J F Kennedy | AW | 69 | 3 245 | | P | AW | 69p | 52 | AW | 69p | 3 193 | |
| 14 | Avenue du Président J F Kennedy | AW | 146 | 1 202 | | P | AW | 146p | 22 | AW | 146p | 1 180 | |

## IDENTITÉ DES PROPRIÉTAIRES

Propriétaire identifié à la matrice cadastrale :

COMPAGNIE FINANCIERE D'AQUITAINE 161 Avenue Thiers 33100 BORDEAUX

Propriétaire identifié au service de la publicité foncière :

COMPAGNIE FINANCIERE D'AQUITAINE, société par actions simplifiée dont le siège social est 423 Route du Médoc 33520 BRUGES, identifiée au SIREN sous le n° 460 201 361, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Bordeaux

DÉPARTEMENT DE LA GIRONDE
AUTORITÉ EXPROPRIANTE
LA FABRIQUE DE BORDEAUX MÉTROPOLE

# ETAT PARCELLAIRE

COMMUNE DE MERIGNAC
OPERATION MERIGNAC SOLEIL

| N° du plan parcellaire | CADASTRE | | | | | EMPRISE | | | | RESTANT | | | OBSERVATIONS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Lieu-dit ou adresse | Section | N° | Surface totale en m² | Nature | Partielle ou Totale | Section | N° | Surface en m² | Section | N° | Surface en m² | |
| 15 | 7 Avenue du Président J F Kennedy | AW | 181 | 6 055 | | P | AW | 220p | 10 | AW | 220p | 6 045 | |

## IDENTITÉ DES PROPRIÉTAIRES

Propriétaire identifié à la matrice cadastrale :

SOCIETE CIVILE IMMOBLIERE AVENUE KENNEDY, société civile dont le siège social est 15 Allée James Watt 33700 MERIGNAC, identifiée au SIREN sous le n° 318 379 716, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Bordeaux
Représentée en sa qualité de gérant par M. Marcel CHARBIT, domicilié 132 Avenue du Général de Gaulle 33160 SAINT MEDARD EN JALLES

DÉPARTEMENT DE LA GIRONDE
AUTORITÉ EXPROPRIANTE
LA FABRIQUE DE BORDEAUX MÉTROPOLE

# ETAT PARCELLAIRE

COMMUNE DE MERIGNAC
OPERATION MERIGNAC SOLEIL

| N° du plan parcellaire | CADASTRE | | | | | EMPRISE | | | | RESTANT | | | OBSERVATIONS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Lieu-dit ou adresse | Section | N° | Surface totale en m² | Nature | Partielle ou Totale | Section | N° | Surface en m² | Section | N° | Surface en m² | |
| 16 | 5 Avenue du Président J F Kennedy | AW | 220 | 3 169 | | P | AW | 220p | 30 | AW | 220p | 3 139 | |

## IDENTITÉ DES PROPRIÉTAIRES

Propriétaire identifié à la matrice cadastrale :

SCI MERI 89 132 Avenue du Général de Gaulle 33160 SAINT MEDARD EN JALLES

Propriétaire identifié au service de la publicité foncière :

MERI 89, société civile immobilière dont le siège social est 15 Allée James Watt 33700 MERIGNAC, identifiée au SIREN sous le n° 350 991 618, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Bordeaux

DÉPARTEMENT DE LA GIRONDE
AUTORITÉ EXPROPRIANTE
LA FABRIQUE DE BORDEAUX MÉTROPOLE

# ETAT PARCELLAIRE

COMMUNE DE MERIGNAC
OPERATION MERIGNAC SOLEIL

| N° du plan parcellaire | CADASTRE | | | | | EMPRISE | | | | RESTANT | | | OBSERVATIONS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Lieu-dit ou adresse | Section | N° | Surface totale en m² | Nature | Partielle ou Totale | Section | N° | Surface en m² | Section | N° | Surface en m² | |
| 17 | Chemin Long | AW | 193 | 332 | | P | AW | 193p | 245 | AW | 193p | 87 | |
| 18 | Chemin Long | AW | 171 | 1 005 | | P | AW | 171p | 270 | AW | 171p | 735 | |
| 19 | Chemin de Payandreau | AW | 173 | 1 717 | | P | AW | 173p | 365 | AW | 173p | 1 352 | |

## IDENTITÉ DES PROPRIÉTAIRES

Propriétaire identifié à la matrice cadastrale :

SCI AUTO OUEST 54 Avenue du Chut 33700 MERIGNAC

Propriétaire identifié au service de la publicité foncière :

SCI AUTO OUEST, société civile immobilière dont le siège social est 54 Avenue du Chut 33700 MERIGNAC, identifiée au SIREN sous le n° 342 741 378, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Bordeaux

DÉPARTEMENT DE LA GIRONDE
AUTORITÉ EXPROPRIANTE
LA FABRIQUE DE BORDEAUX MÉTROPOLE

# ETAT PARCELLAIRE

COMMUNE DE MERIGNAC
OPERATION MERIGNAC SOLEIL

| N° du plan parcellaire | CADASTRE | | | | | EMPRISE | | | | RESTANT | | | OBSERVATIONS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Lieu-dit ou adresse | Section | N° | Surface totale en m² | Nature | Partielle ou Totale | Section | N° | Surface en m² | Section | N° | Surface en m² | |
| 20 | 26 Avenue du Président J F Kennedy | AW | 156 | 4 860 | | P | AW | 156p | 39 | AW | 156p | 4 821 | |
| 21 | rue Jacques Anquetil | AW | 280 | 4 330 | | P | AW | 280p | 413 | AW | 280p | 3 917 | |

## IDENTITÉ DES PROPRIÉTAIRES

Propriétaire identifié à la matrice cadastrale :

SCI AUTO OUEST 95 rue Jude 33200 BORDEAUX

DÉPARTEMENT DE LA GIRONDE
AUTORITÉ EXPROPRIANTE
LA FABRIQUE DE BORDEAUX MÉTROPOLE

# ETAT PARCELLAIRE

COMMUNE DE MERIGNAC
OPERATION MERIGNAC SOLEIL

| N° du plan parcellaire | CADASTRE | | | | | EMPRISE | | | | RESTANT | | | OBSERVATIONS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Lieu-dit ou adresse | Section | N° | Surface totale en m² | Nature | Partielle ou Totale | Section | N° | Surface en m² | Section | N° | Surface en m² | |
| 22 | 1 rue Jacques Anquetil | AW | 267 | 10 060 | | P | AW | 267p | 180 | AW | 267p | 9 880 | |

## IDENTITÉ DES PROPRIÉTAIRES

Propriétaire identifié à la matrice cadastrale :

NOVAPIERRE 1 8 rue Auber 75009 PARIS

Propriétaire identifié au service de la publicité foncière :

NOVAPIERRE 1, société civile de placement immobilier à capital variable dont le siège social est 153 Boulevard Haussmann 75008 PARIS, identifiée au SIREN sous le n° 425 103 017, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Bordeaux

DÉPARTEMENT DE LA GIRONDE
AUTORITÉ EXPROPRIANTE
LA FABRIQUE DE BORDEAUX MÉTROPOLE

# ETAT PARCELLAIRE

COMMUNE DE MERIGNAC
OPERATION MERIGNAC SOLEIL

| N° du plan parcellaire | CADASTRE | | | | | EMPRISE | | | | RESTANT | | | OBSERVATIONS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Lieu-dit ou adresse | Section | N° | Surface totale en m² | Nature | Partielle ou Totale | Section | N° | Surface en m² | Section | N° | Surface en m² | |
| 23 | 4 rue Jacques Anquetil | AW | 282 | 12 972 | | P | AW | 282p | 163 | AW | 282p | 12 809 | |

## IDENTITÉ DES PROPRIÉTAIRES

Propriétaire identifié à la matrice cadastrale :

LES COPROPRIETAIRES 4 rue Jacques Anquetil 33700 MERIGNAC

DÉPARTEMENT DE LA GIRONDE
AUTORITÉ EXPROPRIANTE
LA FABRIQUE DE BORDEAUX MÉTROPOLE

# ETAT PARCELLAIRE

COMMUNE DE MERIGNAC
OPERATION MERIGNAC SOLEIL

| N° du plan parcellaire | CADASTRE | | | | | EMPRISE | | | | RESTANT | | | OBSERVATIONS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Lieu-dit ou adresse | Section | N° | Surface totale en m² | Nature | Partielle ou Totale | Section | N° | Surface en m² | Section | N° | Surface en m² | |
| 24 | Avenue de la Somme | AW | 93 | 9 191 | | P | AW | 93p | 60 | AW | 93p | 9 131 | |
| 28 | Avenue de la Somme | AW | 89 | 370 | | P | AW | 89p | 242 | AW | 89p | 128 | |

## IDENTITÉ DES PROPRIÉTAIRES

Propriétaire identifié à la matrice cadastrale :

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE dont le siège social est 1 Esplanade Charles de Gaulle CS 71223 33074 BORDEAUX CEDEX
Représenté en sa qualité de président par M. Jean-Luc GLEYZE

DÉPARTEMENT DE LA GIRONDE
AUTORITÉ EXPROPRIANTE
LA FABRIQUE DE BORDEAUX MÉTROPOLE

# ETAT PARCELLAIRE

COMMUNE DE MERIGNAC
OPERATION MERIGNAC SOLEIL

| N° du plan parcellaire | CADASTRE | | | | | EMPRISE | | | | RESTANT | | | OBSERVATIONS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Lieu-dit ou adresse | Section | N° | Surface totale en m² | Nature | Partielle ou Totale | Section | N° | Surface en m² | Section | N° | Surface en m² | |
| 25 | Avenue de la Somme | AW | 94 | 610 | | P | AW | 94p | 209 | AW | 94p | 401 | |
| 26 | Avenue du Président J F Kennedy | AW | 114 | 2 918 | | P | AW | 114p | 1 048 | AW | 114p | 1 870 | |
| 27 | 16 Avenue du Président J F Kennedy | AW | 177 | 9 191 | | P | AW | 177p | 2 189 | AW | 177p | 7 002 | |

## IDENTITÉ DES PROPRIÉTAIRES

Propriétaire identifié à la matrice cadastrale :

ALINEA Rue du Maréchal 59170 CROIX

DÉPARTEMENT DE LA GIRONDE
AUTORITÉ EXPROPRIANTE
LA FABRIQUE DE BORDEAUX MÉTROPOLE

# ETAT PARCELLAIRE

COMMUNE DE MERIGNAC
OPERATION MERIGNAC SOLEIL

| N° du plan parcellaire | CADASTRE | | | | | EMPRISE | | | | RESTANT | | | OBSERVATIONS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Lieu-dit ou adresse | Section | N° | Surface totale en m² | Nature | Partielle ou Totale | Section | N° | Surface en m² | Section | N° | Surface en m² | |
| 29 | 4 rue Jacques Anquetil | AX | 70 | 44 134 | | P | AX | 70p | 1 093 | AX | 70p | 43 041 | |

**IDENTITÉ DES PROPRIÉTAIRES**

Propriétaire identifié à la matrice cadastrale :

COPROPRIETAIRES DE LA SOGARA ET GENEPIERRE 66 rue des Archives 75003 PARIS

DÉPARTEMENT DE LA GIRONDE
AUTORITÉ EXPROPRIANTE
LA FABRIQUE DE BORDEAUX MÉTROPOLE

**ETAT PARCELLAIRE**
COMMUNE DE MERIGNAC
OPERATION MERIGNAC SOLEIL

| N° du plan parcellaire | CADASTRE | | | | | EMPRISE | | | | RESTANT | | | OBSERVATIONS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Lieu-dit ou adresse | Section | N° | Surface totale en m² | Nature | Partielle ou Totale | Section | N° | Surface en m² | Section | N° | Surface en m² | |
| 30 | Avenue de la Somme | AX | 385 | 10 783 | | P | AX | 385p | 9 075 | AX | 385p | 1 708 | |

**IDENTITÉ DES PROPRIÉTAIRES**

Propriétaire identifié à la matrice cadastrale :

LES COPROPRIETAIRES CARREFOUR MERIGNAC SOLEIL Avenue de la Somme 33700 MERIGNAC

DÉPARTEMENT DE LA GIRONDE
AUTORITÉ EXPROPRIANTE
LA FABRIQUE DE BORDEAUX MÉTROPOLE

# ETAT PARCELLAIRE

COMMUNE DE MERIGNAC
OPERATION MERIGNAC SOLEIL

| N° du plan parcellaire | CADASTRE | | | | | EMPRISE | | | | RESTANT | | | OBSERVATIONS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Lieu-dit ou adresse | Section | N° | Surface totale en m² | Nature | Partielle ou Totale | Section | N° | Surface en m² | Section | N° | Surface en m² | |
| 31 | 9179 Avenue de la Somme | AY | 60 | 23 983 | | P | AY | 60p | 2 997 | AY | 60p | 20 986 | |
| 32 | Place du 11 Novembre 1918 | AY | 39 | 4 815 | | P | AY | 39p | 1 563 | AY | 39p | 3 252 | |

## IDENTITÉ DES PROPRIÉTAIRES

Propriétaire identifié à la matrice cadastrale :

COPROPRIETAIRES DE L'IMM. AY39-60-399-400 AVENUE DE LA SOMME 1 rue Jean Mermoz 91000 EVRY

DÉPARTEMENT DE LA GIRONDE
AUTORITÉ EXPROPRIANTE
LA FABRIQUE DE BORDEAUX MÉTROPOLE

**ETAT PARCELLAIRE**
COMMUNE DE MERIGNAC
OPERATION MERIGNAC SOLEIL

| N° du plan parcellaire | CADASTRE | | | | | EMPRISE | | | | RESTANT | | | OBSERVATIONS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Lieu-dit ou adresse | Section | N° | Surface totale en m² | Nature | Partielle ou Totale | Section | N° | Surface en m² | Section | N° | Surface en m² | |
| 33 | 49 rue de Mirepin | AY | 59 | 1 805 | | P | AY | 59p | 111 | AY | 59p | 1 694 | |

**IDENTITÉ DES PROPRIÉTAIRES**

Propriétaire identifié à la matrice cadastrale :

MERIGNAC 33 98 PAR SCI SIBAR 4 rue des Tropiques 38130 ECHIROLLES

DÉPARTEMENT DE LA GIRONDE
AUTORITÉ EXPROPRIANTE
LA FABRIQUE DE BORDEAUX MÉTROPOLE

**ETAT PARCELLAIRE**
COMMUNE DE MERIGNAC
OPERATION MERIGNAC SOLEIL

| N° du plan parcellaire | CADASTRE | | | | | EMPRISE | | | | RESTANT | | | OBSERVATIONS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Lieu-dit ou adresse | Section | N° | Surface totale en m² | Nature | Partielle ou Totale | Section | N° | Surface en m² | Section | N° | Surface en m² | |
| 34 | 51 rue de Mirepin | AY | 58 | 1 045 | | P | AY | 58p | 63 | AY | 58p | 982 | |

**IDENTITÉ DES PROPRIÉTAIRES**

Propriétaires identifiés à la matrice cadastrale :

Usufruitière : Mme LATAPPY Katherine Jacqueline Monique, née le 11/10/1947 à Bordeaux Caudéran (33), domiciliée 239 Avenue d'Eysines 33110 LE BOUSCAT

Nu propriétaires indivisaires : Mme COUSTAUT Eugénie, née le 26/05/1979 à Bordeaux (33), domiciliée 253 Avenue du Maréchal De Lattre de Tassigny 33200 BORDEAUX

M. BENTEJAC Clément, né le 26/12/1980 à Bordeaux (33), domicilié 70 Avenue Victor Hugo 33100 LE BOUSCAT

DÉPARTEMENT DE LA GIRONDE
AUTORITÉ EXPROPRIANTE
LA FABRIQUE DE BORDEAUX MÉTROPOLE

# ETAT PARCELLAIRE

COMMUNE DE MERIGNAC
OPERATION MERIGNAC SOLEIL

| N° du plan parcellaire | CADASTRE | | | | | EMPRISE | | | | RESTANT | | | OBSERVATIONS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Lieu-dit ou adresse | Section | N° | Surface totale en m² | Nature | Partielle ou Totale | Section | N° | Surface en m² | Section | N° | Surface en m² | |
| 35 | 50 Avenue de la Somme | AY | 1 | 829 | | P | AY | 1p | 299 | AY | 1p | 530 | |

**IDENTITÉ DES PROPRIÉTAIRES**

Propriétaire identifié à la matrice cadastrale :

LES EYQUEMS 120 Bld de la Côte d'Argent 33120 ARCACHON

Propriétaire identifié au service de la publicité foncière :

LES EYQUEMS, société civile dont le siège social est 120 Bld de la Côte d'Argent 33120 ARCACHON, identifiée au SIREN sous le n° 392 349 213, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Bordeaux

DÉPARTEMENT DE LA GIRONDE
AUTORITÉ EXPROPRIANTE
LA FABRIQUE DE BORDEAUX MÉTROPOLE

# ETAT PARCELLAIRE

COMMUNE DE MERIGNAC
OPERATION MERIGNAC SOLEIL

| N° du plan parcellaire | CADASTRE | | | | | EMPRISE | | | | RESTANT | | | OBSERVATIONS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Lieu-dit ou adresse | Section | N° | Surface totale en m² | Nature | Partielle ou Totale | Section | N° | Surface en m² | Section | N° | Surface en m² | |
| 36 | 48 Avenue de la Somme | AY | 2 | 926 | | P | AY | 2p | 186 | AY | 2p | 740 | |

## IDENTITÉ DES PROPRIÉTAIRES

Propriétaire identifié à la matrice cadastrale :

SCI KIM-HAK 48 Avenue de la Somme 33700 MERIGNAC

Propriétaire identifié au service de la publicité foncière :

SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE KIM-HAK, société civile immobilière dont le siège social est 48 Avenue de la Somme 33700 MERIGNAC, identifiée au SIREN sous le n° 334 667 524, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Bordeaux

DÉPARTEMENT DE LA GIRONDE
AUTORITÉ EXPROPRIANTE
LA FABRIQUE DE BORDEAUX MÉTROPOLE

# ETAT PARCELLAIRE

COMMUNE DE MERIGNAC
OPERATION MERIGNAC SOLEIL

| N° du plan parcellaire | CADASTRE | | | | | EMPRISE | | | | RESTANT | | | OBSERVATIONS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Lieu-dit ou adresse | Section | N° | Surface totale en m² | Nature | Partielle ou Totale | Section | N° | Surface en m² | Section | N° | Surface en m² | |
| 37 | 46 Avenue de la Somme | AY | 3 | 1 000 | | P | AY | 3p | 111 | AY | 3p | 889 | |
| 38 | 44 Avenue de la Somme | AY | 4 | 3 495 | | P | AY | 4p | 344 | AY | 4p | 3 151 | |
| 39 | 32 Avenue de la Somme | AY | 504 | 25 241 | | P | AY | 504p | 1057 | AY | 504p | 24 184 | |

**IDENTITÉ DES PROPRIÉTAIRES**

Propriétaire identifié à la matrice cadastrale :

L'IMMOBILIERE CASTORAMA 59175 TEMPLEMARS

DÉPARTEMENT DE LA GIRONDE
AUTORITÉ EXPROPRIANTE
LA FABRIQUE DE BORDEAUX MÉTROPOLE

# ETAT PARCELLAIRE

COMMUNE DE MERIGNAC
OPERATION MERIGNAC SOLEIL

| N° du plan parcellaire | CADASTRE | | | | | EMPRISE | | | | RESTANT | | | OBSERVATIONS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Lieu-dit ou adresse | Section | N° | Surface totale en m² | Nature | Partielle ou Totale | Section | N° | Surface en m² | Section | N° | Surface en m² | |
| 40 | 42 Avenue de la Somme | AY | 5 | 3 487 | | P | AY | 5p | 144 | AY | 5p | 3 343 | |
| 41 | 40 Avenue de la Somme | AY | 104 | 1 401 | | P | AY | 104p | 134 | AY | 104p | 1 267 | |

## IDENTITÉ DES PROPRIÉTAIRES

Propriétaire identifié à la matrice cadastrale :

SMJ, société civile dont le siège social est 255 Avenue Pasteur 33600 PESSAC, identifiée au SIREN sous le n° 334 911 872, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Bordeaux
Représentée en sa qualité de gérant par M. Roland HEYNDRICKX domicilié 255 Avenue Pasteur 33600 PESSAC

DÉPARTEMENT DE LA GIRONDE
AUTORITÉ EXPROPRIANTE
LA FABRIQUE DE BORDEAUX MÉTROPOLE

# ETAT PARCELLAIRE

COMMUNE DE MERIGNAC
OPERATION MERIGNAC SOLEIL

| N° du plan parcellaire | CADASTRE | | | | | EMPRISE | | | | RESTANT | | | OBSERVATIONS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Lieu-dit ou adresse | Section | N° | Surface totale en m² | Nature | Partielle ou Totale | Section | N° | Surface en m² | Section | N° | Surface en m² | |
| 42 | 36 Avenue de la Somme | AY | 91 | 1 088 | | P | AY | 91p | 86 | AY | 91p | 1 002 | |

**IDENTITÉ DES PROPRIÉTAIRES**

Propriétaire identifié à la matrice cadastrale :

ONYX 22 Avenue de la Forêt 33700 MERIGNAC

Propriétaire identifié au service de la publicité foncière :

SOCIETE CIVILE ONYX, société civile dont le siège social est 22 Avenue de la Forêt 33700 MERIGNAC, identifiée au SIREN sous le n° 347 593 451, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Bordeaux

DÉPARTEMENT DE LA GIRONDE
AUTORITÉ EXPROPRIANTE
LA FABRIQUE DE BORDEAUX MÉTROPOLE

# ETAT PARCELLAIRE

COMMUNE DE MERIGNAC
OPERATION MERIGNAC SOLEIL

| N° du plan parcellaire | CADASTRE | | | | | EMPRISE | | | | RESTANT | | | OBSERVATIONS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Lieu-dit ou adresse | Section | N° | Surface totale en m² | Nature | Partielle ou Totale | Section | N° | Surface en m² | Section | N° | Surface en m² | |
| 43 | 34 Avenue de la Somme | AY | 44 | 1 079 | | P | AY | 44p | 70 | AY | 44p | 1 009 | |

## IDENTITÉ DES PROPRIÉTAIRES

Propriétaires identifiés à la matrice cadastrale :

Propriétaires indivisaires : M. IENG Kanika, né le 20/09/1969 à xxx (Cambodge), domicilié 12 rue de Blaheraut 33320 EYSINES

Mme IENG Delphine, née le 02/04/1971 à Amiens (80), domiciliée 12 rue de Blaheraut 33320 EYSINES

DÉPARTEMENT DE LA GIRONDE
AUTORITÉ EXPROPRIANTE
LA FABRIQUE DE BORDEAUX MÉTROPOLE

**ETAT PARCELLAIRE**
COMMUNE DE MERIGNAC
OPERATION MERIGNAC SOLEIL

| N° du plan parcellaire | CADASTRE | | | | | EMPRISE | | | | RESTANT | | | OBSERVATIONS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Lieu-dit ou adresse | Section | N° | Surface totale en m² | Nature | Partielle ou Totale | Section | N° | Surface en m² | Section | N° | Surface en m² | |
| 44 | 30 Avenue de la Somme | AY | 8 | 1 173 | | P | AY | 8p | 72 | AY | 8p | 1 101 | |

**IDENTITÉ DES PROPRIÉTAIRES**

Propriétaire identifié à la matrice cadastrale :

SHAJAR, société civile immobilière dont le siège social est 30 Avenue de la Somme 33700 MERIGNAC, identifiée au SIREN sous le n° 520 281 817, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Bordeaux
Représentée en sa qualité de gérant par M. Famin SAMADANI domicilié 27 Avenue de Bedat 33700 MERIGNAC

DÉPARTEMENT DE LA GIRONDE
AUTORITÉ EXPROPRIANTE
LA FABRIQUE DE BORDEAUX MÉTROPOLE

# ETAT PARCELLAIRE

COMMUNE DE MERIGNAC
OPERATION MERIGNAC SOLEIL

| N° du plan parcellaire | CADASTRE | | | | | EMPRISE | | | | RESTANT | | | OBSERVATIONS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Lieu-dit ou adresse | Section | N° | Surface totale en m² | Nature | Partielle ou Totale | Section | N° | Surface en m² | Section | N° | Surface en m² | |
| 45 | 26 Avenue de la Somme | AY | 9 | 2 504 | | P | AY | 9p | 145 | AY | 9p | 2 359 | |

**IDENTITÉ DES PROPRIÉTAIRES**

Propriétaire identifié à la matrice cadastrale :

COPROPRIETAIRES DU 26 AVE DE LA SOMME 46 rue de la Benatte 33000 BORDEAUX

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

COMMUNE DE MERIGNAC

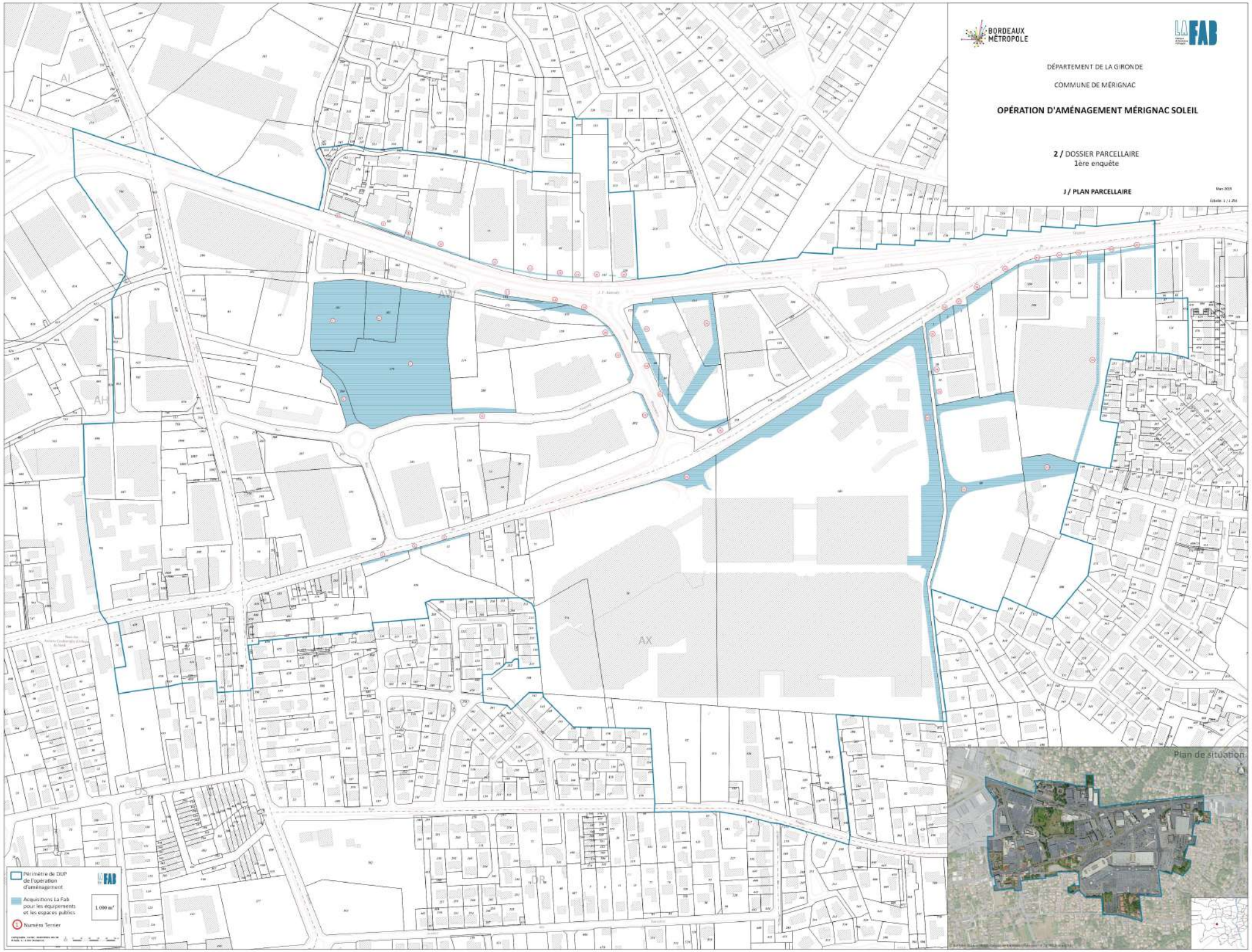
# OPERATION D'AMENAGEMENT MERIGNAC SOLEIL

**2/** DOSSIER D'ENQUETE PARCELLAIRE

1ERE ENQUETE

## J/ PLAN PARCELLAIRE

**Mars 2019**


BORDEAUX MÉTROPOLE
LA FAB
DÉPARTEMENT DE LA GIRONDE
COMMUNE DE MÉRIGNAC
OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT MÉRIGNAC SOLEIL
2 / DOSSIER PARCELLAIRE
1ère enquête
J / PLAN PARCELLAIRE
Mars 2019
Échelle : 1 / 1 250
Périmètre de DUP de l'opération d'aménagement
Acquisitions La Fab pour les équipements et les espaces publics
1 000 m²
Numéro Terrier
Plan de situation

# PROJET D'AMENAGEMENT URBAIN « MERIGNAC SOLEIL »

**Dossier relatif aux modifications à apporter au PLUi 3.1 dans le cadre de la DUP avec mise en compatibilité du PLUi de Bordeaux Métropole**

NOTICE DE PRESENTATION - Février 2019


© copyright Bordeaux 2019 CITADIA Conseil

# SOMMAIRE

..... 1

**Préambule** ..... 3

**A- Résumé non technique** ..... 4

A.1 Présentation synthétique du périmètre de secteur de projet, du parti pris d'aménagement et de son intérêt général ..... 4

A.2 Résumé des évolutions induites dans le règlement du PLUi (règles écrites et règles graphiques) ..... 7

A.3 Présentation des incidences sur l'environnement ..... 23

**Rapport de présentation de la MEC** ..... 25

**B- Le territoire** ..... 25

B.1 Périmètre du projet d'aménagement urbain Mérignac Soleil ..... 25

B.2 Analyse de l'état initial de l'environnement du site de projet ..... 27

**C- Les caractéristiques générales socio-économiques de la ville de Mérignac :** ..... 45

**D- Le projet d'aménagement urbain** ..... 46

D.1 Explication générale du contexte du projet ..... 46

D.2 Présentation de l'intérêt général du projet ..... 50

D.3 Présentation des caractéristiques du projet urbain nécessitant des évolutions du PLUi ..... 52

D.4 Articulation des documents cadres ..... 53

**E- L'évaluation du projet** ..... 56

E.1 Incidences du projet ..... 56

E.2 Indicateurs de suivi ..... 68

**Documents du PLUi nécessitant d'évoluer** ..... 69

**F- Version du règlement écrit après mise en compatibilité** ..... 69

**G- Version du règlement graphique après mise en compatibilité** ..... 104


© copyright Bordeaux 2019 CITADIA Conseil

# Préambule

La loi du 1er août 2003 a entendu permettre "aux communes et aux établissements publics qui réalisent des opérations d'aménagement, notamment des opérations de rénovation urbaine, de disposer d'une procédure simple de mise en conformité des schémas de cohérence territoriale et des plans locaux d'urbanisme intercommunaux (PLUi), lorsque ces documents n'avaient pas prévu l'opération, en se prononçant par une déclaration de projet sur l'intérêt général que présente l'opération".

La finalité première de cette procédure, régie par l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme, est donc la mise en compatibilité simple et accélérée des documents d'urbanisme.

Il y a là une différence fondamentale avec la déclaration de projet prise sur le fondement de l'article L. 126-1 du code de l'environnement qui prévoit que "lorsqu'un projet public de travaux, d'aménagements ou d'ouvrages a fait l'objet d'une enquête publique en application du [code de l'environnement], l'autorité de l'Etat ou l'organe délibérant de la collectivité territoriale ou de l'établissement public responsable du projet se prononce, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général de l'opération projetée".

La déclaration de projet du code de l'environnement constitue une obligation renforcée de motivation pesant sur les maîtres d'ouvrage public, avant toute autorisation de travaux publics soumis à enquête publique. Elle répond ainsi à un souci de démocratie et de transparence : les décideurs publics prennent leurs responsabilités publiquement et formellement, par des décisions clairement identifiées, sur les projets dont ils sont les auteurs. Issue de la loi relative à la démocratie de proximité du 27 février 2002, cette déclaration de projet, peut, à titre accessoire, déboucher sur une mise en compatibilité du PLUi. Sur le modèle de la déclaration d'utilité publique, le législateur avait en effet souhaité qu'une déclaration de projet ne puisse pas être adoptée en cas d'incompatibilité avec le document d'urbanisme.

De son côté, la déclaration de projet relevant du code de l'urbanisme était initialement réservée aux collectivités territoriales, avant d'être étendue à l'Etat et à ses établissements publics par la loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement.

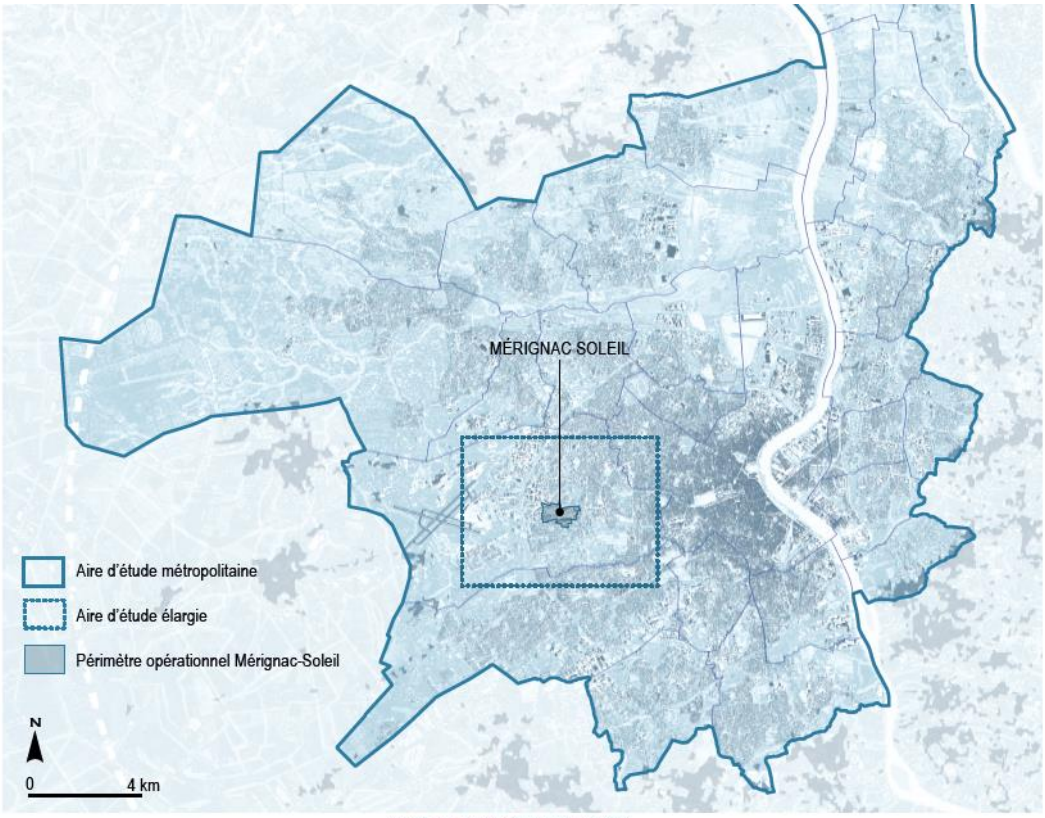
La loi n° 2009-3 23 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion et son décret d'application ont quant à eux élargi le recours à l'article L. 300-6 aux programmes de construction.

Enfin, la loi Grenelle II du 12 juillet 2010 a encore étendu les possibilités offertes par la déclaration de projet lorsqu'elle est mise en œuvre par l'Etat, celui-ci pouvant désormais procéder en même temps qu'à la mise en compatibilité du PLUi, aux "adaptations nécessaires" d'autres documents d'urbanisme et plans/programmes.


© copyright Bordeaux 2019 CITADIA Conseil

## A- Résumé non technique

### A.1 Présentation synthétique du périmètre de secteur de projet, du parti pris d'aménagement et de son intérêt général




Aire d'étude - Source : ALTO STEP - avril 2017

Porte d'entrée de l'agglomération bordelaise, le site du projet urbain Mérignac Soleil se structure autour d'un axe routier important et constitue un jalon entre l'aéroport et le centre historique de Bordeaux, en articulation avec la ligne A du tramway et sa future extension jusqu'à l'aéroport depuis l'arrêt « Quatre Chemins ».

Les objectifs poursuivis sont les suivants :

- Faire muter un site stratégique d'entrée de ville entre l'aéroport et le cœur historique de Bordeaux, s'appuyant sur un enjeu d'image et de vitrine pour la métropole bordelaise,
- S'inscrire dans la dynamique de restructuration et de densification urbaine liée au projet de prolongement du tramway jusqu'à l'aéroport,
- Créer les conditions nécessaires pour « habiter Mérignac-Soleil », ainsi que les bonnes conditions de cohabitation et de voisinage avec l'environnement commercial et le tissu pavillonnaire mitoyen,
- Permettre aux futurs résidents d'accéder à des logements réalisés avec des objectifs qualitatifs et accessibles économiquement,
- Développer une stratégie commerciale qui aide à la reconversion et à la revalorisation de certains secteurs et favorise l'arrivée de nouvelles enseignes, en recherchant une programmation mixte mêlant de l'habitat et des équipements de services,


© copyright Bordeaux 2019 CITADIA Conseil

- Promouvoir une stratégie paysagère volontariste de fertilisation des sols, de développement des mobilités douces et des perméabilités entre tissus pavillonnaires mitoyens et équipements publics majeurs environnants, d'optimisation et de mutualisation des stationnements, contribuant à créer les conditions nécessaires pour « habiter Mérignac Soleil - Chemin Long ».

Pour répondre à ces enjeux ainsi qu'à ceux soulevés par les habitants lors de la concertation règlementaire, la conception du projet urbain a été fondée sur la stratégie urbaine suivante :

- La prégnance de la nature en ville, avec pour objectif d'intégrer le paysage et la biodiversité – caractéristique importante de l'identité urbaine de Mérignac – dans l'espace urbain,
- La reconquête des espaces publics et des espaces minéralisés par les stationnements commerciaux, les mixités programmatiques entre les commerces et l'habitat, avec pour objectif de créer des synergies entre les commerces et l'habitat autant dans leur fonctionnement que dans leur gestion et leur rapport à l'espace extérieur.

Cette stratégie a évolué de manière itérative, notamment à l'appui des mesures « éviter, réduire, compenser, accompagner » qui ont été élaborées au fur et à mesure du développement du projet.

Par ailleurs ce projet porte une ambition qualitative forte en termes de production de logements, qui guidera la conception des bâtiments et constitue une thématique transversale du projet urbain.

Les différentes composantes du projet urbain caractérisant l'opération d'aménagement sont les suivantes :

- **Répondre aux besoins de logements et à l'enjeu d'une offre accessible économiquement et attractive en termes d'usages**

En cohérence avec les objectifs du Programme local de l'habitat (PLH) et de la démarche 50 000 logements, l'opération d'aménagement envisagée tend à équilibrer et diversifier l'offre de logements existante sur la commune de Mérignac.

Le projet urbain permettrait ainsi de :

- Poursuivre la diversification du parc de logements, avec notamment une réponse à la demande sur la commune en grands logements pour les familles,
- Rattraper le retard en logements locatifs sociaux,
- Développer une offre de logements accessibles économiquement, par la réalisation d'une part de logement en accession sociale avec un prix plafond de 2 400 € TTC/m² et de logement en accession abordable avec un prix de vente de 2 500 € TTC/m².

L'effort portera également sur la qualité des logements réalisés, l'objectif étant de réaliser des logements susceptibles de répondre à la demande des populations en quête d'un habitat pour rester en ville. L'enjeu est bien celui de produire une offre attractive, alternative à la maison individuelle en périphérie.

Tous les projets de logements développés devront ainsi présenter un certain nombre de qualités parmi lesquelles : des qualités de confort (taille, organisation interne), un rapport de qualité à l'extérieur (orientations multiples, lumière naturelle, espaces extérieurs privatifs), et si possible l'accès au grand paysage.


© copyright Bordeaux 2019 CITADIA Conseil

- **Intégrer le développement urbain et économique de ce secteur dans une stratégie d'intervention métropolitaine**

L'opération d'aménagement Mérignac Soleil s'inscrit sur un territoire caractérisé par son tissu commercial sur l'axe Bordeaux Centre - Aéroport. Dans ce secteur, des projets sont engagés visant à l'accueil de nouveaux habitants et de nouvelles activités économiques, s'inscrivant dans l'objectif de la métropole millionnaire.

L'opération Mérignac Soleil - Chemin Long contribuerait ainsi à cette dynamique métropolitaine en :

- Faisant quartier par la mise en relation des différents tissus pavillonnaires avoisinants avec le cœur de la zone commerciale de Mérignac Soleil,
- Favorisant l'évolution des mobilités en atténuant le caractère routier du secteur par le développement ou la requalification de circulations douces, afin d'offrir une alternative au tout automobile à l'échelle du quartier,
- Contribuant au renouvellement de l'offre commerciale sur le secteur dans une configuration urbaine plus qualitative,
- Réalisant une ville habitée conviviale et attractive, alternative à l'étalement urbain en périphérie de l'agglomération,
- Offrant aux nouveaux habitants une nouvelle polarité de quartier en réalisant une place accueillant une centralité de commerces de proximité.

- **Préserver l'équilibre ville-nature**

Le projet urbain vise à mettre en œuvre un équilibre ville-nature, pilier du projet de la Métropole.

Dans cette optique, le projet se fonde sur les partis suivants :

- La requalification des axes existants et l'aménagement de nouveaux espaces publics qui favoriseront le développement d'une canopée arborée sur le quartier reliant des allées métropolitaines à un maillage secondaire plus résidentiel, ainsi que l'insertion de nouveaux espaces verts en cœur de quartier,
- Des continuités douces est-ouest et nord-sud seront créées sur le secteur favorisant une évolution du recours au mode « tout automobile » pratiqué sur le secteur de projet à l'échelle des déplacements de quartier,
- Le développement d'une densité végétale sur les espaces publics et sur les îlots privés, permettant de renaturer un site stérile en termes de nature et de biodiversité,
- Une meilleure gestion des déplacements, que ce soit par le développement d'une offre de transports en commun performante vers l'aéroport, l'aménagement de nouvelles circulations piétons cycles ou leur sécurisation.



Périmètre opérationnel Mérignac Soleil - Sources : La Fab, ALTO STEP

## A.2 Résumé des évolutions induites dans le règlement du PLUi (règles écrites et règles graphiques)

Les modifications principales du règlement écrit liées à la zone de projet Mérignac Soleil concernent la zone UPZ-7 et notamment les articles suivants :

**1.2 Occupations et utilisation du sol interdites :**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

[…]

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière, ou le changement de destination vers cette destination, à l'exception de celles prévues au "1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".
- Les constructions destinées à l'industrie, ou le changement de destination vers cette destination à l'exception de celles prévues au "1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".
- Les constructions destinées à l'habitation, ou le changement de destination vers cette destination, à l'exception de celles prévues au « 1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières ».

[…]

- Les terrains familiaux aménagés pour les gens du voyage ou l'installation de résidences mobiles constituant leur habitat permanent, à l'exception des terrains familiaux locatifs portés par une collectivité locale et des dispositifs prévus dans le cadre du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage.

[…]

**Secteurs A, B, C, D, E, F, G, H (**repérés dans le schéma figurant au chapitre 2 "Morphologie urbaine") :

- Les constructions destinées aux commerces, ou le changement de destination vers cette destination, à l'exception de celles prévues au "1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".

**Secteurs A, B, C, D, E, F, G, H (**repérés dans le schéma figurant au chapitre 2 "Morphologie urbaine") :

- Les constructions destinées à l'habitation, ou le changement de destination vers cette destination, à l'exception de celles prévues au "1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".


© copyright Bordeaux 2019 CITADIA Conseil

**1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions Particulières :**

[…]

**1.3.2.1 Constructions destinées aux bureaux**

Dès lors qu'ils sont compris dans une opération mixte combinant des destinations autorisées dans la zone :

- Les constructions destinées au bureau,
- La réhabilitation, m'extension, la surélévation des constructions destinées au bureau,
- Le changement de destination vers le bureau.

La réhabilitation, l'extension et / ou la surélévation de bureaux existants avant l'approbation du PLU 3.1, dans la limite de 20 % de la surface de plancher avant travaux.

**1.3.2.2 Constructions destinées au commerce :**

**Secteurs A, B, C, D, E, F, G, H (**repérés dans le schéma figurant au chapitre 2 "Morphologie urbaine") :

La construction de commerces dès lors qu'ils sont compris dans une opération mixte combinant des destinations autorisées dans la zone.

La réhabilitation, l'extension et / ou la surélévation des commerces existants avant l'approbation du PLU 3.1, dans la limite de 20% de la surface de plancher avant travaux.

[…]

**1.3.2.4 Constructions à destination de l'exploitation agricole et forestière**

Les constructions à destination agricole et forestière dès lors qu'elles ne compromettent pas le développement des activités existantes ou projetées sur la zone.

**1.3.2.5. Constructions destinées à l'industrie**

[…]

**1.3.2.6 Constructions destinées à l'habitation :**

**Secteurs A, B, C, D, E, F, G, H (**repérés dans le schéma figurant au chapitre 2 "Morphologie urbaine") :

La construction d'habitations dès lors qu'elles sont comprises dans une opération mixte combinant des destinations autorisées dans la zone ainsi que les constructions évoquées à l'article 2.3.1.

Sur l'ensemble de la zone UPZ7, la réhabilitation, l'extension et / ou la surélévation d'habitations existantes avant l'approbation du PLU 3.1 ainsi que les constructions évoquées à l'article 2.3.1. dans la limite de 20 % de la surface de plancher avant travaux.

[…]

**1.3.3.1 : Servitudes de mixité sociale**

Sur les terrains repérés au plan de zonage au 1/5000° où il est établi une servitude de mixité sociale (SMS), les prescriptions portées dans la "liste des dispositions en faveur de la diversité de l'habitat" doivent être respectées.


© copyright Bordeaux 2019 CITADIA Conseil

**1.3.3.2 : Secteur de diversité sociale**

Dans les secteurs de diversité sociale repérés au plan de zonage au 1/5000°, toute opération ou aménagement doit comporter une part de surface de plancher destinée à du logement locatif social financé par un prêt aidé de l'Etat et / ou à de l'accession sociale.

Ainsi, toute opération ou aménagement soumis à autorisation générant après travaux ou changement de destination au moins 2 000 m² de surface de plancher destinée à l'habitation est concernée. La part doit alors être supérieure ou égale à :

- 35% pour le logement locatif social
- 10% pour l'accession sociale

Ce pourcentage s'applique à la surface de plancher après travaux destinée à l'habitation.

Cette disposition ne s'applique pas :

- si la parcelle ou l'unité foncière est concernée par une servitude de mixité sociale (SMS) repérée au plan de zonage ;

**1.3.3.3. Secteur de taille de logement**

[…]

**1.3.4.3. : Protection des constructions contre le ruissellement des eaux pluviales**

A l'exception des constructions à usage agricole dans le cas de constructions neuves comme d'extension, le projet devra préciser comment sont gérées les eaux de ruissellement de surface.
La cote des accès du rez-de-chaussée ou de la dalle finie devra être au minimum à 15 cm au-dessus :

- de la cote fil d'eau du caniveau (ou assimilé) pour les bâtiments implantés à l'alignement.
- du terrain aménagé ou des points bas du terrain situés à proximité pour les bâtiments implantés en recul, en second rang ou au-delà.

Pour les parties de bâtiment enterrées ou semi enterrées, les rampes d'accès aux parkings souterrains, le point haut de l'accès sera au minimum à 15 cm au-dessus de la cote fil d'eau du caniveau (ou assimilé) ou à 15 cm au-dessus du terrain aménagé ou des points bas du terrain situé à proximité.
En cas d'impossibilité d'application des règles ci-dessus, il appartiendra au pétitionnaire de proposer une solution de gestion des eaux pluviales et d'en démontrer la viabilité et la pérennité.

[…]

**1.4.1 Stationnement des véhicules motorisés**

[…]

**1.4.1.1 Modalités qualitatives de réalisation des places de stationnement**

[…]

Pour les logements neufs, toutes les places doivent être intégrées à l'emprise bâtie. Sauf impossibilité technique le choix et la localisation des rampes d'accès aux parkings enterrés ou semi-enterrés devront


© copyright Bordeaux 2019 CITADIA Conseil

être intégrées au volume bâti. Quand l'impossibilité technique est avérée, elles doivent faire l'objet d'un traitement paysager soigné.

#### 1.4.1.3 Normes de stationnement

Les normes de stationnement indiquées dans le tableau ci-après s'appliquent aux constructions nouvelles, aux constructions existantes et changements de destination. Dans ces deux derniers cas, les normes s'appliquent conformément aux conditions définies dans les "modalités pour les constructions existantes et les changements de destination" fixées au "1.4.1.2. Modalités de calcul des places de stationnement" ci-dessus.

| **Destinations** | **Normes de stationnement** | |
|---|---|---|
| **Habitation*** | 0,5 place par logement pour la construction de logements financés avec un prêt aidé de l'Etat, d'établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et de résidences universitaires<br><br>1 place par logement pour les autres catégories de logements | |
| **Hébergement hôtelier (HH)** | 1 place au plus pour 3 chambres | |
| **Bureaux** | 1 place au plus pour 50 m² de surface de plancher | |
| **Commerces** | 1 place au plus pour 50 m² de surface de plancher | |
| **Artisanat, Industrie, Exploitation agricole ou forestière, Entrepôt, Services publics ou d'intérêt collectif** | Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de la nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existant à proximité, de leur regroupement et de leur localisation dans un des périmètres de modération des normes de stationnement délimités au plan de zonage.<br>Le nombre de places de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique. | |
| **Aire de livraison** | Surface de réserves ≤ 200 m² | Non réglementé |
| | Surface de réserves > à 200 m² | L'aire de livraison à réaliser est déterminée en tenant compte de sa nature, du taux et du rythme de sa fréquentation, de sa situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existant à proximité.<br>Aire de livraison à réaliser de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique. |

* Conformément aux dispositions particulières relatives à la diversité sociale, à l'habitat et au logement, il est fait application des dispositions indiquées au 1.4.1.2 – Modalités de calcul des places de stationnement dans le cadre d'un projet situé à moins de 500 m d'une gare ou d'une station de transport en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet.


© copyright Bordeaux 2019 CITADIA Conseil

**2.1.2.1 Recul (R)**

[…]

Les locaux ou aires de présentation des bacs destinés à la collecte des déchets à condition qu'ils bénéficient d'un traitement qualitatif et paysager en lien avec le secteur environnant et que leur gestion soit en conformité avec le règlement de collecte en vigueur.

[…]

**2.1.2.2 Retraits (L1 et L2)**

*Le retrait L d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives L1 ou L2.*

*Celles-ci s'entendent de la manière suivante :*

- L1 : il s'agit de limites séparatives latérales ;
- L2 : il s'agit de limites séparatives de fond de terrain, généralement à l'opposé de la voie.

**2.1.3. Hauteurs (HF et HT)**

[…]

Dans le cadre d'une façade latérale :

- il est fait application de la HF ;
- la HT est adaptée pour permettre l'élévation du pignon (partie supérieure du mur portant les versants du toit).

[…]

**2.1.4. Espaces en pleine terre**

Les espaces en pleine terre minimum (EPT) sont définis par une valeur en m² ou un pourcentage appliqué à la surface du terrain dans le présent règlement ou fixé au plan de zonage. Le cas échéant, ce pourcentage peut être complété par l'inscription d'un cercle d'un diamètre minimum donné permettant la plantation d'un arbre.

[…]

**2.2. Dispositions réglementaires - cas général**

[…]

Ces règles sont définies par une règle écrite et / ou indiquées, pour tout ou partie, au plan de zonage. Dès lors qu'une règle est portée au plan de zonage et à sa légende, elle se substitue à la règle écrite.

[…]

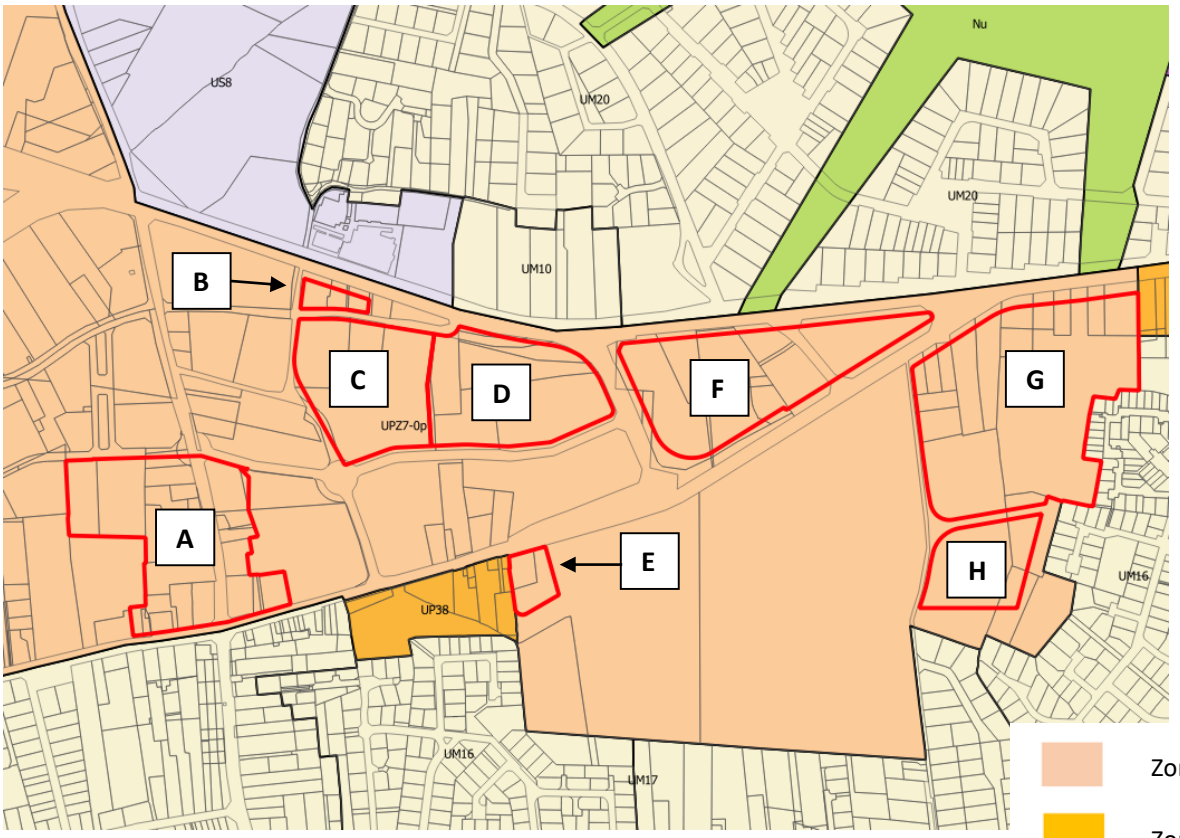

© copyright Bordeaux 2019 CITADIA Conseil

### 2.2.1. Constructions, installations et aménagements neufs

| | | |
|---|---|---|
| **Emprise bâtie (EB)** | Cas général | EB ≤ 55 % de la superficie totale du terrain |
| | Secteurs C / H | EB ≤ 45 % |
| | Secteur G | EB ≤ 50 % |
| | Secteurs A / B / D / F | EB ≤ 60 % |
| **Recul (R)** | Cas général | R ≥ 2.5 m ou adapté à la séquence |
| | Secteurs A / C / D /F / E / G / H | Sur les limites intérieures (autres que le périmètre du secteur) : R ≥ 0 |
| **Retrait latéral (L1) Retrait fond parcelle (L2)** | Cas général | L ≥ 3 m |
| | | En limite d'une zone UM :<br>L1≥ 6 m et L2 ≥ 15 m |
| | Secteur A | Sur les limites intérieures (autres que le périmètre du secteur) : L ≥ 0 |
| | Secteur B | L ≥ 0 |
| | Secteurs C/D/F | L ≥ 6 m<br>Sur les limites intérieures (autres que le périmètre du secteur) : L ≥ 0 |
| | Secteur E | L1 ≥ 0 m<br>L2 ≥ 6 m<br>Sur les limites intérieures (autres que le périmètre du secteur) : L ≥ 0 |
| | Secteur G | L ≥ 6 mètres<br>Sur les limites intérieures (autres que le périmètre du secteur) : L ≥ 0 |
| | Secteur H | L ≥ 0 m |
| **Espace en pleine terre (EPT)** | Cas général | EPT ≥ 20 % |
| | Secteur E / F | EPT ≥ 25 % |
| | Secteur C / H | EPT ≥ 30 % |
| **Hauteur façade ($H_F$) Hauteur totale ($H_T$)** | Cas général | $H_T$ ≤ 16 m avec un maximum de R+3<br>La hauteur des constructions doit permettre d'assurer une transition progressive des gabarits en fonction des tissus pavillonnaires situés dans un zonage mitoyen. |
| | Secteur A / E / H | $H_T$ ≤ 20m avec un maximum de R+4 |
| | Secteur B / F / G | $H_T$ ≤ 26m avec un maximum de R+6 |
| | Secteurs C / D | $H_T$ ≤ 26 m avec un maximum de R+6 sur 60% maximum de l'emprise bâtie.<br>Sur le reste de l'EB, $H_T$ ≤ 23m avec un maximum de R+5. |


© copyright Bordeaux 2019 CITADIA Conseil

**Schéma de localisation des secteurs de la zone UPZ7-0p :**




Polygones de constructibilité

Zone UP7Z-0p

Zone UP38

Zone UM

Zone US8

Zone Nu

[…]


© copyright Bordeaux 2019 CITADIA Conseil

**2.2.2. Constructions, installations et aménagements existants avant l'approbation du PLU 3.1**

Les travaux sur les constructions existantes doivent respecter les dispositions fixées au "2.2.1. Constructions, installations et aménagements neufs".

Lorsque la construction existante avant travaux n'est pas implantée suivant les présentes règles, une implantation différente peut être autorisée dans le respect des autres dispositions du présent règlement.

Lorsque la construction existante avant travaux n'est pas érigée suivant les présentes règles, un agrandissement sous forme d'extension ou de surélévation peut être autorisée dans le respect des autres dispositions du présent règlement. En cas de non-respect des L1 et L2, il sera tenu compte des constructions sur les terrains contigus.

**2.3.1. Piscines et constructions annexes à l'habitation de faibles dimensions**

Les présentes règles sont applicables sous réserve des dispositions fixées aux "1.2. Occupations et utilisations du sol interdites" et "1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières" de la présente zone.

Construction isolée annexe à l'habitation (garage, dépendance …) :

Est implantée librement, sans tenir compte des retraits, une seule construction isolée annexe à l'habitation (garage, dépendance…) par logement, dès lors que les conditions suivantes sont cumulativement remplies :

- une emprise bâtie inférieure ou égale à 30 m²,
- une hauteur totale inférieure ou égale à 4,50 m,
- une hauteur de façade inférieure ou égale à 3,50 m.

Piscine et petite construction isolée (abri de jardin, réserve à bois…) :

Sont implantées sans tenir compte des retraits et de l'emprise bâtie tout en respectant un recul minimum de 3 mètres :

- une seule petite construction isolée par logement, dès lors que son emprise bâtie est inférieure ou égale à 10 m² et que sa hauteur totale est inférieure ou égale à 2,50 m ;
- une piscine par logement dont la hauteur n'excède pas 60 cm

Dans le cas d'une construction principale existant avant l'approbation du PLU, la piscine doit respecter les obligations en matière d'EPT précisées à l'article 2.2.2.

**2.3.2. Constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

[…]

La hauteur est déterminée en tenant compte de la nature du SPIC, de ses besoins ainsi que du contexte et du parti architectural.

[…]

**2.4. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

**2.4.1. Aspect extérieur des constructions**


© copyright Bordeaux 2019 CITADIA Conseil

#### 2.4.1.1 Dispositions générales

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions nouvelles et les travaux sur constructions existantes concernés par une "protection patrimoniale" repérée au plan de zonage, doivent respecter les dispositions particulières fixées au document traitant des "dispositions relatives à l'environnement et aux continuités écologiques, aux paysages et au patrimoine" du présent règlement.

Dès lors qu'une construction nouvelle est édifiée à proximité d'une construction concernée par une "protection patrimoniale", sur la même unité foncière ou sur une unité foncière contiguë, elle doit prendre en compte cette dernière de manière à ne pas remettre en cause son intérêt architectural, culturel et/ou historique (par exemple en termes d'implantations, de volumes, de proportions, de matériaux et de teintes, d'accompagnements paysagers).

Toutes les constructions implantées sur un même terrain doivent être réalisées avec le même soin et en tenant compte de la construction principale.

Sauf impossibilité technique, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

- Matériaux

Les matières réfléchissant la lumière (Albédo élevé) et de teinte claire sont à privilégier afin de limiter le phénomène d'ilot de chaleur.

Le choix des matériaux et des couleurs doit se faire de manière à bien s'intégrer dans le respect de l'environnement bâti. Aucun matériau destiné à être recouvert ne doit rester à nu.

- Toiture

Les dispositifs techniques (ascenseurs, chaufferies…) et tous autres édicules en surcroît doivent être regroupés et intégrés à la composition architecturale d'ensemble de manière à réduire leur impact visuel depuis le sol et depuis les constructions voisines plus hautes. Ils ne doivent pas être en saillie des couvertures à versants sauf les conduits de cheminée.

Les dispositifs nécessaires à la sécurité des personnes accédant au toit doivent être conçus pour s'accorder à la composition d'ensemble. Les lisses en surcroit de la couverture visibles depuis l'espace public sont interdites.

Les gardes de corps en toiture devront faire l'objet d'un traitement architectural et s'intégrer dans la composition d'ensemble de la construction.

Les toitures végétalisées seront privilégiées quand elles ne sont pas utilisées par des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

#### 2.4.1.3 Constructions existantes

[…]

Le traitement des Rez-de-chaussée bordant le domaine public doit éviter le plus largement possible les locaux aveugles en façade et limiter les parties pleines, préjudiciables à la qualité de l'ambiance


© copyright Bordeaux 2019 CITADIA Conseil

urbaine. Ils doivent présenter des rythmes, des transparences et être non réfléchissants. Le traitement de leur façade doit être cohérent et en harmonie avec les niveaux des étages supérieurs.

**2.4.2. Clôtures**

Les règles concernant les clôtures ne s'appliquent pas en cas d'impératifs liés au fonctionnement ou à la sécurité des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Lorsque le terrain est exposé à un risque d'inondation, les clôtures doivent être réalisées de manière à ne pas entraver la libre circulation des eaux.
Lorsque le terrain est concerné par une servitude d'utilité publique, des prescriptions différentes de celles-ci-dessous peuvent être imposées.

**2.4.2.2. Clôtures nouvelles**

[…]

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 0,45 m

[…]

**2.4.4. Aménagement des abords et plantations**

Les matières réfléchissant la lumière (Albédo élevé) et de teinte claire sont à privilégier afin de limiter le phénomène d'ilot de chaleur.

[…]

**2.4.4.4 Aménagements paysagers et plantations**

[…]

La canopée (strate arborée) du secteur se composera exclusivement d'arbres de grand développement. Les espaces paysagers devront être plantés à raison d'au moins 1 arbre pour 16 m². Au moins 55% de ces plantations seront composées d'essences persistantes.

Le projet paysager doit s'appuyer sur les caractéristiques du projet de construction (proportions…) et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la forme de la parcelle, de la topographie, des arbres qui participent à la qualité du paysage.

Lorsqu'un arbre de moyen ou grand développement est coupé lors du projet, un sujet qui aura un gabarit équivalent à l'âge adulte doit être replanté sur le terrain, sous réserve de la conformité aux règles de droit civil et sauf disposition différente liée à une autorisation de défrichement au titre du code forestier.

[…]


© copyright Bordeaux 2019 CITADIA Conseil

### 3.3.2. Eaux pluviales

#### 3.3.2.1. Généralités

Tout terrain doit être aménagé avec des dispositifs permettant l'évacuation qualitative et quantitative des eaux pluviales. Ils doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions.

Sous réserve des autorisations réglementaires éventuellement nécessaires, les eaux pluviales doivent préférentiellement rejoindre directement le milieu naturel (par infiltration dans le sol ou rejet direct dans les eaux superficielles).

A défaut, les eaux pluviales peuvent être rejetées gravitairement, suivant le cas, et par ordre de préférence, au caniveau, au fossé, dans un collecteur d'eaux pluviales ou un collecteur unitaire si la voie en est pourvue.

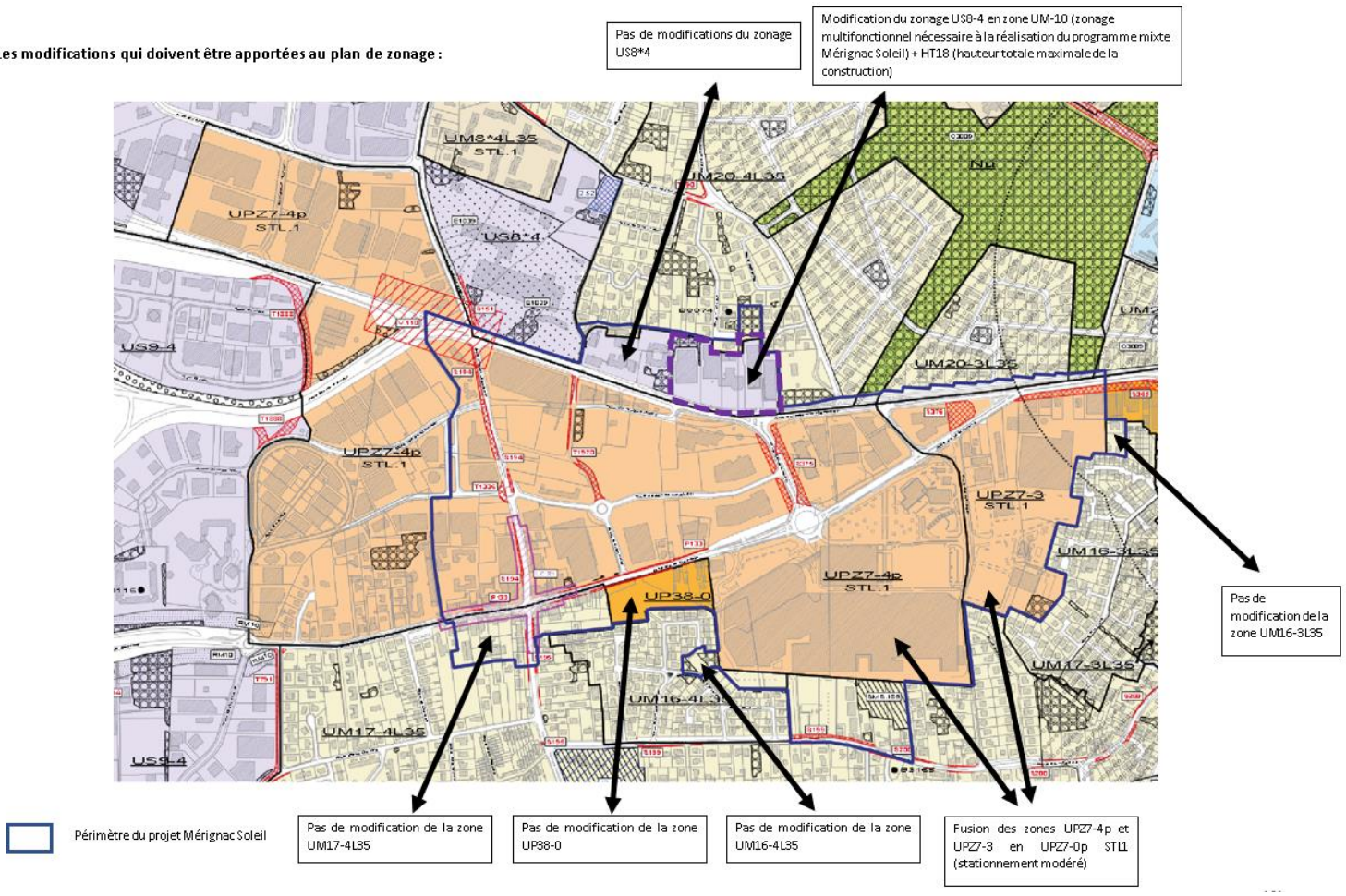
Dans tous les cas, l'utilisation d'un système de pompage est proscrite à l'exception des pompes de reprise des rampes d'accès aux parkings souterrains.

Pour les constructions nouvelles et les extensions, dès lors que la surface imperméabilisée projetée est supérieure à 100 m², le projet présentera obligatoirement la solution retenue pour la gestion des eaux pluviales. Dans le cas d'un rejet final au caniveau, au fossé, dans un collecteur d'eaux pluviales ou un collecteur unitaire si la voie en est pourvue, le débit rejeté est plafonné à 3 l/s/ha.


© copyright Bordeaux 2019 CITADIA Conseil

Les modifications principales du règlement graphique liées à la zone de projet Mérignac Soleil concernent les zones UPZ7-4p/UPZ7-3/US8*4/UM-10 :

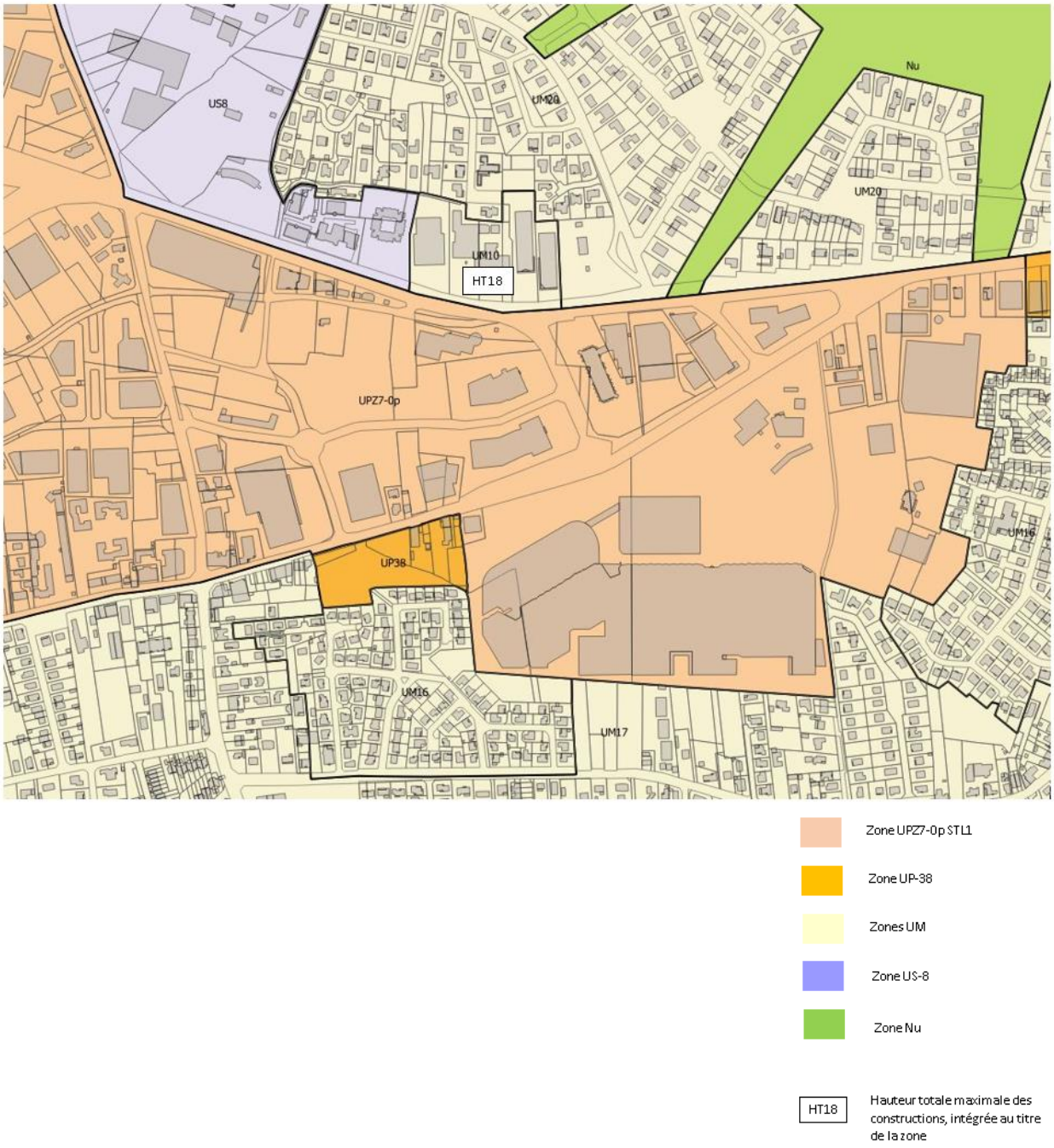
**Les modifications qui doivent être apportées au plan de zonage :**





© copyright Bordeaux 2019 CITADIA Conseil

Nouveau zonage au PLUi-H de Bordeaux Métropole du secteur Mérignac Soleil :

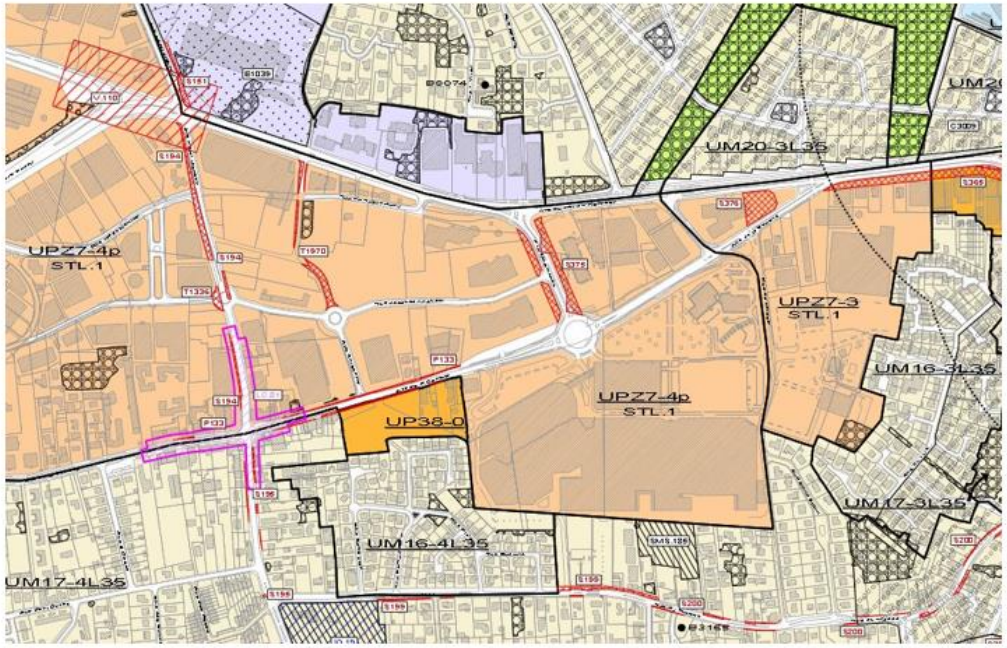




© copyright Bordeaux 2019 CITADIA Conseil

## Le plan des emplacements réservés de superstructure :

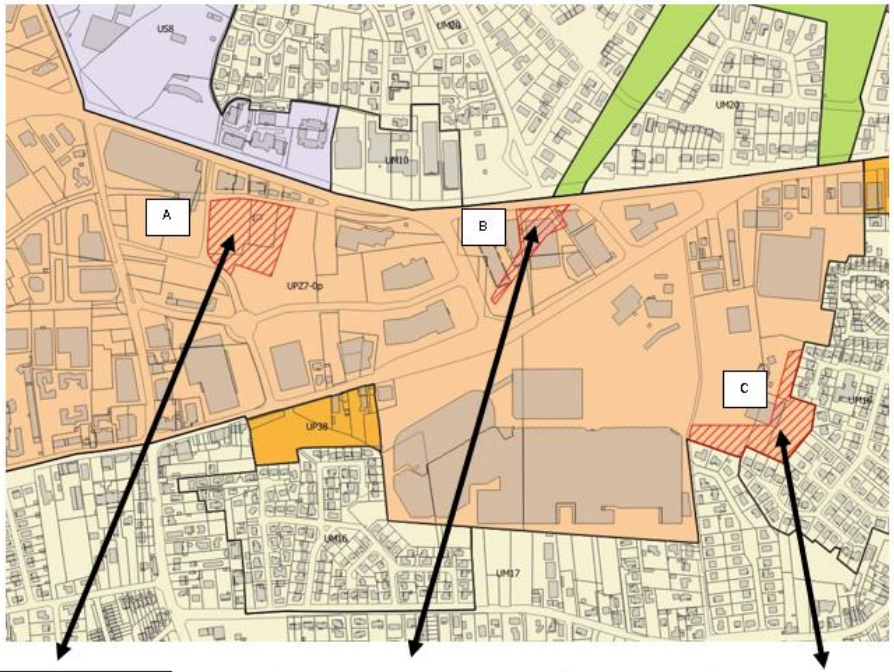
**AVANT MODIFICATION :**




Sur le périmètre Mérignac Soleil :

- Aucun emplacement réservé de superstructure

**APRES MODIFICATION :**




ER de superstructure :

Parc public

ER de superstructure :

Réalisation d'un espace public piéton

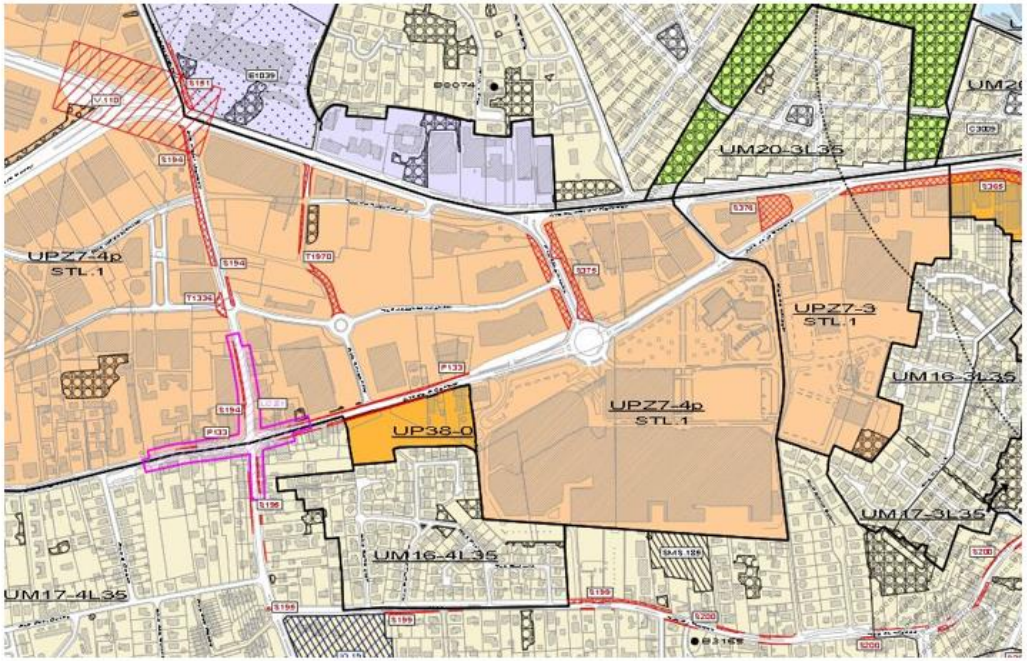
ER de superstructure :

Espace vert projeté


© copyright Bordeaux 2019 CITADIA Conseil

## Le plan des servitudes de localisation de voirie et d'intérêt général (IG) :

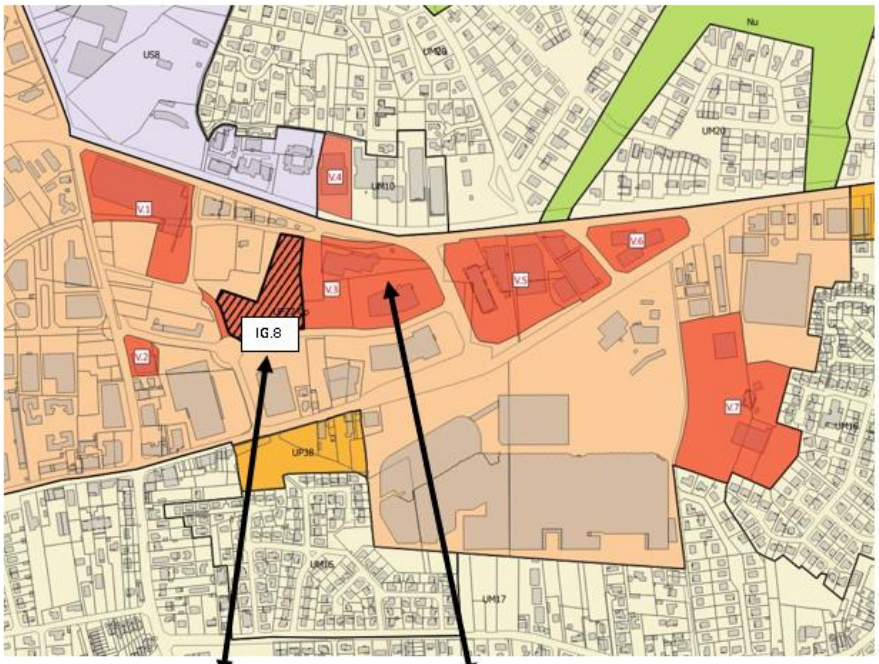
**AVANT MODIFICATION :**




Sur le périmètre Mérignac Soleil :

- Aucune servitude de localisation d'intérêt général sur la zone
- Aucune servitude de localisation de voirie à destination de cheminement doux

**APRES MODIFICATION :**



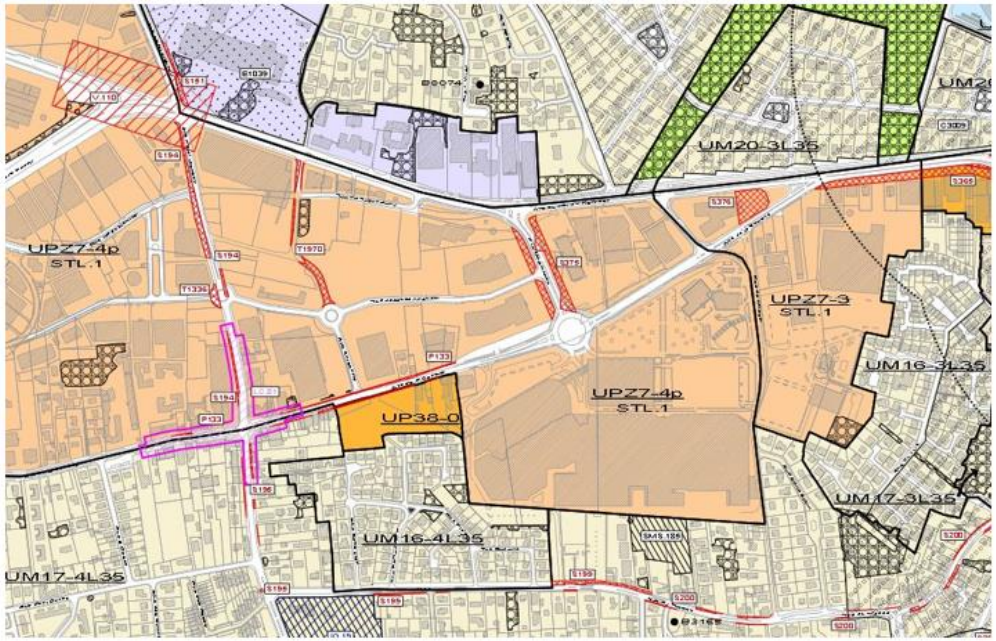

Servitude de localisation d'intérêt général (IG) : groupe scolaire

7 Servitudes de localisation de voirie : cheminement doux

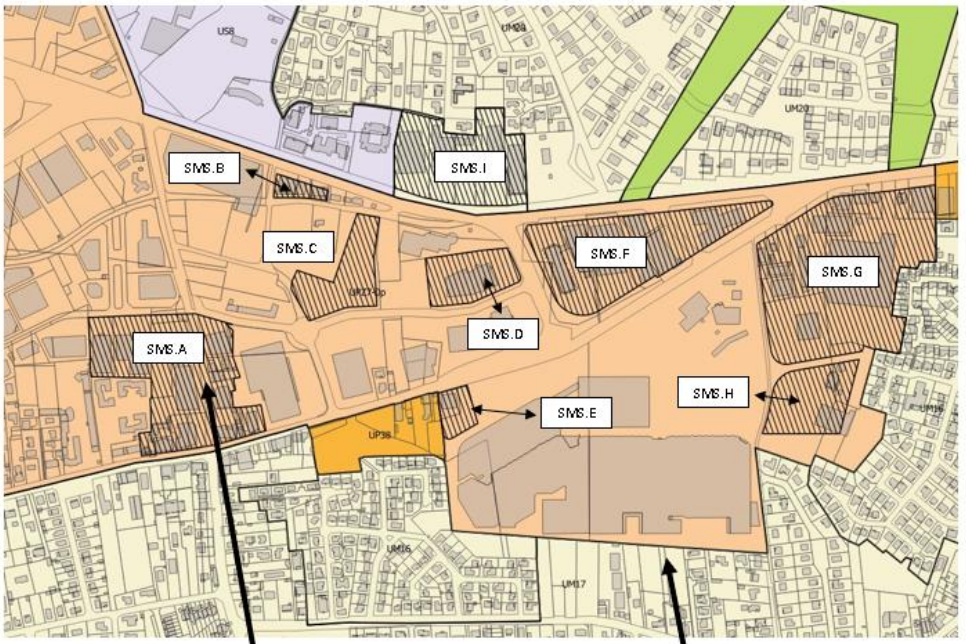

© copyright Bordeaux 2019 CITADIA Conseil

## Le plan des servitudes de mixité sociale :

**AVANT MODIFICATION :**




**APRES MODIFICATION :**




9 SMS ajoutées :

- 8 SMS au sein de la zone UPZ-7
- 1 SMS au sein de la zone UM10

SMS n°185 : supprimée


© copyright Bordeaux 2019 CITADIA Conseil

A.3 Présentation des incidences sur l'environnement

**Le tableau ci-après résume les principaux effets sur l'environnement qui ont été recensés au sein de l'évaluation environnementale et les mesures de compensation mises en place :**

Les principaux effets du projet sont qualifiés et quantifiés dans la mesure du possible. Ils peuvent être directs ou indirects et intervenir sous différentes temporalités (temporaires/permanents).

- Directs : D
- Indirects : I
- Temporaires (chantier) : T
- Permanents (exploitation) : P

| Thème | Principaux effets sur l'environnement | D | I | T | P | Mesures | | | Impacts résiduels | Mesure de compensation | Responsable | Coût |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Nature de l'incidence | | | | | Evitement | Réduction | Accompagnement | | | | |
| **Ressources naturelles (ressources énergétiques)** | Amélioration de la performance énergétique liée à l'éclairage public.<br>Valorisation de certaines surfaces de toiture créées pour la production d'énergies renouvelables, solaire photovoltaïque ou thermique selon pertinence. | **X** | | | **X** | - | **R6 -** Réduction des consommations et sobriété énergétique du quartier (**R6.1, R6.3)** | **A6 -** Atteinte du niveau E2C1 (a minima) du label E+C- | Des consommations énergétiques des nouveaux bâtiments négligeables. | **C6 –** Déploiement d'énergies renouvelables | Espaces publics : La Fab, MOEu<br>Îlots privés : MOA, MOE | Intégré à l'ensemble des travaux |
| **Biodiversité et espèces patrimoniales (Espaces verts et boisés)** | Perturbations du fonctionnement écologique des habitats et des populations floristiques et faunistiques, existantes.<br>Destruction d'habitats naturels (cf. Cartes Nymphalis chapitre 5.4.6. Incidences et mesures sur la biodiversité et les espèces patrimoniales) | **X** | | **X** | | **E1** - Emprise et localisation des constructions et aménagements (E1.1, E1.2, E1.3) | - | - | Perturbation temporaire et destruction partielle de certains habitats (espaces verts). | **C1** - Augmentation de la superficie perméable **(C1.1, C1.2)**<br>**C2** – Plantation d'environ 9 700 arbres<br>**C3** - Mise en place d'un aménagement paysager favorable à la faune<br>**C4** - Récolte et transplantation de la banque de graines de Lotier grêle au sein des espaces verts (îlot 4.2, futur Parc Carpentier) | Espaces publics : la Fab, MOEu<br>Îlots privés : MOA, MOE | Intégré à l'ensemble des travaux |
| **Biodiversité et espèces patrimoniales (Patrimoine arboré)** | Construction de bâtiments et aménagements (parkings et voiries) et abattage de 46 arbres dépérissants. | **X** | **X** | | **X** | **E2** - Conservation **(E2.1, E2.2, E2.3, E2.4, E2.5, E2.6)**<br>**E3** - Abattage de 46 arbres dépérissants | **R2** - 34 opérations de mise en sécurité | **A4** – Réalisation d'une expertise phytosanitaire | Destruction partielle des zones de nidification et des habitats | **C2 -** Plantation d'environ 9 700 arbres à terme sur le périmètre opérationnel Mérignac Soleil | Espaces Publics : la Fab, MOEu<br>Îlots privés : MOA, MOE | Intégré à l'ensemble des travaux |
| **Biodiversité et espèces patrimoniales (Flore)** | Destruction de 1 329 m² de stations de Lotier grêle et de Lotier velu (protection régionale).<br>Risque de pollution lumineuse sur la flore. | **X** | | | **X** | **C5 -** Lutte contre les espèces végétales invasives | - | - | Destruction partielle des stations de Lotier grêle et de Lotier velu. | **C2.1 -** Collecter les graines de Lotiers des stations détruites et les disperser (et suivi de la mesure par un écologue) | Espaces publics : la Fab, MOEu, entreprises | Intégré à l'ensemble des travaux Suivi écologue : 750 €/jour |

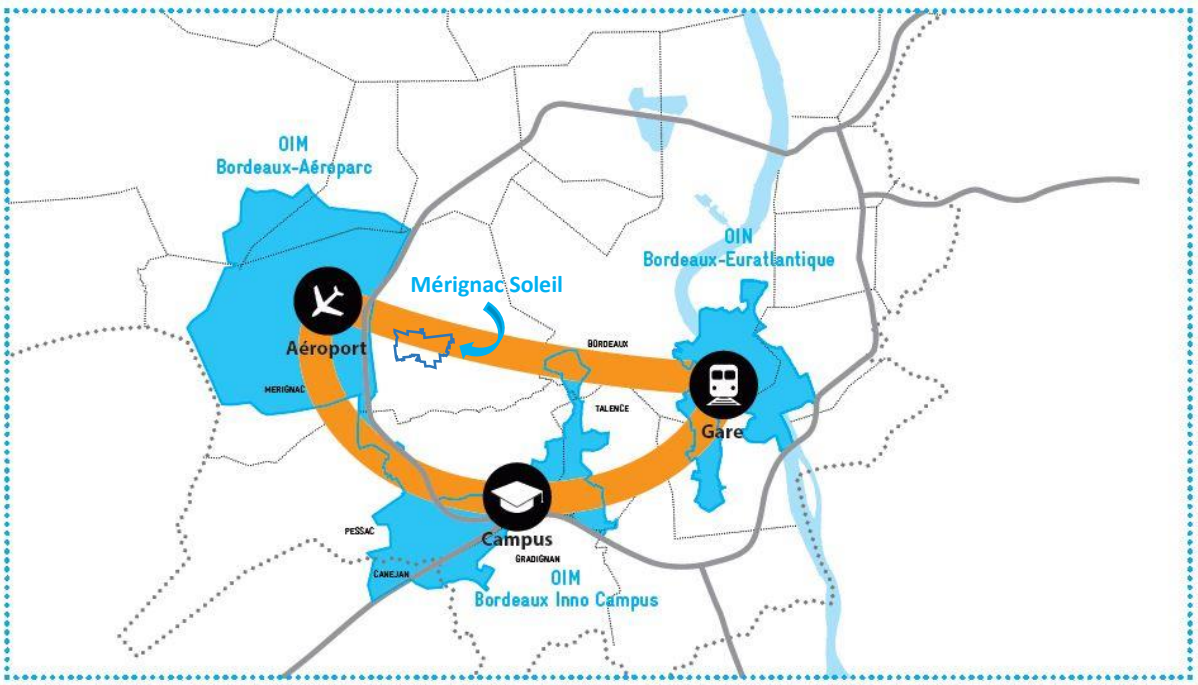

© copyright Bordeaux 2019 CITADIA Conseil

| Thème | Principaux effets sur l'environnement<br>Nature de l'incidence | D | I | T | P | Mesures<br>Evitement | Réduction | Accompagnement | Impacts résiduels | Mesure de compensation | Responsable | Coût |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Biodiversité et espèces patrimoniales (Faune)** | Mortalité d'individus en phase de travaux si ces derniers ne respectent pas certaines périodes de sensibilité pour la faune (période de nidification pour l'avifaune par exemple) mais aussi en phase « d'exploitation » avec risque de collision routière pour de nombreuses espèces ;<br>Perte d'habitat d'espèces :<br>• Habitat vital pour les coléoptères saproxylophages et certains passereaux des fourrés et bosquets ;<br>• Habitat de dispersion terrestre et de repos pour la Rainette méridionale ;<br>Dérangement d'individus en période de travaux ;<br>Augmentation de la pollution lumineuse avec des conséquences prévisibles sur l'avifaune mais aussi et surtout sur les chauves-souris (Lacoeuilhe et al., 2014 ; Le Viol et al., 2016) ;<br>Réduction des capacités de déplacement de la faune du fait de clôtures peu adaptées. | **X** | **X** | **X** | **X** | - | **R4 -** Mise en place d'un protocole d'abattage d'arbres favorables à la faune (Coléoptères et chiroptères). **(R4.1)**<br><br>**R5 -** Mise en place d'aménagements en faveur de la faune (4 nichoirs, 4 gîtes à chiroptères, haies séparatives, clôtures adaptées au passage de la faune). | - | Une pollution lumineuse Négligeable n'étant pas ou peu néfaste pour la biodiversité | **C1.1 -** Création de continuités vertes entre les voisinées<br>**C2.3 -** Création de nouveaux habitats comportant des chênes.<br>**C2.4 -** Création de nouvelles zones de nidification, d'alimentation et de refuge<br>**C3 -** Mise en place d'un aménagement paysager favorable à la faune | Espaces publics: la Fab, MOEu<br>Îlots privés : MOA, MO, entreprises | Intégré à l'ensemble des travaux |
| **Santé humaine** | Des éventuelles nuisances dues au trafic routier supplémentaire des axes routiers. | | **X** | | **X** | **E8** - Localisation des groupes scolaires à l'écart des axes principaux<br>**E10 -** Choix d'une palette végétale excluant les essences allergènes | **R8** – Limitation des déplacements polluants **(R8.1, R8.2, R8.3)**<br>**R9 -** Des circulations automobiles apaisées<br>**R10 -** Retraits par rapport aux axes supports de nuisances<br>**R14 -** Atténuation de l'îlot de chaleur urbain<br>**R20** – Optimisation des accès aux îlots | **A6 -** Atteinte du niveau E2C1 (a minima) du label E+C- , niveau de référence des projets de construction<br>**A10 -** Exigence de la certification NF Habitat HQE niveau Excellent<br>**A11 -** Étude des incidences de l'opération d'aménagement sur la qualité de l'air et prescriptions | Des nuisances potentielles dues au trafic routier supplémentaire | **C2** – Plantation d'environ 9700 arbres à terme sur le périmètre opérationnel Mérignac Soleil, aménagement de deux parcs ouverts au public dont un parc d'1ha d'un seul tenant | - | - |

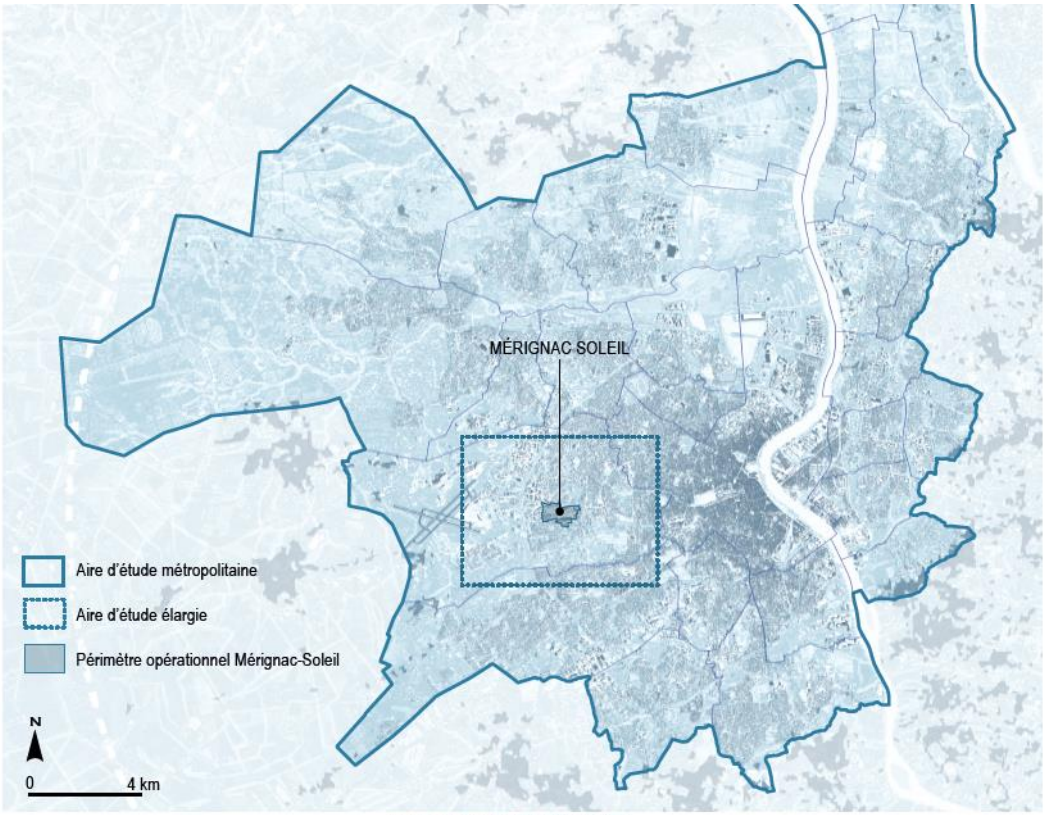

© copyright Bordeaux 2019 CITADIA Conseil

## B- Le territoire

### B.1 Périmètre du projet d'aménagement urbain Mérignac Soleil




*Opérations d'Intérêt Métropolitain (OIM) de Bordeaux Métropole et la DUP de Mérignac Soleil*
*Source : Bordeaux Métropole*




Aire d'étude - Source : ALTO STEP - avril 2017

Le présent dossier porte sur l'opération d'aménagement « Mérignac Soleil – Chemin long », (parfois abrégée en « Mérignac Soleil »), située à cheval sur les lieux-dits cadastraux Chemin Long, Peyandreau et Mirepin, et desservie par les avenues John Fitzgerald Kennedy, et Somme. Le site de projet doit son nom au centre commercial éponyme, dont la prépondérance oriente fortement la perception du quartier, en tant que secteur dédié à la grande distribution et au commerce de détail. Ce secteur représente une ressource foncière stratégique pour la commune de Mérignac et porte l'ambition d'une requalification urbaine du secteur, à la faveur de l'introduction d'une offre nouvelle de logements et d'un renouvellement de l'offre commerciale.



Périmètre opérationnel Mérignac Soleil - Sources : La Fab, ALTO STEP

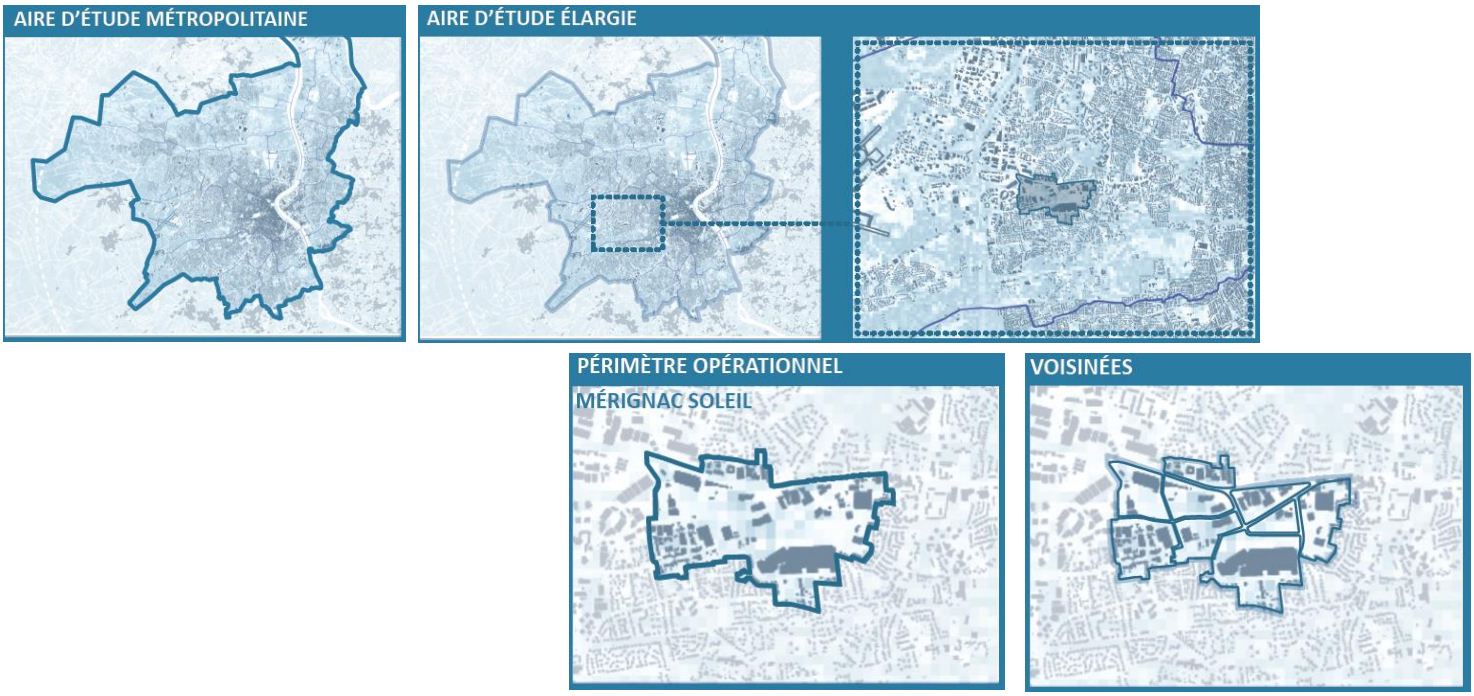

© copyright Bordeaux 2019 CITADIA Conseil

## B.2 Analyse de l'état initial de l'environnement du site de projet

**PRESENTATION GÉNÉRALE DE L'AIRE D'ÉTUDE :**

Quatre échelles d'étude ont été identifiées afin d'analyser l'état actuel de l'environnement et de prendre en compte toutes les composantes territoriales :

- L'aire d'étude métropolitaine, pour l'appréhension de certaines thématiques (habitats, commerces…) et documents de planification territoriale en lien avec les dynamiques métropolitaines ;
- L'aire d'étude élargie, intégrant la coulée verte de Mérignac et la vallée des Ontines au Sud, la rocade à l'Est, le parc du Château du Nord, les opérations « Mérignac Marne » et « Mérignac Soleil », la future extension de la ligne A du tramway, le tissu pavillonnaire avoisinant et les zones commerciales alentours. Cette aire d'étude s'étend sur environ 3 200 ha ;
- Le périmètre opérationnel de Mérignac Soleil, qui correspond au strict périmètre de l'opération d'aménagement Mérignac Soleil, d'une superficie de 69 hectares et qui est traversé d'Est en Ouest par la future extension de la ligne A du tramway ;
- Les neuf voisinées, qui composent le périmètre opérationnel de Mérignac Soleil. Ce découpage est pensé dans une optique de projet et non au regard de l'état actuel existant du site : les voisinées ont vocation à devenir à travers le projet d'aménagement Mérignac Soleil des échelles de « micro-quartiers » aux caractéristiques urbaines singulières (pôle d'activités, pôle de proximité, quartier résidentiel, parc...). Elles préfigurent les îlots opérationnels en mutation et à venir dans le temps du phasage de réalisation du projet urbain.





© copyright Bordeaux 2019 CITADIA Conseil

**CONTENU DE L'ETAT ACTUEL DE L'ENVIRONNEMENT :**

L'état actuel de l'environnement comprend l'étude :

- Des milieux physiques (climatologie, topographie, géologie, géomorphologie, hydrologie, hydrogéologie) ;
- Des milieux naturels (habitats naturels, espèces faunistiques et floristiques) ;
- De l'environnement paysager et patrimonial ;
- De l'environnement humain (démographie, habitat, économie et équipements) ;
- Des documents d'urbanisme ;
- Des risques nuisances et pollutions (naturels et technologiques, nuisances acoustiques, visuelles et olfactives, pollutions atmosphériques, des sols et des eaux, déchets).

L'ensemble des éléments présentés ci-après sont issus de l'évaluation environnementale liée à la déclaration de projet Mérignac Soleil – Version de mai 2018, déposée aux services de la MRAE le 5 juin 2018.

Les tableaux de synthèses des enjeux de l'état actuel de l'environnement traitent l'état actuel du :

1- Contexte physique
2- Contexte patrimonial et paysager
3- Contexte écologique
4- Contexte humain
5- Synthèse des enjeux


© copyright Bordeaux 2019 CITADIA Conseil

## Tableaux de synthèse des enjeux de l'état actuel de l'environnement

### CONTEXTE PHYSIQUE

| SCÉNARIO DE RÉFÉRENCE | | |
|---|---|---|
| Etat actuel du contexte physique | | Évolution probable de l'environnement en l'absence de projet |
| Etat actuel | Objectifs de projet concernant la prise en compte des enjeux | |
| **Climatologie** | | |
| - Un climat océanique doux et des vents dominants venant de l'Ouest ;<br>- Une pluviométrie relativement importante avec des épisodes orageux pouvant mener à des inondations locales ;<br>- Des activités anthropiques et des modes d'occupation des sols susceptibles de causer un effet d'Îlot de Chaleur Urbain (ICU) très important. | - Prendre en compte dans la disposition du bâti les températures et l'ensoleillement afin d'optimiser l'architecture bioclimatique ;<br>- Prendre en compte le risque de remontée de nappe pour gérer les eaux pluviales ;<br>- Prendre en compte les conditions aérauliques générées par l'implantation des bâtiments pour éviter les surchauffes et favoriser la ventilation naturelle ;<br>- Se montrer adapté et résilient face à l'augmentation de la fréquence des phénomènes climatiques extrêmes et des catastrophes climatiques ;<br>- S'appuyer sur l'ambition de créer un quartier «habitable» qui passe par une perméabilisation des sols et une renaturation du site.<br>Niveau d'enjeu : FORT | Des inondations locales (lors d'événements catastrophiques ou en cas de remontée de nappe) et des eaux de ruissellement pouvant entraîner les polluants accumulés sur les voiries, les parkings du fait de l'imperméabilisation prégnante du périmètre opérationnel Mérignac Soleil.<br>Un effet d'îlot de chaleur perdurant et généralisé sur l'aire d'étude élargie du fait de l'urbanisation et de la densification dus aux projets urbains alentours. |
| **Relief et topographie** | | |
| - Un relief peu marqué, avec des dénivellations parfois importantes à l'échelle des lots (voisinées 4 et 9) ;<br>- Une absence de cône de vue remarquable du fait d'un dénivelé global peu marqué à l'échelle du périmètre opérationnel Mérignac Soleil. | - Prendre en compte le sens d'écoulement général des eaux vers le Sud-Est pour la gestion des eaux pluviales ;<br>- Gérer avec précision les différences de niveau au sein des voisinées ainsi qu'entre le foncier public et le foncier privé (gestion à l'îlot par les opérateurs).<br>Niveau d'enjeu : FAIBLE | En l'absence de projet global, des projets immobiliers menés par des opérateurs sont toutefois susceptibles de modifier les régimes d'écoulement des eaux ou la topographie des parcelles. |
| **Sols et sous-sols** | | |
| - Des premières couches de sol constituées essentiellement de remblais superficiels et de graves ou graviers argileux, dont la perméabilité et la qualité (pollution potentielle) doivent être précisées par des études géotechniques et d'évaluation de la qualité des sols ;<br>- La présence de cinq sites BASIAS (inventaire historique des sites industriels et activités de service) au droit du périmètre opérationnel;<br>- Un site BASOL (base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués) avec une pollution avérée des sols et des eaux souterraines au droit de son emprise (station-service sur la voisinée 7) ;<br>- 4 Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) non Seveso situées dans et à proximité du périmètre opérationnel, dont deux en activité au droit des voisinées 7 et 8 (station-service CARREFOUR). | - Caractériser la nature des sols et sous-sols en vue de l'implantation des bâtis sans les dégrader ;<br>- Caractériser les pollutions spécifiques liées aux activités passées et actuelles (cinq sites BASIAS aux voisinées 1, 2, 3, 6 et 7, un site BASOL avec une pollution avérée des sols et des eaux souterraines au droit de son emprise (station-service Carrefour, voisinée 7).<br>- Prendre en compte le risque de pollution lié aux activités des 4 ICPE non Seveso (deux en activité au droit des voisinées 7 et 8), notamment vis-à-vis de la station-service Carrefour référencée BASIAS et BASOL, au droit de la voisinée 8 ;<br>- Gérer les déblais/remblais eu égard aux projets immobiliers et aux futurs usages. Compléter par un suivi de chantier, si un risque est avéré suite à la réalisation du plan de gestion, ;<br>- Îlot Fiat : Mettre en œuvre le scénario global de gestion des terres polluées précisé dans le Plan de gestion pour rétablir la compatibilité sanitaire des milieux avec les usages définis.<br>Les études géotechniques devront affiner la connaissance des sols (perméabilité, résistance...) pour statuer sur les solutions de gestion des eaux pluviales à mettre en œuvre, ainsi que les méthodes constructives à appliquer pour les futurs aménagements.<br>La stratégie Sites, Sols et Eaux Polluées (SSEP) développée par la Fab repose sur la caractérisation des pollutions et sur la gestion des sites et sols pollués par la formulation de prescriptions sur les espaces publics, l'incitation à mener des investigations et l'encadrement méthodologique.<br>Niveau d'enjeu : FORT | Les pollutions avérées au droit des voisinées 4 et 7 sont considérées comme statiques. Aucun transfert de pollution en dehors de l'emprise polluée n'est pressenti, ni aucune évolution.<br>Ces risques de pollution demeureront du fait de la présence d'activités potentiellement polluantes.<br>Toutefois, il reste probable que des projets immobiliers soient réalisés sans prise en compte de ces enjeux si la surface de plancher de ceux-ci est inférieure à 10 000 m². |

© copyright Bordeaux 2019 CITADIA Conseil

| SCÉNARIO DE RÉFÉRENCE | | |
|---|---|---|
| Etat actuel du contexte physique | | Évolution probable de l'environnement en l'absence de projet |
| Etat actuel | Objectifs de projet concernant la prise en compte des enjeux | |
| **Eaux souterraines** | | |
| - Des nappes présentes peu profondes (première nappe attendue entre 1 et 4 m de profondeur) et vulnérables aux pollutions de surface (nappe détectée sur l'îlot Fiat entre 1,6 et 2m) ;<br>- Un bon état des nappes à l'échelle globale mais un état local à préciser au regard de pollutions potentielles locales (pollution avérée sur Fiat du fait de la présence de cuves enterrées sources de fuites), impliquant la nécessité de dépollution (enlèvement de la cuve et traitement des terres impactées) et de nouveaux contrôles à réaliser sur les eaux ;<br>- La présence et les niveaux de ces nappes sont à confirmer pour chaque parcelle afin d'identifier les contraintes constructives et de gestion des eaux pluviales qui en découlent ;<br>- Une situation du périmètre opérationnel Mérignac Soleil en Zone de Répartition des Eaux (ZRE) : aucune incidence pour le projet n'est à prévoir;<br>- 8 captages d'eau potable présents dans un rayon de 3 km autour du périmètre opérationnel Mérignac Soleil mais pas de captage au sein du périmètre ;<br>- L'extrémité de la voisinée 9 est concernée par le Périmètre de Protection Éloignée (PPE) du captage Mérignac Parc, situé à 470 m au Nord du périmètre opérationnel Mérignac Soleil. | - Tenir compte de la proximité de la première nappe superficielle des colluvions/alluvions du Plio-Quaternaire (attendue entre 1 et 4 mètres de profondeur) de la vulnérabilité par transfert de la deuxième nappe des calcaires du Miocène (attendue vers 5 m de profondeur) pour la gestion des eaux pluviales en phase chantier et de la pollution des sols vers ces nappes, notamment dans le cadre de la réalisation de parkings souterrains.<br>Des prescriptions pour chaque opérateur (suivis piézométriques sur chaque îlot) permettront d'adapter chaque projet au niveau d'enjeu localement identifié.<br>- Préciser des dispositions constructives particulières sur les voisinées, au regard de la proximité potentielle de ces nappes ;<br>- Formuler des prescriptions visant à la non pollution des eaux souterraines durant la phase chantier ;<br>- Ne pas occasionner de prélèvements supplémentaires au regard du classement en ZRE et interdire la possibilité d'arroser les espaces verts en exploitant les eaux souterraines et l'eau potable ;<br>- Une étude hydrogéologique a été lancée par La Fab en février 2018. Une réflexion est cours sur l'opportunité d'implanter sur le périmètre d'étude une série de piézomètres en vue d'un suivi du niveau de la nappe superficielle.<br>- Porter une attention particulière à l'infiltration des eaux pluviales au droit de l'emprise concernée par le PPE (voisinée 9 et espace public jouxtant l'avenue de la Somme) en intégrant une prescription à cet égard ;<br>- Agir sur les pertes dans les réseaux publics de distribution d'eau potable, en optimisant les usages domestiques et l'utilisation de ressources alternatives à l'eau potable pour les besoins de l'opération en cohérence avec le SAGE Nappes profondes de Gironde.<br>La stratégie déployée par La Fab en matière de caractérisation des Zones Humides, quand cela est possible d'un point de vue environnemental (zone non imperméabilisée) et foncier (accès), est développée au chapitre 3.4 partie "Zones humides".<br>Niveau d'enjeu : FORT | Aucune évolution n'est pressentie localement.<br>Les risques de pollution des nappes demeureront du fait de la présence d'activités potentiellement polluantes. |




© copyright Bordeaux 2019 CITADIA Conseil

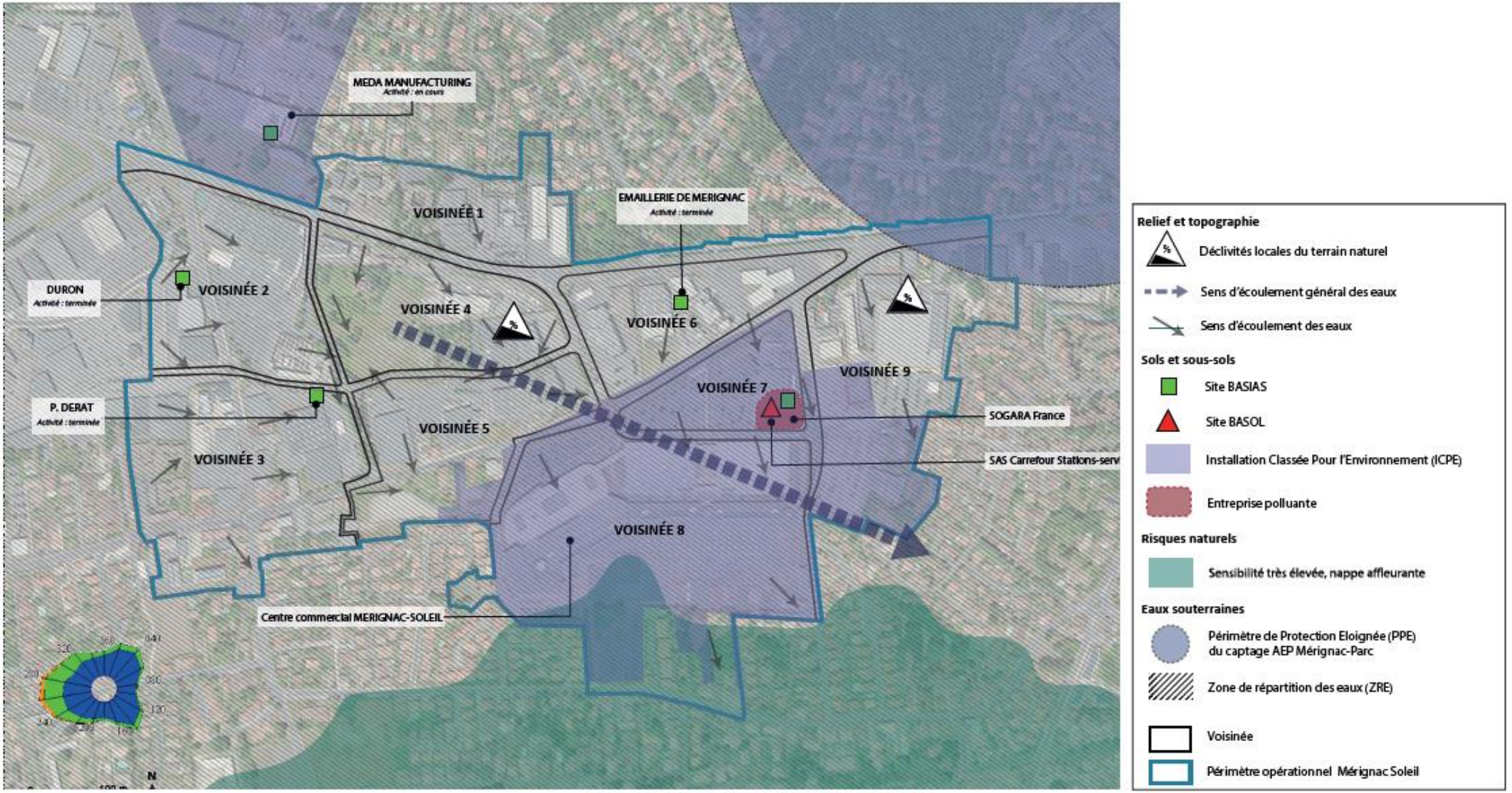
| SCÉNARIO DE RÉFÉRENCE | | |
|---|---|---|
| Etat actuel du contexte physique | | Évolution probable de l'environnement en l'absence de projet |
| Etat actuel | Objectifs de projet concernant la prise en compte des enjeux | |
| **Réseau hydrographique** | | |
| - La zone hydrographique "La Garonne du confluent de l'Eau Blanche au confluent de la Dordogne" (0972) et les sous-bassins versants des Ontines et de la Devèze ;<br>- La ligne de crête des deux sous-bassins versants passe au Nord-Ouest du périmètre opérationnel, au niveau des voisinées 1 et 2 ;<br>- Aucun cours d'eau n'est présent au droit du périmètre opérationnel Mérignac Soleil ;<br>- Un sens d'écoulement des eaux de surface globalement vers le Sud-Est et localement vers le Sud sur les voisinées 4 et 9, à l'exception des voisinées 1 et 2 où l'écoulement se fait vers le Nord. | - Prendre en compte les eaux pluviales du bassin versant du projet d'aménagement des espaces publics ;<br>- Prendre en compte le sens d'écoulement des eaux de surface vers le Sud-Est pour la majeure partie du périmètre opérationnel et vers le Nord au niveau des voisinées 1 et 2.<br>Niveau d'enjeu : MOYEN | Aucune évolution n'est pressentie. |
| **Qualité de l'air** | | |
| - Une qualité de l'air considérée comme bonne d'après la station de mesure située à Mérignac, à moins d'1 km au Nord du périmètre opérationnel Mérignac Soleil, mais comme moyenne à très mauvaise au niveau des axes routiers principaux (avenues de la Somme et Kennedy) ;<br>- La présence d'une entreprise référencée en site BASIAS à proximité de la voisinée 1 (MEDA Manufacturing SA) et susceptible de présenter des risques. | - Préserver une «bonne» qualité de l'air en phase chantier par la formulation de prescriptions à destination des opérateurs et notamment par le déploiement d'une Charte chantiers propres ;<br>- Prendre en compte les données relatives à la qualité de l'air et les orientations stratégiques formulées par Bordeaux Métropole dans les choix d'aménagement, au regard de la pollution atmosphérique et de l'exposition des populations ;<br>- Prendre en compte les données des résultats de l'étude "Qualité de l'air" réalisée (diagnostic et modélisations projet) et les contextualiser à la conception du projet d'aménagement par l'émission de prescriptions ;<br>- Participer au développement des modes actifs et encourager les reports sur le tramway (aménagements, accès) afin de limiter les déplacements motorisés.<br>Niveau d'enjeu : FORT | Une détérioration potentielle de la qualité de l'air suite au développement de l'urbanisation alentour et à l'augmentation du trafic routier (sans report possible en l'absence de projet d'ensemble sur les espaces publics) sur les axes de circulation du périmètre opérationnel Mérignac Soleil. |


© copyright Bordeaux 2019 CITADIA Conseil

| SCÉNARIO DE RÉFÉRENCE | | |
|---|---|---|
| **Etat actuel du contexte physique** | | **Évolution probable de l'environnement en l'absence de projet** |
| **Etat actuel** | **Objectifs de projet concernant la prise en compte des enjeux** | |
| **Potentialités en énergies renouvelables** | | |
| - Une absence de solution EnR existante sur le périmètre opérationnel ;<br>- Une absence de foncier disponible permettant la recours à une solution centralisée de production d'énergie renouvelable au sein du périmètre opérationnel Mérignac Soleil, pour l'implantation d'une chaufferie collective ;<br>- Des potentiels énergétiques avérés identifiés :<br>• une opportunité de déploiement de réseaux de chaleur à des échelles élargies (Marne-Soleil-Centre-Ville de Mérignac) très contrainte, mais des études de faisabilité de micro-réseaux de chaleur réalisées à l'échelle des voisinées 2 et 4 ;<br>• un potentiel fort en énergie solaire thermique et photovoltaïque;<br>• un intérêt pour la valorisation de la géothermie très basse énergie avec un potentiel fort mais à enjeu technique ;<br>• un approvisionnement en biomasse à sécuriser pour assurer son exploitation dans le cadre d'une chaufferie ;<br>• une récupération de chaleur sur eaux usées envisageable à l'échelle des bâtiments. | - Prendre en compte les potentiels énergétiques pouvant être développés eu égard au contexte urbain du périmètre ;<br>- Maximiser la production d'énergie d'origine locale et renouvelable ;<br>- Limiter le recours aux énergies fossiles, polluantes, aux réserves limitées et responsables des changements climatiques : décarbonner les productions énergétiques ;<br>- Limiter les émissions de polluants liés à la production énergétique ;<br>- Privilégier le déploiement d'une solution de distribution mutualisée, type réseau ou micro-réseau afin de faire des économies d'échelle et d'impliquer un maximum de parties prenantes dans cette stratégie ;<br>- Inscrire le territoire de Mérignac Soleil dans la Loi de Transition Energétique, le SRCAE de la Région et le PCAET métropolitain (Métropole à énergie positive d'ici à 2050).<br><br>Niveau d'enjeu : FORT | Une évolution difficile à prévoir sans maîtrise d'un plan d'ensemble. Il est probable que les programmes immobiliers se conformeront à la Réglementation Thermique en vigueur. |
| **Risques naturels** | | |
| - L'occurrence potentielle de catastrophes naturelles sur la commune : tempête, inondations et coulées de boue, mouvements de terrain différentiels ou consécutifs à la sécheresse ;<br>- Un risque de remontée de nappe très important notamment sur la voisinée 8, à préciser au cas par cas et à prendre en compte ;<br>- Le périmètre opérationnel Mérignac Soleil est situé en zone de sismicité faible, soumis à un aléa de retrait-gonflement des argiles également faible et est concerné par les risques feux de forêts et tempête, du fait de la proximité du parc du Château au Nord. | - Prendre en compte les catastrophes naturelles ayant eu lieu sur la commune ;<br>- Prendre en compte les résultats des études géotechniques, faisant l'objet de prescriptions à respecter pour chaque opérateur compte-tenu de la sensibilité au risque de remontée de nappe potentiellement très élevée sur la partie Sud du périmètre opérationnel Mérignac Soleil (voisinée 8) et l'aléa retrait-gonflement des argiles faible ;<br>- Respecter les règles de construction de l'Eurocode 8[3] en lien avec une zone de sismicité faible s'imposant aux Etablissement Recevant du Public (ERP) de catégories 1, 2 et 3 (recevant plus de 300 personnes), établissements scolaires et aux bâtiments assurant la distribution publique de l'énergie et à faire, le cas échéant, l'objet de prescriptions à respecter pour chaque opérateur ;<br>- Prendre en compte les risques feux de forêts et tempête compte-tenu de la proximité du parc du Château au Nord et de la dominance des vents d'Ouest.<br><br>Niveau d'enjeu : MOYEN | En l'absence de projet, le site se maintiendra tel qu'il est aujourd'hui.<br>La réalisation de nouveaux programmes devra impliquer la prise en compte des risques naturels. La non-imperméabilisation du site pourrait entraîner des dysfonctionnements liés à la gestion des eaux pluviales. |

Synthèse des enjeux de l'état actuel du contexte physique- Source : ALTO STEP


© copyright Bordeaux 2019 CITADIA Conseil



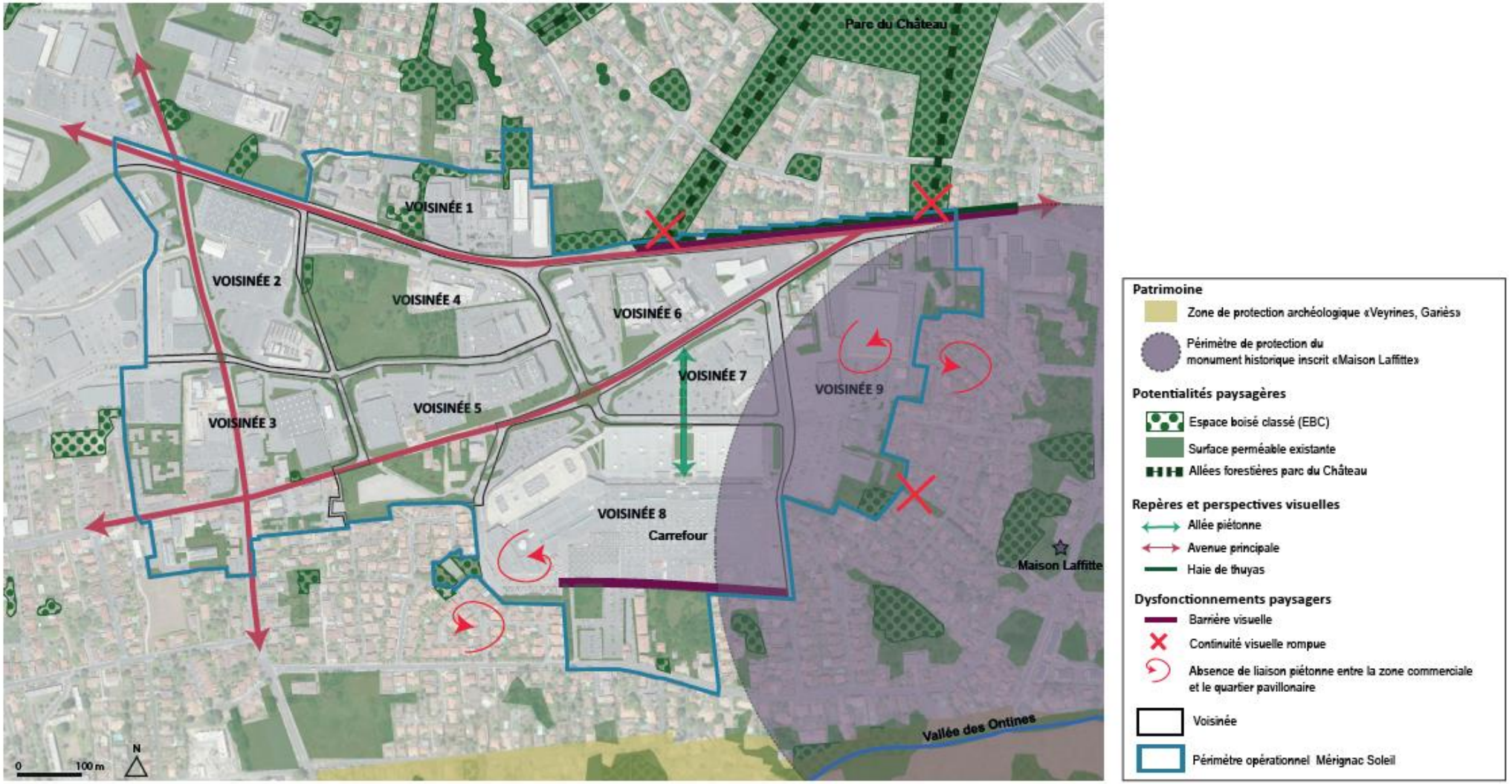

Synthèse des enjeux du contexte physique- Source : ALTO STEP


© copyright Bordeaux 2019 CITADIA Conseil

## CONTEXTE PATRIMONIAL ET PAYSAGER

| SCÉNARIO DE RÉFÉRENCE | | |
|---|---|---|
| Etat actuel du contexte patrimonial et paysager | | Évolution probable de l'environnement en l'absence de projet |
| Etat actuel | Objectifs de projet concernant la prise en compte des enjeux | |
| **Patrimoine : sites archéologiques** | | |
| - Une absence de site archéologique au droit du périmètre opérationnel Mérignac Soleil ;<br>- Deux sites archéologiques référencés à proximité du périmètre opérationnel : le site Vérine Gariès à 65 m au Sud et l'église Saint-Vincent à 450 m au Nord-Est. | - Consulter la DRAC (Direction Régionale de Affaires Culturelles) pour émission d'un avis sur la nécessité de réaliser ou non des diagnostics archéologiques. | Aucune évolution n'est pressentie. |
| **Patrimoine : monuments historiques inscrits et classés** | | |
| - Une absence de site inscrit, classé et d'élément architectural patrimonial recensé dans le périmètre opérationnel ;<br>- Les voisinées 7, 8 et 9 sont concernées par le périmètre de protection de 500 m du monument historique classé «Maison Laffitte» situé à l'Est. | - Soumettre les permis de construire des futures opérations immobilières situées au niveau des voisinées 7, 8 et 9 à l'avis de l'ABF (Architecte des Bâtiments de France), compte-tenu de leur inscription au sein du périmètre de protection de 500 mètres du monument historique inscrit "Maison Laffitte", localisé à environ 270 mètres à l'Est. Cette procédure fait l'objet d'une prescription dans le CPAUPE à l'attention des opérateurs.<br>Niveau d'enjeu : FAIBLE | Le patrimoine architectural pourrait potentiellement être affecté par des projets immobiliers lancés sans cohérence globale. |
| **Paysage : entités paysagères** | | |
| - Un grand espace routier et commercial dominé par l'enseigne Carrefour avec très peu de connexion avec le tissu pavillonnaire environnant;<br>- Des espaces non bâtis dominés par des parkings ;<br>- Des espaces non bâtis végétalisés existants :<br>• Huit Espaces Boisés Classés (EBC) au titre du PLU 3.1 de Bordeaux Métropole (non qualitatifs pour certains - ex: voisinée 4);<br>• Des espaces résiduels perméables non protégés réglementairement, devenant non qualitatifs pour certains (présence de déchets, occupation illicite potentiellement polluante - ex : voisinée 4) ;<br>• Des arbres d'alignement existants ;<br>- Une grande proximité du parc du Château et de la vallée des Ontines, paysages naturels emblématiques de Mérignac Ville Verte. | - Préserver et valoriser les 8 EBC (voisinées 1, 3, 4, 8 et 9), les arbres d'alignements et les continuités paysagères existants ;<br>- Travailler finement les zones de transition avec les tissus pavillonnaires environnants pour éviter des vis-à-vis trop brutaux et créer des lisières-tampons végétalisées larges support de renaturation ;<br>- Créer des perspectives visuelles structurées davantage par le végétal et par le bâti pérenne de qualité ;<br>- Traiter les lisières urbaines pour raccorder ces nouvelles perspectives avec l'existant, notamment avec les allées forestières du parc du Château ;<br>- Conserver dans la mesure du possible les ouvertures visuelles par le non cloisonnement des fonciers ;<br>- Transformer un univers routier en espace urbain qualitatif support de déplacements doux;<br>- Mettre en valeur les fines traces du passé rural de la zone.<br>*Du fait du développement urbain, de nombreuses zones commerciales péri-urbaines en France se retrouvent dans une problématique d'évolution. Le projet de mutation de la zone commerciale de Mérignac Soleil en lieu d'urbanité peut devenir un modèle de référence pour les futures transformations des ces zones.*<br>Niveau d'enjeu : FORT | L'arrivée de l'extension de la ligne A du tramway conduira au traitement de l'avenue Kennedy en boulevard urbain et viendra qualifier l'espace public et transformera le rapport de "façade à façade" entre les îlots. |
| **Paysage : repères et perspectives visuelles** | | |
| - Le périmètre opérationnel Mérignac Soleil ne présente que peu d'intérêt en termes de perspectives visuelles vue du sol ;<br>- Les points de vue sont définis depuis les deux grands axes routiers (avenues de la Somme et Kennedy) et par les enseignes commerciales. L'absence de clôtures, les grandes surfaces de stationnement et la faible hauteur des bâtiments commerciaux créent des ouvertures visuelles amples et panoramiques sur la ZAE. | - Créer des perspectives visuelles structurées davantage par le végétal et par le bâti pérenne de qualité ;<br>- Traiter les lisières urbaines pour raccorder ces nouvelles perspectives avec l'existant, notamment avec les allées forestières du parc du Château ;<br>- Conserver les ouvertures visuelles par le non cloisonnement des fonciers ;<br>- Éviter les vis-à-vis avec les lotissements existants environnants par des zones tampons végétalisées larges.<br>Niveau d'enjeu : MOYEN | L'arrivée de l'extension de la ligne A du tramway modifiera les perspectives visuelles au niveau des avenues de la Somme et Kennedy. |

Synthèse des enjeux de l'état actuel du contexte patrimonial et paysager - Source : ALTO STEP




Synthèse des constats du contexte patrimonial et paysager- Source: ALTO STEP


© copyright Bordeaux 2019 CITADIA Conseil

## CONTEXTE ÉCOLOGIQUE

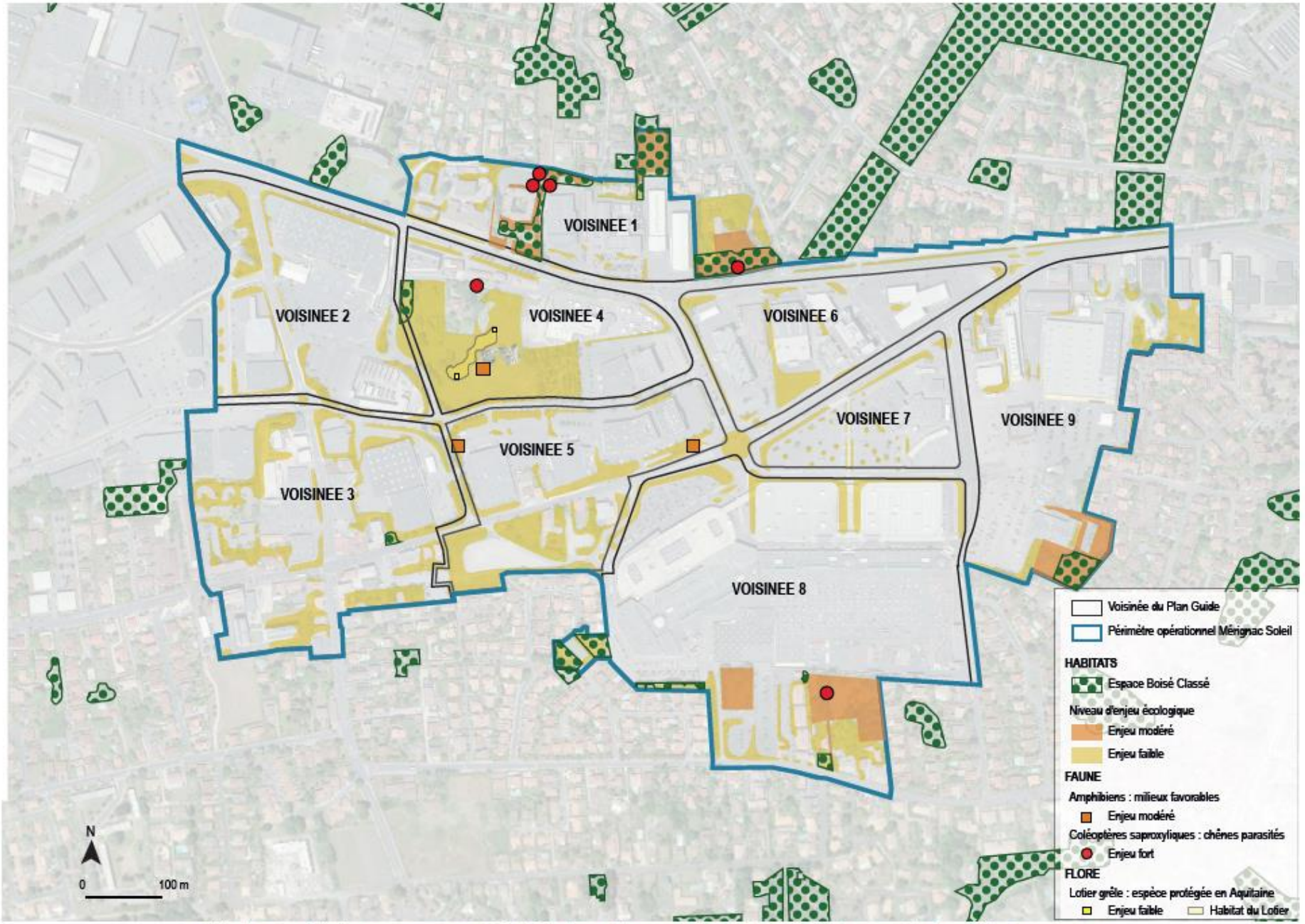
| SCÉNARIO DE RÉFÉRENCE | | |
|---|---|---|
| **Etat actuel du contexte écologique** | | **Évolution probable de l'environnement en l'absence de projet** |
| **Etat actuel** | **Objectifs de projet concernant la prise en compte des enjeux** | |
| **Zonages écologiques et environnementaux du territoire** | | |
| - Une situation géographique du périmètre opérationnel Mérignac Soleil en dehors de tout zonage écologique ;<br>- Le site naturel le plus proche est la ZPENS (Zone de Préemption sur les Espaces Naturels Sensibles) «Bois du Pinsan» à Eysines, distante d'environ 4 km ;<br>- Aucune connexion écologique directe entre le périmètre opérationnel Mérignac Soleil et les sites remarquables les plus proches. | - Donner une place centrale au sujet de la réintroduction de Nature en ville, de la reperméabilisation des territoires et de la reconstruction des trames vertes et bleues locales;<br>- S'inscrire dans une volonté métropolitaine de réduction des îlots de chaleur urbain par des actions multiples et transverses.<br>Niveau d'enjeu : FAIBLE | Aucune connexion écologique directe avec les sites remarquables les plus proches n'est à prévoir. |
| **Fonctionnalités écologiques et Trame Verte et Bleue** | | |
| - Un espace imperméabilisé à près de 80 %. Le périmètre opérationnel ne constitue pas un espace privilégié pour la biodiversité à la vue de son contexte urbain et des nombreux obstacles (bâtiments, infrastructures linéaires, clôtures, artificialisation des espaces verts et leur faible superficie) ;<br>- Une biodiversité urbaine « ordinaire » du fait d'une faible diversité et d'espèces généralement non menacées et très communes des habitats en présence, et d'une faible disponibilité du territoire;<br>- La présence d'espaces verts d'intérêt pour les espèces sauvages : les ensembles arborés (voisinées 1, 4, 8 et 9) et la vaste zone en friche par Leroy Merlin (voisinée 4). Du fait d'une faible présence de perturbations humaines, la biodiversité y est plus diversifiée, bien qu'elle reste globalement limitée comparativement à des espaces naturels ruraux. | - Connecter par des «pénétrantes vertes» le parc du Château aux espaces naturels au Sud du périmètre opérationnel Mérignac Soleil (vallée des Ontines et Coulée Verte), en valorisant les voisinées à proximité, en particulier la voisinée 9 à l'Est ;<br>- Intégrer et valoriser les espaces boisés et végétalisés existants dans la constitution d'une nouvelle trame verte ;<br>- Renaturer le périmètre opérationnel Mérignac Soleil avec pour objectif la création de nouveaux espaces pour la biodiversité.<br>Niveau d'enjeu : MOYEN à FORT | Le quartier continue à favoriser la fragmentation Nord-Sud de la trame verte de Mérignac.<br>Le parc du Château reste isolé des espaces naturels au Sud: vallée des Ontines, coulée verte de Mérignac...<br>Des espaces naturels au sein du périmètre opérationnel Mérignac Soleil qui se limitent principalement aux délaissés urbains.<br>En cas de développement de projets immobiliers sans cohérence d'ensemble sur des parcelles jouant un rôle pour les habitats et continuités écologiques, et sans protection réglementaire existant sur ces espaces, il est possible que les projets urbains les impactent et les détériorent. |


© copyright Bordeaux 2019 CITADIA Conseil

| SCÉNARIO DE RÉFÉRENCE | | |
|---|---|---|
| Etat actuel du contexte écologique | | Évolution probable de l'environnement en l'absence de projet |
| **Etat actuel** | **Objectifs de projet concernant la prise en compte des enjeux** | |
| **Biodiversité et espèces patrimoniales** | | |
| - Une absence de faune au sein des espaces plantés des zones commerciales et de services;<br>- Une concentration de biodiversité végétale et animale dans les zones présentant des reliquats de boisements et de prairies: les deux secteurs arborés au Nord (voisinée 1), la friche Leroy Merlin (voisinée 4), les prairies et haies au Sud (voisinée 8) et l'espace vert à l'arrière de Stokomani à l'Est (voisinée 9) ;<br>- Aucun habitat d'intérêt patrimonial, ni d'espèce fortement menacée au droit du périmètre opérationnel Mérignac Soleil ;<br>- La proximité d'un boisement qualitatif écologiquement : le parc du Château;<br>- Aucune zone humide présente sur le périmètre opérationnel Mérignac Soleil selon les deux critères végétation et pédologie. | - Renaturer le périmètre opérationnel tout en maîtrisant les espèces plantées (pas d'espèces envahissantes et allergènes) et en luttant contre l'imperméabilisation des sols ;<br>- Prendre en compte la présence d'espèces faunistiques et floristiques au droit des voisinées 1, 4, 8 et 9 (enjeux les plus importants) ;<br>- Se connecter au parc du Château, notamment par le prolongement des allées forestières.<br>- Préserver le patrimoine arboré et la valorisation des arbres remarquables ayant un fort impact paysager (voisinée 1)<br>- Assurer la gestion du patrimoine arboré par des mesures d'abattage, de taille sanitaire, de reformulation ou d'entretien.<br>L'opération d'aménagement est susceptible d'avoir une incidence sur les espèces protégées. Si tel est le cas, un dossier de dérogation au titre des espèces protégées (dossier de demande de dérogation espèces protégées) sera réalisé dans le cadre de l'Autorisation Environnementale Unique si le DLE est sous le régime de l'Autorisation. En accord avec la DREAL au regard du contexte environnemental et du phasage de l'opération d'aménagement, la demande de dérogation pour les espèces protégées est de la responsabilité des opérateurs pour ce qui concerne leurs îlots, et de la responsabilité de l'aménageur (La Fab) pour les espaces publics.<br>Niveau d'enjeu : MOYEN | Une dégradation de la biodiversité et des espèces en présence est possible du fait de l'arrivée du tram et au gré des mouvements immobiliers. |
| **Expertise phytosanitaire des arbres** | | |
| - 41 espèces / variétés composent la palette végétale ;<br>- 57% d'espèces spontanées représentent ;<br>- Aucun pathogène, ni aucune maladie n'ont été détectées lors de l'expertise phytosanitaire.<br>Le patrimoine arboré présente :<br>- un état physiologique satisfaisant. 59 arbres sont jugés dans un état moyen, 8 mauvais et 3 morts.<br>- un état mécanique satisfaisant. 24 arbres sont jugés dans un état mauvais et 3 morts.<br>- Les emprises étudiées sont soustraites de toutes contraintes liées au public. Le niveau de risque est restreint. Un seul arbre présente un risque fort. | - Assurer la gestion du patrimoine arboré par des mesures d'abattage, de taille sanitaire, de reformulation ou d'entretien et la valoriser dans la stratégie paysagère ;<br>- Retranscrire les recommandations de gestion en prescriptions au sein du CPAUPE.<br>Niveau d'enjeu : FAIBLE | En l'absence de gestion, le seul arbre présentant un risque fort, un chêne infesté par le Ganoderme (champignon) – arbre 124, emprise 8 , voisinée 8 - Carrefour, pourrait provoquer dans le cas d'une chute des dégâts sur les terrasses privatives des logements proches. |

Synthèse des enjeux de l'état actuel du contexte écologique - Source : ALTO STEP


© copyright Bordeaux 2019 CITADIA Conseil




Synthèse des enjeux écologiques- Source : ALTO STEP d'après l'étude d'impact d'Erea Conseil de septembre 2017 et l'étude Zone Humide de Nymphalis de novembre 2017

## CONTEXTE HUMAIN

| SCÉNARIO DE RÉFÉRENCE | | |
|---|---|---|
| **Etat actuel du contexte humain** | | **Évolution probable de l'environnement en l'absence de projet** |
| **Etat actuel** | **Objectifs de projet concernant la prise en compte des enjeux** | |
| **Occupation du sol** | | |
| - Une large partie du périmètre opérationnel Mérignac Soleil située en zone commerciale, est recouverte artificiellement (zone goudronnée, cimentée, asphaltée ou stabilisée qui représente près de 80% du périmètre) et peu végétalisée (friches et délaissés) ;<br>- Le reste du périmètre opérationnel Mérignac Soleil (bordures Nord, Sud ou Sud-Ouest) est concerné par un tissu urbain discontinu, constitué d'espaces structurés par des bâtiments, eux-mêmes cohabitant avec des surfaces végétalisées et du sol nu. | - Fertiliser et reperméabiliser le périmètre ;<br>- Recréer des espaces de nature ;<br>- Proposer une mixité programmatique.<br>Ces enjeux feront l'objet de prescriptions dans le CPAUPE (coefficient de biotope, surface maximale bâtie,...).<br>Niveau d'enjeu : FORT | Les surfaces de parking déjà sous-utilisées risquent de devenir désuètes avec l'arrivée du tramway du fait du report modal attendu. Dans le cas de projets immobiliers émergeant sans démarche d'ensemble, il est possible que l'imperméabilisation globale du périmètre soit aggravée, et la programmation des espaces gérée à la parcelle sans vision d'ensemble du devenir du quartier. |
| **Population et habitat** | | |
| - Une croissance de la population communale qui se poursuit à un rythme légèrement inférieur à celui de la métropole ;<br>- Une capacité d'accueil de nouveaux logements importante à l'échelle du périmètre opérationnel Mérignac Soleil (capacité à accueillir à terme 2800 logements en développant une densité raisonnée à l'échelle du périmètre opérationnel), se cumulant avec les capacités d'accueil d'autres projets communaux (Marne, Pichey...). | - S'inscrire dans la démarche d'accueil de nouvelles populations au sein de Mérignac dans un cadre de vie attractif, répondant en partie au POA Habitat du PLU métropolitain ;<br>- Proposer une offre diversifiée en logements, commerces et activités afin de répondre à l'évolution de la composition des ménages et au développement de l'économie métropolitaine.<br>- Répondre aux besoins identifiés dans le POA Habitat du PLU 3.1 en termes de répartition typologiques et de productions de logement ;<br>- Stabiliser la part majoritaire de motorisation à 1 véhicule par une offre d'emplois, de services de proximité et de modes doux.<br>Niveau d'enjeu : MOYEN | Il peut exister un décalage avec les nouvelles dynamiques urbaines et une perte d'attractivité du site de par sa monofonctionnalité et la perte de vitesse des hypermarchés. |
| **Documents d'urbanisme et de planification communale** | | |
| Un périmètre opérationnel concerné par :<br>- Plusieurs zones du PLU 3.1 : UPZ7 - zone d'aménagement commercial; UM16 - tissu à dominante de maisons individuelles récentes ; UP 38 - Mérignac Soleil Sud, îlot témoin ; US 8 - artisanat et industrie légère ;<br>- Trois types de servitudes d'utilité publique: le périmètre de protection du Monument historique inscrit "Maison Lafitte" (voisinées 7, 8, 9) ; la protection des transmissions radioélectriques contre les obstacles ; le Périmètre de Protection Eloignée (PPE) du captage Mérignac Parc (voisinée 9) ;<br>- La présence de 8 EBC (voisinées 1, 3, 4, 8 et 9). | - Prendre en compte les servitudes d'utilité publique inscrites au PLU 3.1 de Bordeaux Métropole ;<br>- Préserver les Espaces Boisés Classés (EBC) présents au droit du périmètre opérationnel Mérignac Soleil;<br>Une modification du PLU 3.1 de Bordeaux Métropole est engagée par Bordeaux Métropole en 2018, pour une opposabilité prévue fin 2019/ début 2020.<br>Un travail étroit est mené avec Bordeaux Métropole pour définir les besoins au niveau des projets.<br>Le recours à la Déclaration de Projet (Code de l'Environnement) permettra de compléter les mesures et prescriptions souhaitées par la maîtrise d'ouvrage.<br>Niveau d'enjeu : FORT | Une modification du PLU 3.1 de Bordeaux Métropole est engagée par Bordeaux Métropole en 2018, pour une opposabilité prévue fin 2019/ début 2020. En cas d'absence de projet, cette modification n'intègrera aucun élément au PLU 3.1. |


© copyright Bordeaux 2019 CITADIA Conseil

| SCÉNARIO DE RÉFÉRENCE | | |
|---|---|---|
| **Etat actuel du contexte humain** | | **Évolution probable de l'environnement en l'absence de projet** |
| **Etat actuel** | **Objectifs de projet concernant la prise en compte des enjeux** | |
| **Socio-économie** | | |
| - Une évolution progressive de la zone commerciale vers un décalage entre attentes des consommateurs et standards du commerce contemporain. | - Répondre au double enjeu de requalification et d'intégration urbaine, et de maintien et de renforcement de l'activité commerciale par la diversification de l'emploi à l'échelle du périmètre opérationnel Mérignac Soleil.<br>Niveau d'enjeu : MOYEN | La zone commerciale évolue progressivement vers un décalage par rapport aux attentes des consommateurs et les standards du commerce contemporain, entraînant une perte de vitesse de ces commerces et une baisse d'attractivité de la zone. |
| **Équipements publics** | | |
| - Aucun équipement public au sein du périmètre opérationnel Mérignac Soleil ;<br>- Des équipements scolaires situés dans les quartiers alentours : Centre-ville de Mérignac, Chemin Long et Le Burck. | - Anticiper l'accueil de nouvelles populations par la création d'une offre en équipements scolaires adaptée et mutualisée avec l'opération d'aménagement Mérignac Marne.<br>Des réflexions ont d'ores et déjà été engagées, des scénarios sont à l'étude en termes d'implantation et de capacité.<br>Niveau d'enjeu : MOYEN | Des projets développés individuellement au gré des opportunités foncières viendront sans doute appeler du besoin mais ne sont pas quantifiables aujourd'hui et ne seront pas quantifiés correctement. |
| **Foncier** | | |
| - Un parcellaire très morcelé ;<br>- La quasi totalité du foncier est privée ;<br>- Une forte prédominance de foncier à usage commercial ;<br>- Une structure juridique des propriétés diversifiée dominée par les sociétés qui complexifie la mutation des fonciers. | - Garantir la maîtrise foncière des emprises destinées à la réalisation des espaces publics ;<br>- Étudier la mutation rapide des terrains appartenant à quelques propriétaires fonciers majeurs, de manière à matérialiser rapidement les ambitions de la collectivité et à enclencher un effet d'entraînement à l'échelle de l'ensemble du périmètre opérationnel Mérignac Soleil ;<br>- Développer une stratégie foncière à l'échelle des voisinées, à travers une démarche d'achat négocié avec les propriétaires et, en dernier recours, à un processus d'expropriation mis en œuvre via la DUP, afin de maîtriser les terrains d'assiette nécessaires à la réalisation de l'opération. Cette stratégie pourra être portée par la collectivité ou son aménageur afin de garantir la cohérence du projet urbain d'ensemble.<br>Niveau d'enjeu : FORT | Le foncier public et privé sera impacté par l'emprise de l'extension de la ligne A du tramway. Il évoluera certainement au gré des opportunités, cette évolution n'est cependant pas prévisible aujourd'hui.<br>Sans stratégie foncière globale, des opérations immobilières peuvent émerger de manière anarchique et impacter l'organisation foncière du secteur. |


© copyright Bordeaux 2019 CITADIA Conseil

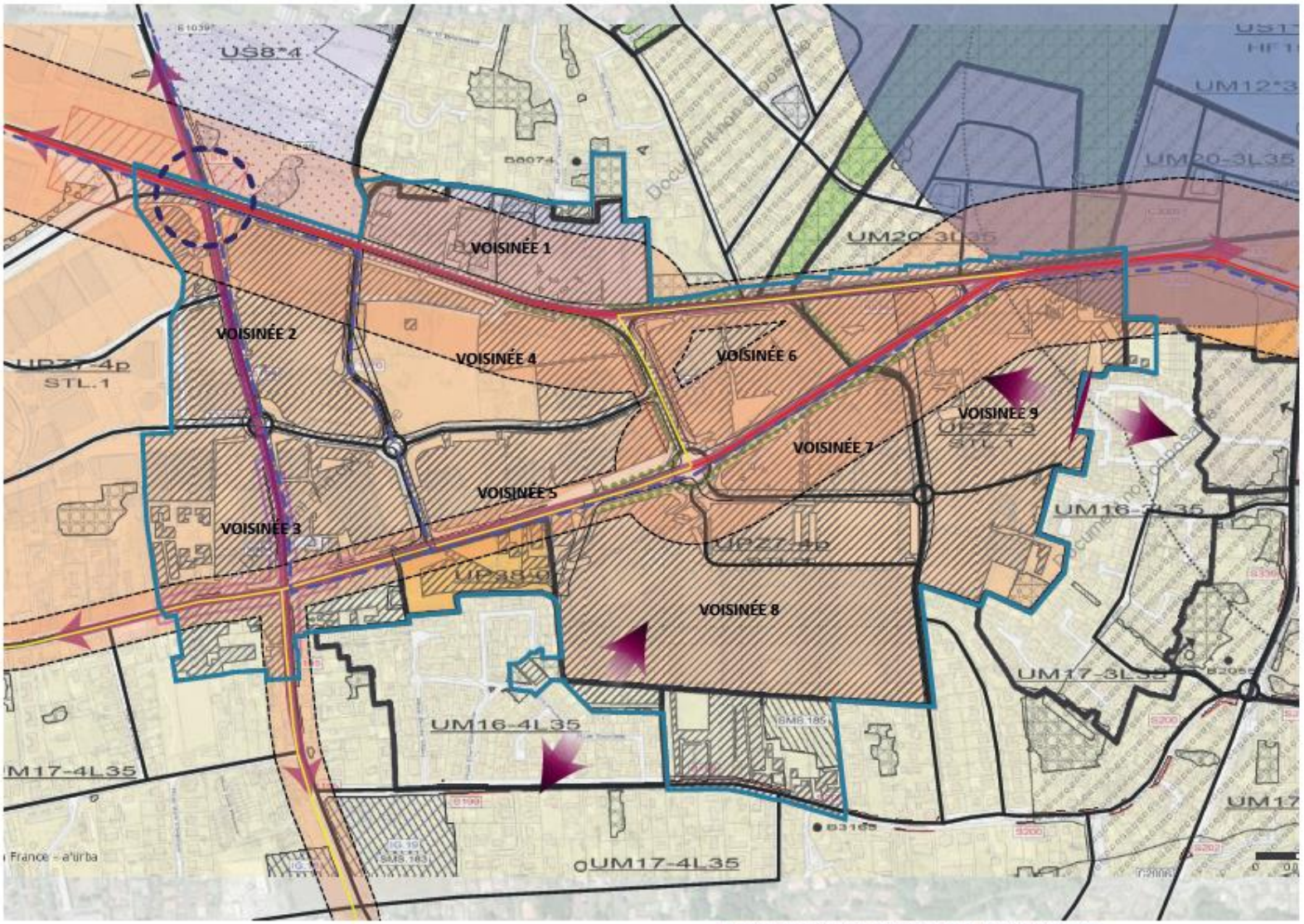
| SCÉNARIO DE RÉFÉRENCE | | |
|---|---|---|
| **Etat actuel du contexte humain** | | **Évolution probable de l'environnement en l'absence de projet** |
| **Etat actuel** | **Objectifs de projet concernant la prise en compte des enjeux** | |
| Mobilités | | |
| - Une situation du périmètre opérationnel dans l'axe d'un flux traversant reliant la rocade et le cœur de la métropole, un flux d'échange avec les polarités commerciales et un flux avec les quartiers résidentiels adjacents ;<br>- Un réseau de desserte interne peu maillé et déconnecté des quartiers résidentiels adjacents ;<br>- Un calibrage des voies cohérent avec la hiérarchie du réseau (2x1 et 2x2 voies) ;<br>- Des routes en bon état à l'exception de 4 tronçons (voies adjacentes aux rues de Mirepin, Peyandreau et G. Carpentier) ;<br>- Présence de problèmes structurels notables au niveau des parkings (fissures, affaissements, orniérages).<br>- Une connexion multimodale du périmètre opérationnel aux grands pôles d'agglomération qui est amenée à être renforcée ;<br>- Un réseau viaire fortement sollicité ;<br>- Des modes actifs de déplacement, vélo comme piétons, caractérisés par des volumes faibles du fait des discontinuités d'aménagement aux abords des arrêts de TC et du manque de qualité des parcours et de sécurité ;<br>- Une offre de stationnement principalement dédiée aux commerces et à fortes réserves de capacité. | - Développer un maillage interne et désenclaver le périmètre opérationnel en le connectant aux quartiers alentours;<br>- Remettre en bon état les tronçons qui le nécessitent;<br>- Prendre en compte la circulation routière supplémentaire par la mise en œuvre d'une politique volontariste en faveur des mobilités alternatives (transports en commun, modes actifs, solutions véhicules électriques, modalités d'accès, sécurité d'usage, etc.) qui feront l'objet de prescriptions dans le CPAUPE ;<br>- Porter une attention particulière aux perméabilités entre les tissus urbains et à la continuité des aménagements ;<br>- Restructurer l'offre de stationnement à l'échelle du périmètre opérationnel, en adéquation avec le PLU 3.1.<br>Niveau d'enjeu : FORT | Le développement de la Métropole est susceptible d'induire une augmentation du trafic routier qui pourra impacter les axes du périmètre opérationnel Mérignac Soleil, de par sa position stratégique comme lieu de transit.<br>L'arrivée du tram est fortement susceptible d'impacter négativement les conditions de circulation et d'augmenter la saturation des avenues Kennedy et de la Somme. En effet, le passage du tram réduira les temps alloués au passage des véhicules aux feux.<br>Toutefois, il est supposé un certain report modal du trafic routier vers le tram. |
| Réseaux | | |
| - La présence de certaines canalisations d'eaux usées (EU) et de gaz vétustes et vieillissantes ;<br>- Un tronçon du réseau d'eaux pluviales (EP) nécessitant une modernisation, au niveau de l'avenue Kennedy au droit de la voisinée 1 ;<br>- Des capacités à accueillir de nouveaux branchements à définir ;<br>- Des inventaires et des diagnostics en cours ;<br>- Des échanges avec les concessionnaires anticipés dès l'amont de la conception du projet sur les niveaux des réseaux, leurs capacités … | - Élaborer un schéma directeur des réseaux à terme ;<br>- Prévoir une modernisation du réseau d'EP sur un tronçon de l'avenue Kennedy ;<br>- Prendre en compte les continuités hydrauliques existantes (fossés) ;<br>- Dévoyer ou créer les réseaux d'EP selon la programmation projetée (voisinées 3, 4, 7 et 9) ;<br>- Prévoir la création d'antennes d'assainissement dans le cadre de la viabilisation des îlots (voisinées 6 et 9) ;<br>- Évaluer la vétusté des canalisations de gaz et d'EU et leurs capacités d'accueil en lien avec le concessionnaire ;<br>- Prendre en compte l'éventuelle nuisance visuelle liée aux réseaux aériens. Des travaux d'enfouissement pourront être envisagés ;<br>- Évaluer la capacité des réseaux de télécommunication au regard du projet ;<br>- Poursuivre un travail étroit avec les concessionnaires pour anticiper les besoins et la mise en œuvre.<br>Niveau d'enjeu : MOYEN | Aucun évolution n'est pressentie, si ce n'est l'aggravation de la vétusté des réseaux si des travaux ne sont pas menés, conduisant notamment à des pertes d'eau sur les réseaux d'eau potable, qui représentent des quantités importantes par rapport aux quantités approvisionnées. |


© copyright Bordeaux 2019 CITADIA Conseil

| SCÉNARIO DE RÉFÉRENCE | | |
|---|---|---|
| **Etat actuel du contexte humain** | | **Évolution probable de l'environnement en l'absence de projet** |
| **Etat actuel** | **Objectifs de projet concernant la prise en compte des enjeux** | |
| **Nuisances** | | |
| - L'ambiance sonore du périmètre opérationnel Mérignac Soleil est marquée par :<br>• Les nuisances routières induites par le trafic routier journalier ;<br>• Les nuisances aéroportuaires de l'Aéroport de Bordeaux Mérignac (un des couloirs de piste est orienté vers le périmètre) ;<br>• La présence d'espaces verts qui assure ponctuellement et en lisière en lien avec le parc du Château une ambiance sonore champêtre.<br>- Des nuisances visuelles liées aux enseignes publicitaires omniprésentes et à une pollution lumineuse nocturne causée par un éclairage lié à l'usage prépondérant de la voiture sur le périmètre opérationnel et à un matériel non performant ;<br>- Un périmètre opérationnel globalement suréclairé et décorrélé des usages, notamment piétonniers.<br>*Conformément à la politique de la ville depuis septembre 2017, l'éclairage public sera éteint de 1h30 à 5h du matin, aux heures où les transports publics ne circulent plus.* | - Prendre en compte les nuisances sonores existantes par des constructions adaptées et protégées, notamment en lisière des voies routières les plus bruyantes ;<br>- Anticiper les niveaux sonores engendrés afin de limiter leur impact sur les usagers du périmètre par l'émission de prescriptions au sein des CPAUPE et par l'analyse des permis de construire par la MOEu avant validation ;<br>- S'assurer de la conformité des enseignes publicitaires au règlement local de publicité et de leur intégration dans le projet ;<br>- Adapter le dispositif d'éclairage aux futurs usages et limiter la pollution lumineuse et mettre en place des dispositifs performants limitant les impacts pour les espèces nocturnes;<br>- Adapter le projet à l'extinction de l'éclairage public expérimenté depuis septembre 2017 par la ville de Mérignac sur l'espace public, notamment en terme de sécurité.<br>Niveau d'enjeu : FORT | L'augmentation de la population à l'échelle métropolitaine est susceptible de conduire à une augmentation du trafic routier sur les axes principaux du périmètre opérationnel Mérignac Soleil, aggravant de fait les nuisances sonores.<br>En l'absence de projet d'ensemble, il n'y aura pas d'amélioration de la situation sur le plan des nuisances sonores, des pollutions visuelles et lumineuses. |
| **Risques technologiques et industriels** | | |
| - Aucun Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) ne couvre le périmètre opérationnel Mérignac Soleil ;<br>- En-dehors des trois axes principaux traversant le périmètre opérationnel Mérignac Soleil, celui-ci n'est pas directement concerné par un risque de transport de matières dangereuses ;<br>- La présence de trois ICPE au sein du périmètre opérationnel Mérignac Soleil, dont deux en activité (voisinées 7 et 8) et une ICPE en limite de périmètre à prendre en compte. | - Limiter au maximum la population exposée aux risques technologiques, notamment liés à la station-service (voisinée 7), classée en ICPE.<br>Niveau d'enjeu : MOYEN | Le développement de projets est susceptible d'augmenter la population exposée aux risques technologiques, notamment liés à la station-service, classée ICPE. |
| **Déchets** | | |
| - Une collecte des déchets assurée par Bordeaux Métropole pour les logements (2x/semaine pour les ordures ménagères, 1x/semaine pour la collecte sélective). Les commerces font appel à des prestataires privés pour la collecte.<br>- Une situation du périmètre opérationnel à proximité des deux centres de recyclage de Mérignac (2,4 km au Nord-Ouest) et du Bourgailh (2,6 km au Sud-Ouest, à Pessac). | - Limiter au maximum la production de déchets induite par l'arrivée de nouveaux logements et activités, notamment en encourageant les solutions de recyclage et de compost au sein des projets immobiliers (prescriptions à destination des opérateurs);<br>- Privilégier la collecte en bornes enterrées, qui tend à se développer à l'échelle métropolitaine, sur la base d'un plan directeur établi avec les services et futurs gestionnaires.. La stratégie est en cours de réflexion au regard de l'incivilité des populations face aux bornes enterrées.<br>Un travail en amont a été instauré par la Maîtrise d'ouvrage et la MOEu avec les services de Bordeaux Métropole afin d'anticiper les besoins et d'optimiser les modalités de collecte (nature de la collecte, fréquence, circulation des engins).<br>Niveau d'enjeu : MOYEN | Le développement de projets immobiliers (notamment sans démarche globale ambitieuse de réduction de déchets à la source) est susceptible d'augmenter la production de déchets du quartier. |

Synthèse des enjeux de l'état actuel du contexte humain - Source : ALTO STEP


© copyright Bordeaux 2019 CITADIA Conseil




**Occupation du sol**

Un grande majorité de sols artificialisés

**Population et habitat**

Une omniprésence du tissu pavillonaire. Un enjeu de mixité des typologies d'habitat

Une opposition zone commerciale- quartiers pavillonaires. Un enjeu de connexion entre deux espaces qui s'ignorent.

**Mobilité**

Maillage routier

Lignes de bus

Pistes cyclables

Point bloquant au Heures de Pointe (matin et soir)

**Nuisances sonores**

Secteurs affectés par les nuisances sonores dûes au trafic routier

Classement sonore routier
*Catégories (secteurs affectés)*
3 (100m)
4 (30m)

**Risques technologiques et industriels**

Axes routiers principaux, support du risque de transport de matières dangereuses

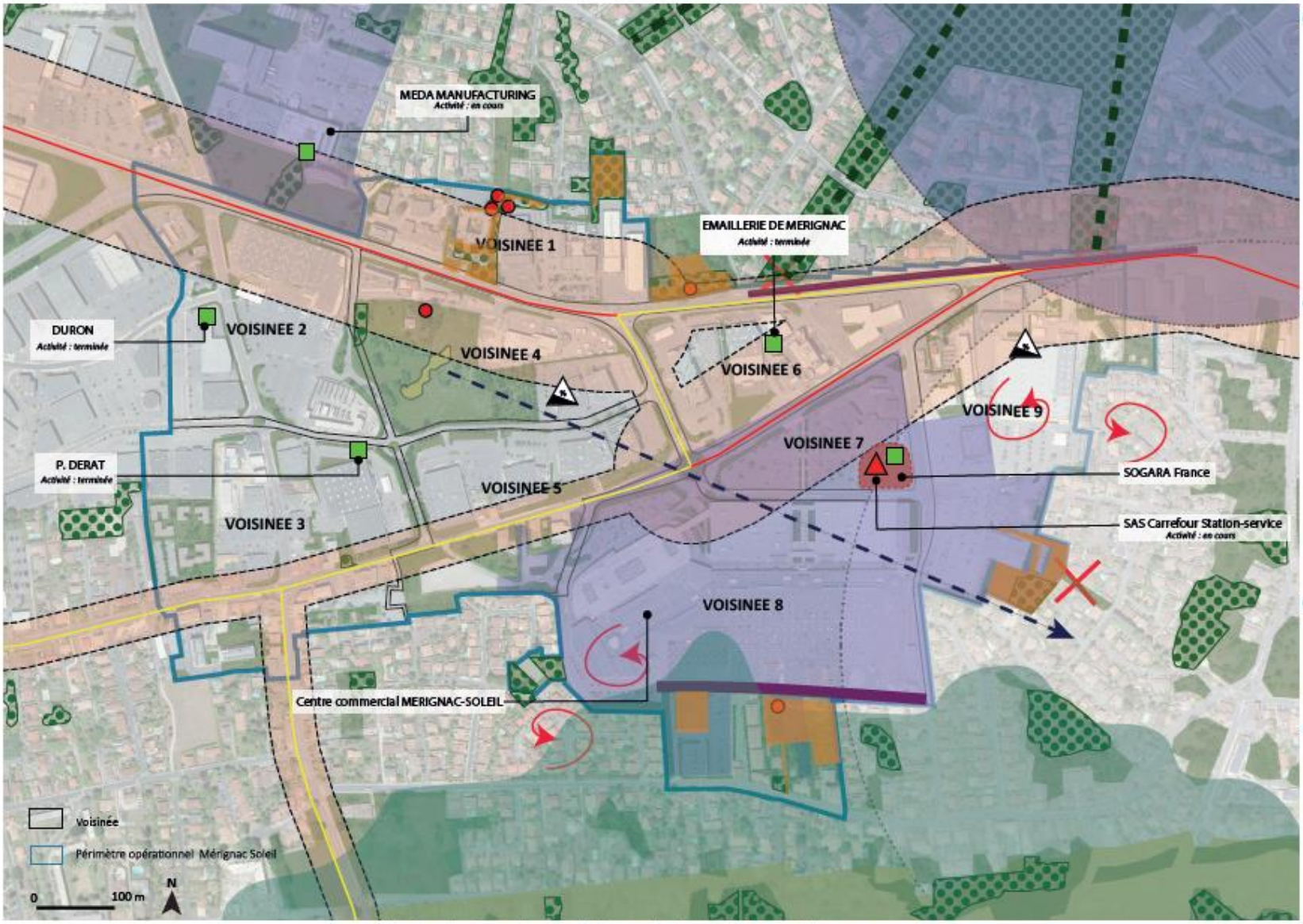
Périmètre opérationnel Mérignac Soleil

Secteurs opérationnels

Synthèse des enjeux du contexte humain- Source: ALTO STEP


© copyright Bordeaux 2019 CITADIA Conseil

## 3.3. SYNTHÈSE DES ENJEUX DE L'ÉTAT ACTUEL DE L'ENVIRONNEMENT




CONTEXTE PHYSIQUE

Relief et topographie
- Sens d'écoulement général des eaux
- Déclivités locales du terrain naturel

Sols et sous-sols
- Site BASIAS
- Site BASOL
- Entreprise polluante

Eaux souterraines
- Périmètre de Protection Eloignée (PPE) du captage AEP Mérignac-Parc

Risques naturels
- Sensibilité très élevée, nappe affleurante

CONTEXTE PATRIMONIAL ET PAYSAGER

Patrimoine
- Zone de protection archéologique «Veyrines, Gariès»
- Périmètre de protection du monument historique inscrit «Maison Laffitte»

Potentialités paysagères
- Espace boisé classé (EBC)
- Surface perméable existante
- Allées forestières parc du Château

Dysfonctionnements paysagers
- Barrière visuelle
- Continuité visuelle rompue
- Imperméabilité zone commerciale - quartiers pavillonaires

CONTEXTE ECOLOGIQUE
- Faune : Coléoptères saproxyliques : chênes parasités Enjeu fort
- Flore : Lotier grêle : espèce protégée en Aquitaine Habitat du Lotier
- Habitat : Enjeu modéré

CONTEXTE HUMAIN

Nuisances sonores
- Secteurs affectés par les nuisances sonores dûes au trafic routier

Catégories du classement sonore routier
- 3 (100m)
- 4 (30m)

Risques technologiques
- Installation classée pour l'environnement (ICPE)

Synthèse des principaux enjeux du périmètre opérationnel Mérignac Soleil- Source: ALTO STEP


© copyright Bordeaux 2019 CITADIA Conseil

## C- Les caractéristiques générales socio-économiques de la ville de Mérignac :

Parmi les 70 317 habitants (INSEE 2016) de Mérignac, la classe d'âge des 15 à 59 ans est la plus représentée, elle compose les 3/5e des habitants de la commune. Entre 2009 et 2014, on constate une progression du nombre de personnes âgées située dans la tranche d'âge 60 - 74 ans, et donc un relatif vieillissement de la population.

La taille et la répartition des ménages à Mérignac coïncident fortement avec les niveaux observés à Bordeaux ou à l'échelle de la métropole : avec 2,04 personnes en moyenne par ménage et une forte proportion de ménages composés d'une personne (40,8 %). Parmi ces ménages isolés, on observe une surreprésentation des personnes âgées de 65 ans et plus.

Du point de vue des catégories socio-professionnelles, on observe dans la population mérignacaise en 2014 une majorité de retraités (23,7 %), suivis par les employés (18,8 %) et professions intermédiaires (17,7 %), les cadres et professions intellectuelles (12,6 %), et enfin les ouvriers (9,1 %)[1].

La croissance démographique de la commune de Mérignac progresse moins vite que le reste de la métropole, malgré une augmentation du nombre des ménages.

Entre 2009 et 2014, malgré une augmentation du nombre d'actifs sur la commune, on constate une forte progression du taux de chômage (+3,4 %). La majorité des actifs en situation d'emploi relève du régime salarié (91,9 %), dont les 2/3 sont en emploi stable (CDI ou employés de la fonction publique).

Avec 50 000 emplois et plus de 1 500 entreprises dont, 50 sièges sociaux d'entreprises internationales, Mérignac constituent un moteur économique majeur pour la région et pour la métropole. C'est aussi, avec 250 000 m² de surfaces commerciales, le premier pôle commercial d'Aquitaine. Les activités développées autour de l'aéroport font de Mérignac l'une des capitales régionales de l'aéronautique. 8 à 10 nouvelles entreprises sont créées chaque mois sur la commune.

Enfin, on constate également un taux de motorisation qui reste stable entre 2009 et 2014. Ce chiffre est élevé pour une commune de la 1ère couronne Bordelaise. En effet 85,8% des ménages mérignacais sont équipés d'au moins un véhicule, contre 77,3% des ménages à l'échelle de la métropole.

[1] INSEE, Dossier complet, commune de Mérignac, chiffres détaillés publiés le 12/10/2017


© copyright Bordeaux 2019 CITADIA Conseil

## D- Le projet d'aménagement urbain

### D.1 Explication générale du contexte du projet

**Le programme des « 50 000 logements autour des axes de transports collectifs »**

Initié par Bordeaux Métropole en 2010, le programme des « 50 000 logements autour des axes de transports collectifs » a pour ambition de transformer les territoires qui vont être desservis par les extensions et nouvelles lignes de transports publics en y développant des projets d'aménagement présentant des logements qualitatifs et durables en termes d'usage et de confort, accessibles économiquement au plus grand nombre et susceptibles de proposer une offre alternative à l'étalement urbain tout en rentabilisant l'investissement public. Cette ambition s'accompagne de la création d'activités (commerces et services) et d'équipements. Un des objectifs de ce programme est celui de réduire fortement les déplacements en voiture en lien avec les équipements proches. Les premiers permis de construire du programme des 50 000 logements ont été accordés pour les premiers îlots (en 2017 pour les îlots opérationnels de Mérignac Soleil). Le programme représente à l'horizon 2030 un potentiel de création d'environ 10 000 logements, diversifiés en termes d'accession et de qualité, situés à proximité immédiate des axes de transport en commun existants et projetés.
S'appuyant sur l'extension de la ligne A du tramway jusqu'à l'aéroport, la restructuration de la zone commerciale Mérignac Soleil constitue l'un des sites prioritaires pour la mise en œuvre, à l'échelle communale, du programme métropolitain des « 50 000 logements » avec la production de près de 2 800 nouveaux logements.

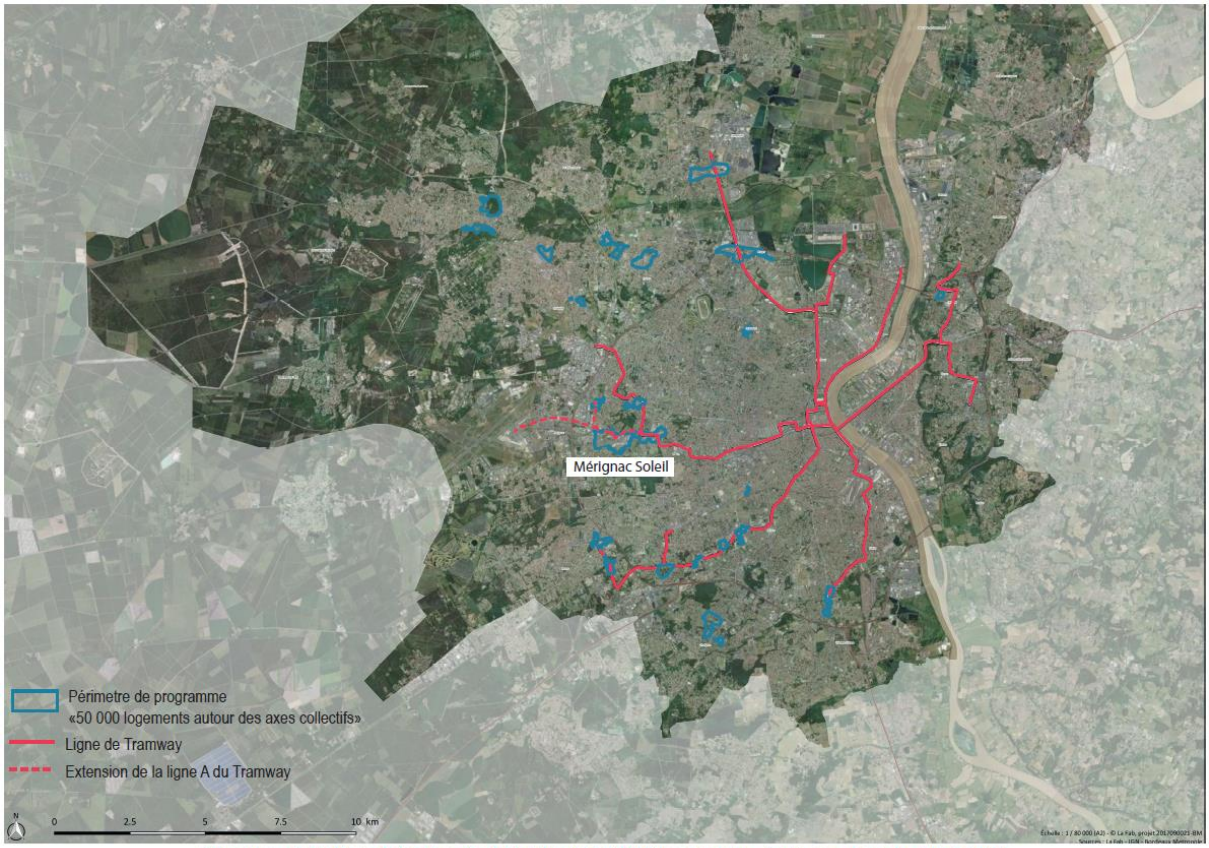
**Réflexion et dynamiques métropolitaines complémentaires : la démarche « 55 000 hectares pour la nature**

Lancée par Bordeaux Métropole fin 2012, la réflexion relative à la place de la nature sur la Métropole est l'un des grands chantiers de la décennie. La démarche « 55 000 hectares pour la nature » constitue le pendant pour la diversité paysagère et végétale de celle « 50 000 logements autour des axes de transports collectifs ».
Aujourd'hui, la moitié des 55 000 ha de l'agglomération se présente sous la forme d'espaces naturels et agricoles. Le rôle de la nature dans l'agglomération est ainsi appréhendé dans ses fonctions sociales (loisirs, cadre de vie), économiques (agriculture urbaine, tourisme vert) et écologiques (biodiversité, zones humides, fonctionnalités). L'opération d'aménagement de Mérignac Soleil s'inscrit dans la continuité de cette réflexion globale en accueillant plus d'habitants tout en laissant plus de place à la nature, aujourd'hui absente de ce territoire.

**Le projet porté par la Ville de Mérignac et Bordeaux Métropole**

La contribution de la commune à l'objectif de la métropole millionnaire à horizon 2030 porté par Bordeaux Métropole, repose sur sa capacité à accueillir 13 000 habitants supplémentaires, ce qui porterait le nombre d'habitants de la commune à 80 000 personnes. Il s'agit donc de produire environ 530 nouveaux logements par an d'ici 2030. Avec la production de près de 2 800 logements, soit 200 logements par an d'ici à 2030, Mérignac Soleil apparaît comme l'un des principaux secteurs permettant un développement résidentiel important à l'échelle de la commune, au même titre que le secteur Mérignac Marne. La Ville souhaite repenser cette zone, qui est à l'heure actuelle uniquement commerciale, afin d'en faire une zone mixte avec des logements, des commerces et des services, tout en mettant en place une politique de développement économique durable. Son objectif passe également par la requalification importante des espaces publics de ce secteur. Par ailleurs, la Ville souhaite mettre en place une politique exemplaire de création et de protection des espaces naturels paysagers, dont le paysage apparaît aujourd'hui « stérile » (imperméabilisation actuelle forte du secteur à hauteur d'environ 80 % des surfaces libres au sol).


© copyright Bordeaux 2019 CITADIA Conseil



Sites des opérations faisant suite à Bordeaux 50 000 logements - Sources : La Fab- ALTO STEP

Le territoire de Mérignac Soleil est un ancien secteur agricole qui a été peu à peu conquis par l'étalement pavillonnaire et le développement de surfaces commerciales depuis les années 1960. L'arrivée de l'hypermarché Carrefour en 1969, puis le desserrement urbain observé durant les années 1980, ont conduit à l'implantation de nombreuses entreprises sur le secteur.

Porte d'entrée Ouest de l'agglomération bordelaise, Mérignac Soleil est l'un des plus importants pôles commerciaux de la métropole. L'environnement urbain de cette entrée de ville est marqué par l'implantation répétitive de hangars commerciaux. L'urbanisation croissante de ces quarante dernières années a progressivement placé cette zone commerciale au milieu d'un environnement résidentiel diffus avec peu de perméabilités piétonnes. En effet, deux tissus urbains se tournent le dos : un tissu de lotissements avec un système de desserte propre, souvent constitué de voies résidentielles en impasse, et une zone commerciale très circulée monofonctionnelle qui marque une rupture forte dans la ville.

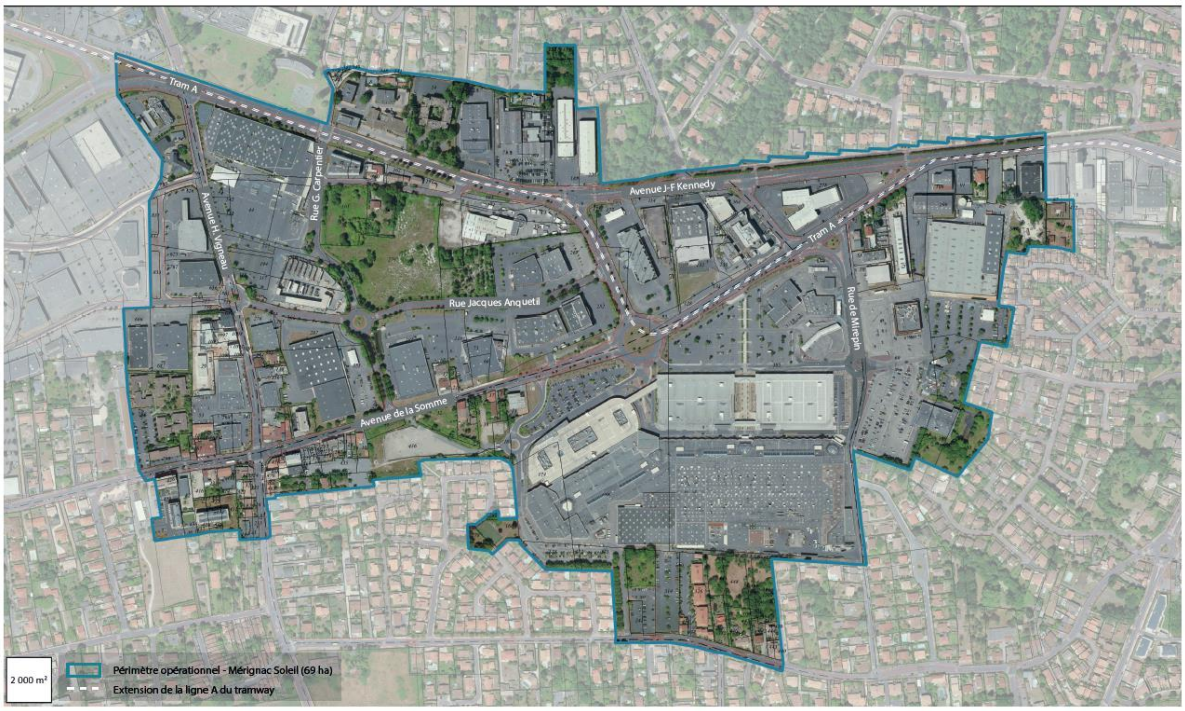
Très largement de domanialité privée, le parcellaire du site représente une réelle contrainte à la mise en œuvre de l'opération, qui nécessitera un projet basé sur la mutation lente des fonciers commerciaux et sur les négociations avec les propriétaires privés et les grands groupes commerciaux. L'incitation communale et métropolitaine à la rationalisation de l'espace au profit de logements, de services, d'équipements et d'espaces publics est donc nécessaire à la mise en œuvre du renouvellement de ce territoire.

**Le périmètre opérationnel Mérignac Soleil correspond au périmètre de l'opération d'aménagement, soit d'une superficie de 69 ha.**

L'opération s'inscrit dans un contexte de mutation urbaine plus large, prenant notamment en compte le secteur voisin Mérignac Marne, sous maîtrise d'ouvrage de La SPL La Fab pour le compte de


© copyright Bordeaux 2019 CITADIA Conseil

Bordeaux Métropole, et le projet d'extension de la ligne A du tramway qui reliera à terme le centre-ville de Bordeaux à l'aéroport de Bordeaux-Mérignac.




Périmètre opérationnel Mérignac Soleil - Sources : La Fab, ALTO STEP

S'appuyant sur l'extension de la ligne A du tramway jusqu'à l'aéroport, la restructuration de la zone commerciale Mérignac Soleil constitue l'un des sites prioritaires pour la mise en œuvre, à l'échelle communale, du programme métropolitain des « 50 000 logements » avec la production de près de 2 800 nouveaux logements à horizon 2030.

**Le projet poursuit trois objectifs principaux :**

- La reconquête des espaces imperméabilisés par la re-naturation significative du site, la plantation d'arbres, l'ouverture vers le paysage arboré proche, et le retour à la « pleine terre » des espaces au sol ;
- La modification de la perception du quartier avec la prochaine arrivée du tramway (à l'horizon fin 2021), offrant des possibilités de report modal (notamment pat le développement de cheminements doux permettant de connexions avec la ligne de tramway), l'aménagement de perméabilités piétonnes et cyclables au contact du tissu pavillonnaire avoisinant, et enfin la réalisation d'espaces publics qui marquent une rupture avec les usages existants, pour dépasser la dimension monofonctionnelle commerciale actuelle, et enfin favoriser une nouvelle appropriation d'un site devenant un quartier de Mérignac à part entière ;
- La création des conditions pour habiter Mérignac Soleil, par la réalisation d'un programme mixte commerce / habitat / services, par la cohérence architecturale et urbaine apportée aux constructions à même d'offrir des conditions d'habitabilité, de confort et d'ouverture vers l'extérieur et avec pour objectif le maintien d'une offre de logement diversifiée, qualitative et économiquement accessible.


© copyright Bordeaux 2019 CITADIA Conseil

De nombreux enjeux ayant trait à la transformation du secteur de « Mérignac Soleil » en quartier urbain attractif et fonctionnel émergent, tels que :

- Le soin apporté aux opérations de re-naturation du site permettant à terme de reconstituer des corridors de biodiversité. Cette végétalisation en alignement des grands axes requalifiés sera complétée ponctuellement par des espaces paysagers et végétalisés allant du simple espace vert aux jardins, et voire ponctuellement au parc d'échelle de quartier,
- La création des conditions favorables à la réalisation de logements, avec la prise en compte des différences d'usages et de temporalité, pour assurer une intégration des différentes fonctions en limitant les zones de friction,
- La nécessité de réduire les nuisances pour les activités commerciales en exercice. Les rez-de-chaussée commerciaux seront confortés grâce à un travail qualitatif sur les façades, permettant une uniformisation esthétique, et favorisant la visibilité des enseignes.

**Le programme prévisionnel des constructions :**

Le programme prévisionnel des constructions porte sur la réalisation de 300 000 m² de surface de plancher (SDP) selon la répartition suivante :

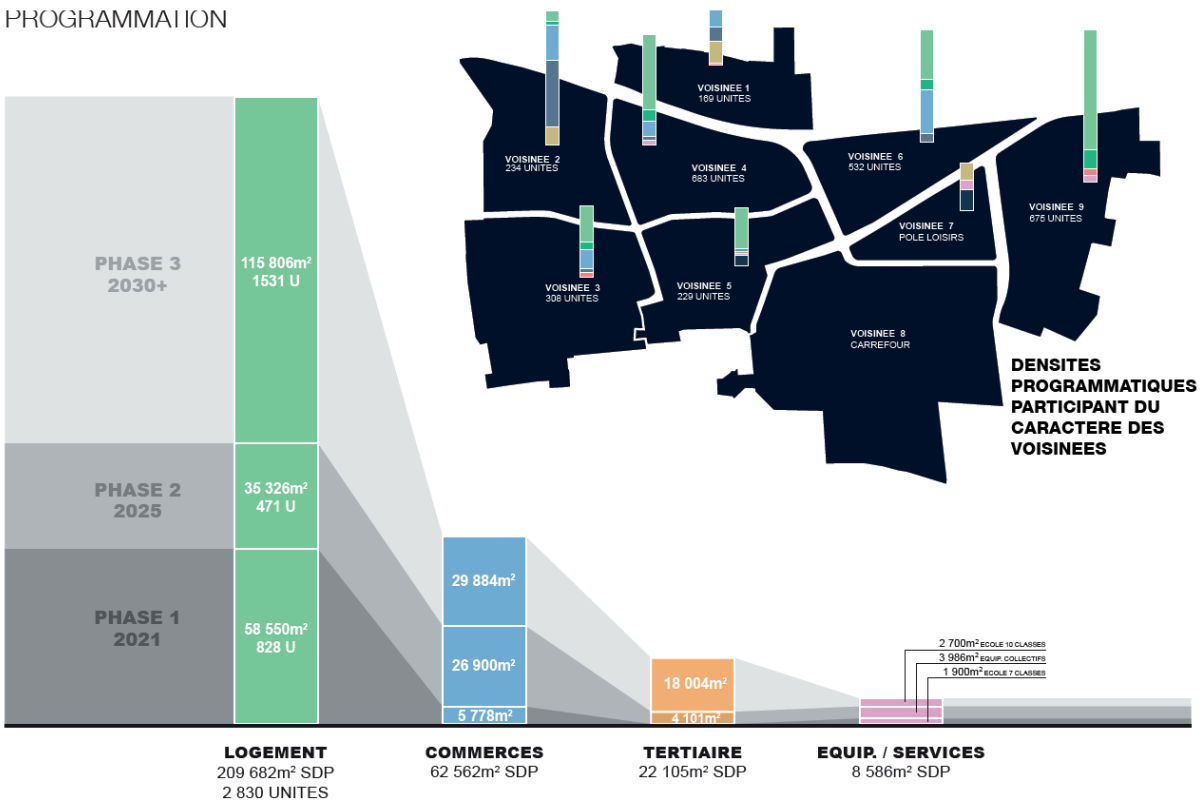
- 210 000 m² SDP pour produire environ 2 800 logements,
- 93 000 m² SDP réservés à la réalisation de commerces, bureaux et équipements.

En termes de programmation résidentielle, l'offre en logements proposée au sein du périmètre opérationnel Mérignac Soleil permettra de répondre à l'évolution de la composition des ménages constatée sur la commune et au développement de l'économie métropolitaine :

- 35% de logements locatifs sociaux ;
- 12,5% de logements en accession sociale, dont le prix de vente s'élèvera entre 2 100 et 2 400 euros TTC/m² de surface habitable (SHAB) parking compris (en fonction du taux de TVA appliqué, 20% ou 7% en PSLA) ;
- 12,5% de logements en accession abordable, ce qui implique un prix d'objectif de commercialisation des logements de l'ordre de 2 500 euros/m² SHAB TTC parking compris ;
- 40 % de logements en accession libre.

Enfin, une offre de logements variée et évolutive sera proposée, en adéquation avec l'évolution des besoins et des typologies familiales (habitats hybrides sur cour avec espaces extérieurs, modularité en fonction des besoins, etc.).


© copyright Bordeaux 2019 CITADIA Conseil




Programmation - Source: Mise à jour et approfondissement du Plan Guide OMA MDP ALTO 8'18, juillet 2017

## D.2 Présentation de l'intérêt général du projet

Le site de l'opération Mérignac Soleil bénéficie d'un positionnement stratégique, constituant l'entrée Ouest de l'agglomération Bordelaise et de la ville de Mérignac. Situé le long de l'axe reliant le cœur métropolitain à l'aéroport de Bordeaux-Mérignac, ce secteur dispose d'une zone d'activité commerciale (ZACOM) de premier plan qui polarise des flux de clientèle à l'échelle départementale, c'est-à-dire bien au-delà de l'aire métropolitaine. Sa configuration urbaine actuelle, faite de hangars et de larges étendues de stationnement, offre un potentiel foncier important pour une mutation urbaine, au regard de l'évolution des infrastructures commerciales vieillissante et de l'évolution des attentes des consommateurs. Ce secteur constitue le principal réservoir foncier pour le développement urbain de Mérignac (environ 69 hectares).

Plusieurs éléments contribuent à justifier une intervention de l'action publique pour amorcer et guider la transformation du secteur :

- Proposer une offre de logements diversifiée, notamment avec des logements sociaux, qualitatifs et accessibles économiquement, en cohérence avec les politiques pour l'habitat portés par Bordeaux Métropole dans ses documents d'urbanisme ;
- Moderniser les espaces publics en lien avec la requalification de la structure commerciale du secteur : mettre en lien le quartier avec les secteurs habités alentours, favoriser les mobilités alternatives à la voiture individuelle, notamment les modes doux, renouveler l'offre commerciale au sein des opérations nouvelles, intégrer le stationnement automobile, générer


© copyright Bordeaux 2019 CITADIA Conseil

de nouvelles polarités de services de proximité, ces objectifs étant à traduire règlementairement dans les documents d'urbanisme.

- Réaliser la renaturation du secteur, dans le cadre de la requalification des espaces publics aux abords des grands axes, dans la continuité des espaces paysagers existants, en créant des espaces paysagers d'échelle de quartier de type parcs, et dans le cadre des opérations privées à travers l'outil règlementaire PLU.

Le changement de configuration urbaine de Mérignac Soleil cristallise des ambitions convergentes parmi lesquelles :

- Contribuer à régénérer le développement urbain métropolitain, en limitant la consommation d'espace au profit de morphologies plus compactes ;
- Implanter des logements qualitatifs et économiquement accessibles, pour diversifier l'offre et facilité le parcours résidentiel des ménages ;
- Conforter et renforcer l'armature commerciale, pour anticiper sur l'évolution des modes de consommation (conséquence du développement de la vente en ligne et de l'évolution de la perception des consommateurs des zones commerciales de périphérie) et répondre aux nouveaux besoins des futures populations du quartier à travers une offre de proximité ;
- Développer de nouveaux usages de déplacement, en favorisant notamment les mobilités douces alternatives au « tout voiture » ;
- « Reconstituer une relation » avec les espaces avoisinants, pour améliorer l'insertion du futur quartier dans son environnement, notamment vis-à-vis des quartiers pavillonnaires ;
- Participer à la reconquête du paysage, en procédant à la dés-imperméabilisation et re-végétalisation des sols ;
- Renouveler le cadre de vie d'ensemble de la zone.

Par ailleurs, le secteur de Mérignac Soleil s'inscrit dans une démarche plus globale de transformation et d'équipement du quadrant Ouest de Mérignac, notamment en raison de plusieurs projets d'envergure comme l'opération d'aménagement prévue sur le site voisin de Marne, l'Opération d'Intérêt Métropolitain (OIM) Aéroparc, ou encore la prolongation de la ligne A du tramway jusqu'à l'aéroport.

Dans ce contexte, l'opération d'aménagement « Mérignac Soleil » a donc vocation à conférer une nouvelle dimension à un site majeur, tout en l'inscrivant à la fois dans le projet urbain de la ville de Mérignac (ville verte) et dans les projets métropolitains « 50 000 logements autour des axes de transports collectifs » et « 55 000 hectares pour la nature ».

Ces données sont issues notamment de la notice explicative de la DUP Mérignac Soleil – Octobre 2018.


© copyright Bordeaux 2019 CITADIA Conseil

## D.3 Présentation des caractéristiques du projet urbain nécessitant des évolutions du PLUi

Le projet urbain pour le secteur Mérignac Soleil porte quatre ambitions : paysagère, urbaine, architecturale et environnementale. Les études de MOe urbaine conduites sont achevées et ont conduit à l'élaboration d'une stratégie de développement urbain et paysager formalisée à travers deux documents cadres, mais non opposables : Le Plan Guide initié en 2012 et complété dans sa phase opérationnelle par le Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales.

L'objectif, avec l'outil PLUi, est de permettre aux collectivités et à La Fab d'inscrire les opérations immobilières portées par des promoteurs privés sur des fonciers privés dans un cadre règlementaire qui aura transposé objectivement les grandes ambitions du projet urbain. Une série de modifications règlementaires à apporter aux règles en vigueur se situent donc sur plusieurs niveaux :

- Renaturer très significativement Mérignac Soleil : Réintroduire le végétal et les espaces verts à tous les niveaux est l'un des fondamentaux du projet urbain.
- Réduire le phénomène d'Ilot de Chaleur Urbain : les aménagements paysagers et la réimperméabilisation des sols sur les espaces privés et publics qu'ils induisent ont pour but de converger vers la réduction à moyen terme de l'effet d'îlot de chaleur urbain.
- Créer des entités urbaines propres, les « voisinées » : Le futur quartier s'organise autour du principe de densification urbaine aux abords des futures voies du tramway, et par un principe de gradation des hauteurs des constructions en situation de proximité avec des pavillons des zones proches.
- Introduire du logement et de la mixité sociale : L'introduction du logement est la singularité du projet urbain dans le contexte actuel de zone commerciale.
- Conserver le commerce mais en opérations mixtes : Le commerce conserve sa place sur le secteur, s'implantant en RDC des constructions nouvelles selon les mutations des parcelles. Les RDC peuvent accueillir une programmation autre que commerciale (services, tertiaire, restauration etc.) qui permettent au quartier de bénéficier d'activités alternatives au grand commerce et d'une offre de proximité.
- Un rez-de-ville animé : Le développement d'opérations mixtes logements/commerce induit de nouvelles formes architecturales sous forme de « socle » commercial, où les rez-de-chaussée accueillent les commerces et les activités qui s'implanteront. Les logements seront réalisés aux niveaux supérieurs.
- Singularité des logements réalisés : L'objectif est de permettre la réalisation de logements qui sortent des réalisations ordinaires, en privilégiant les espaces extérieurs privatifs sous toutes leurs formes, et la générosité des espaces habitables (en surface mini. par typologie ou en hauteur libre sous plafond).
- Gérer l'incidence du stationnement : l'objectif est de limiter l'impact du stationnement des logements et des commerces sur les espaces extérieurs, pour permettre la réalisation du projet paysager d'ensemble.

La rédaction de cette DUP portant mise en compatibilité avec le PLUi de Bordeaux Métropole est la résultante de la modification règlementaire induite par le projet de Mérignac Soleil. Afin de rendre conforme l'aménagement futur de la zone de projet, une modification du règlement associé au PLUi en vigueur est nécessaire, les zones UPZ-7 et UM-10 du PLUi doivent donc être modifiées pour rendre compatible le projet urbain.


© copyright Bordeaux 2019 CITADIA Conseil

L'ensemble des modifications apportées au PLUi en vigueur sont listées au sein des chapitres F et G : Documents du PLUi nécessitant d'évoluer.

## D.4 Articulation des documents cadres

- **Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'aire métropolitaine bordelaise**

Le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise engage le territoire bordelais jusqu'en 2030, en matière de Développement Durable, et notamment en termes d'environnement, de transports, de logement, d'habitat, d'économie.

Le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Aire Métropolitaine Bordelaise est entré en révision fin 2007, pour être approuvé par délibération n°13/02/14/06 en date du 13/02/2014 par le Syndicat Mixte du SCoT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise (SYSDAU). La délibération du comité syndical n°02/12/16/02 en date du 02/12/2016 emporte modification du SCoT, s'appliquant à un territoire élargi de 98 communes, regroupant 9 intercommunalités, et intégrant des mises à jour liées à l'évolution du contexte réglementaire et institutionnel. Le SCoT présente une vision prospective à l'horizon 2030 pour le développement du bassin de vie selon des projections démographiques misant sur un afflux de 300 000 habitants supplémentaires.

L'objectif poursuivi est de soutenir une ambition métropolitaine maîtrisée, de travailler à développer une armature urbaine hiérarchisée, structurer, promouvoir, et préserver le projet d'une « charpente paysagère ».

On peut relever 4 grands axes d'intervention :

- Préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, et développement des trames vertes et bleues ;
- Protection des personnes et des biens : sobriété foncière et énergétique, gestion durable des ressources (et notamment la ressource en eau), réduction de la vulnérabilité du territoire ;
- Choix de l'attractivité des entreprises : économie des flux, économie productive, qualité d'accueil de l'offre économique, tourisme ;
- Choix de la qualité de vie : schéma métropolitain des mobilités, géographie préférentielle autour des centralités, production de logements, équipement commercial.

Ces 4 grands axes sont déclinés en 13 enjeux stratégiques majeurs recensés dans le rapport de présentation (diagnostic territorial) :

- Consolider la charpente paysagère et préserver les qualités des territoires et le cadre de vie ;
- Préserver et compléter la trame de biodiversité ;
- Conforter la diversité des agricultures autour d'une trame d'espaces agricoles périurbains et urbains ;
- Construire un développement métropolitain plus économe en espaces ;
- Faire face aux préoccupations environnementales et optimiser les nouvelles potentialités énergétiques ;
- Respecter les principes de gestion équilibrée des ressources naturelles ;
- Intégrer les contraintes du territoire dans le développement urbain ;
- Préparer l'accueil de la performance économique, de l'innovation, de la recherche et de la connaissance ;


© copyright Bordeaux 2019 CITADIA Conseil

- Refonder une régulation transports-urbanisme pour une métropole de proximité et améliorer les accessibilités au territoire ;
- Faire émerger un projet d'accueil à la hauteur des enjeux de croissance et d'attractivité de la métropole régionale ;
- Garantir un niveau d'équipement à la hauteur de l'évolution des territoires ;
- Equilibrer l'économie de la consommation et maintenir la diversité commerciale ;
- Consolider l'armature urbaine pour faire accéder l'aire métropolitaine au rang de véritable métropole européenne.

Le projet développé à Mérignac Soleil s'inscrit dans les objectifs du Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du SCoT.

La mise en compatibilité du document d'urbanisme en vigueur sur Bordeaux Métropole n'a pas volonté à remettre en cause les objectifs des documents supra communaux et notamment des objectifs intégrés au SCOT. Ces modifications portent exclusivement sur des ajustements règlementaires permettant la réalisation du projet d'aménagement Mérignac Soleil.

- **Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Adour Garonne**

Le SDAGE pour les années 2016-2021, adopté le 1er décembre 2015, a pour objectif emblématique l'atteinte de 69 % des eaux superficielles en bon état en 2021. Pour préserver ou améliorer la qualité des eaux et des milieux aquatiques et atteindre les objectifs fixés par le Comité de bassin, le SDAGE Adour-Garonne identifie 4 orientations déclinées en prescriptions et traduites en actions concrètes dans le Programme des mesures du bassin Adour-Garonne (PDM) :

- Orientation A : Créer les conditions de gouvernance favorables ;
- Orientation B : Réduire les pollutions ;
- Orientation C : Améliorer la gestion quantitative ;
- Orientation D : Préserver et restaurer les milieux aquatiques.

Le périmètre opérationnel Mérignac Soleil rentre en cohérence avec certains objectifs des orientations B, C et D. L'opération Mérignac Soleil est donc considérée comme compatible avec le SDAGE Adour Garonne.

- **Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Nappes profondes de la Gironde**

Le SAGE Nappes profondes de Gironde, approuvé en 2003 et en 2013 a pour objectif de restaurer le « bon état » des nappes surexploitées et de garantir le maintien des autres nappes en « bon état ».

L'opération d'aménagement Mérignac Soleil est localisée au sein de l'unité de gestion « Centre », pour laquelle les nappes d'eaux profondes peuvent être déficitaires ou juste à l'équilibre, ce qui suggère un enjeu fort de préservation des ressources. Des dispositions du SAGE, qui concernent l'opération d'aménagement Mérignac Soleil, ont été prises en compte, notamment sur la protection qualitative des nappes du SAGE, la priorité à l'optimisation des usages ou encore l'optimisation des usages pour l'alimentation en eau potable.

Le projet Mérignac Soleil est donc considéré comme compatible avec le SAGE de Nappes profondes de la Gironde.


© copyright Bordeaux 2019 CITADIA Conseil

- **Le SAGE Estuaire de la Gironde et Milieux Associés**

La Commission Locale de l'Eau du « SAGE Estuaire de la Gironde et Milieux Associés » a affirmé que la protection et la préservation des zones humides sont des enjeux majeurs pour son territoire.

Ne s'inscrivant pas au sein d'une enveloppe de zone humide identifiée par le Syndicat Mixte pour le Développement Durable de l'Estuaire de la Gironde (SMIDDEST), le projet Mérignac Soleil est considéré comme compatible avec le SAGE Estuaire de la Gironde et Milieux Associés.

- **Le Schéma Régional Climat, Air et Energie (SRCAE) d'Aquitaine**

D'un point de vue juridique, le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) de Bordeaux Métropole doit nécessairement être compatible avec le SRCAE. Du fait de cette articulation juridique, l'étude de la compatibilité de l'opération d'aménagement Mérignac Soleil avec le PCAET (ci-après) traduit également la relation de compatibilité du projet avec le SRCAE.

- **Le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) de Bordeaux Métropole**

Les propositions du Plan Guide s'inscrivent dans la politique globale de Bordeaux Métropole, inscrites sein du Plan Climat Air Energie Territorial adopté en 2011 actant la mise en œuvre des grands principes de la transition énergétique et de construction d'une ville durable et solidaire. La qualité des projets développés avec cette ambition (50 000 logements autour des axes de transports publics, projet de quartier "zéro énergie fossile" à Bastide Niel,...) a mené à l'obtention des labels "Territoire à énergie positive" et Cit'ergie" pour la Métropole.

L'opération d'aménagement de Mérignac Soleil a vocation à incarner cette volonté forte d'exemplarité de la Métropole et de la Ville de Mérignac en matière de durabilité, en s'engageant de façon ambitieuse notamment sur les thèmes de la mobilité durable, la sobriété et la solidarité énergétique et la réintroduction de Nature en Ville.

L'opération Mérignac Soleil est compatible avec le SRCAE d'Aquitaine et le PCAET de Bordeaux Métropole.

- **Cohérence avec l'agenda 21 de la ville de Mérignac**

L'Agenda 21 est un programme d'actions locales pour le développement durable. L'opération d'aménagement Mérignac Soleil propose dans son plan guide une stratégie de durabilité :

- Des écosystèmes naturels retrouvés (sols régénérés, des espaces verts variés...) ;
- Une gestion des ressources inscrite dans une démarche d'économie circulaire (bas carbone...) ;
- Un quartier pour et avec les habitants (réappropriation des espaces, développement des espaces de rencontre...)

L'opération Mérignac Soleil est cohérente avec l'Agenda 21 de la Ville de Mérignac.


© copyright Bordeaux 2019 CITADIA Conseil

## E- L’évaluation du projet

Le PLUi-H de Bordeaux Métropole a réalisé une évaluation environnementale dans le cadre de la version 3.1 du document d’urbanisme. Le projet de Mérignac Soleil induit une modification du règlement mais n’a pas pour objet de modifier l’évaluation environnementale déjà effectuée sur cette zone. Le projet et la modification du règlement du PLUi-H entrainent une réorganisation du secteur urbain avec la mise en place, notamment, de :

- De polygones de constructibilités entrainant une densification du secteur et un accueil de populations nouvelles.
- D’une règlementation du coefficient d’emprises de pleine terre pouvant entrainer une augmentation de la perméabilité des sols.
- D’emplacements réservés pour des parcs entrainant la création d’espaces verts au droit de fonciers non dédiés actuellement à cet usage.
- Servitudes de localisation pour des cheminements doux entrainant une évolution des pratiques de déplacement liées à la marche à pied ou au vélo.

Les impacts environnementaux découleront uniquement de ceux engendrés par le projet d’aménagement en phase réalisation et exploitation (cf. incidences du projet opérationnel), et font précisément l’objet de l’évaluation environnementale portée à la connaissance dans le présent dossier.

Les incidences du projet de mise en compatibilité du PLU 3.1 sont donc identiques aux incidences évaluées dans la version 3.1 du PLUi-H dans la mesure où aucun élément environnemental règlementaire n’est modifié : pas de modification d’EBC existant, pas d’impact sur la zone Naturelle, en outre les constructions prévues au projet d’aménagement sont localisées sur des secteurs déjà ouverts à l’urbanisation.

### E.1 Incidences du projet

**Méthodologie de l’évaluation des incidences et mesures :**

L’analyse proposée se fonde sur l’examen des orientations du plan guide et des études pré-opérationnelles disponibles au moment de la rédaction du présent dossier. Cette analyse n’a pas vocation à se substituer à l’étude des impacts environnementaux des différents projets de construction susceptibles d’être admis sur la base des dispositions du PLUi mis en compatibilité.

L'évaluation des incidences et mesures de l'opération d'aménagement Mérignac Soleil se base donc sur :

- La structuration de l'état actuel de l'environnement (contexte physique, contexte patrimonial et paysager, ...) ;
- L’intégration des nouvelles formulations du décret n°2016-1110 du 11 août 2016 relatif à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes ;
- La prise en compte des incidences en phase chantier et en phase exploitation.

En l’état des connaissances du projet, les impacts ont été évalués, au sein de l’évaluation environnementale, pour chacune des thématiques de l’état initial de l’environnement étant corrélée


© copyright Bordeaux 2019 CITADIA Conseil

à une incidence. Cette évaluation a été divisée en deux parties : les impacts liés à la phase de chantier du projet et les impacts dus à la phase d'exploitation. Autant que possible, des mesures sont directement associées aux impacts et détaillées dans des tableaux mettant ceux-ci en parallèle.

Cette analyse se base sur l'expertise d'une équipe pluridisciplinaire, permettant de porter un œil lucide et critique sur le projet et ses potentiels impacts. Afin de compléter l'analyse, une démarche systémique a été mise en place pour référencer les projets pouvant interagir avec le projet et engendrer des impacts cumulés. Ces projets correspondent aux projets dits connus, ceux faisant l'objet d'un document d'incidence et d'une enquête publique ou ceux ayant fait l'objet d'une étude d'impact et pour lesquels un avis de l'autorité de l'État a été rendu.

Les mesures sont classifiées par la nomenclature suivante :

**E** Évitement

**R** Réduction

**C** Compensation.

Chaque thématique est ensuite déclinée par des mesures hiérarchisées selon le modèle suivant :

Mesure E1

- Mesures E1.1
    - Mesures E1.1.1
    - xxx

L'ensemble des mesures présentées ci-après est issu de l'évaluation environnementale de la déclaration de projet Mérignac Soleil – Mai 2018.

Les principaux effets du projet sont qualifiés et quantifiés dans la mesure du possible. Ils peuvent être directs ou indirects et intervenir sous différentes temporalités (temporaires/permanents).

Directs : **D**
Indirects : **I**
Temporaires (chantier) : **T**
Permanents (exploitation) : **P**

Les mesures d'évitement, de réduction et d'accompagnement visent à supprimer, réduire ou atténuer partiellement ou complètement ces effets. En présence d'impacts résiduels, des mesures de compensation sont proposées.

Seules les incidences qui font l'objet de mesures ont été présentées dans le tableau ci-après.

Ces mesures sont reprises au sien des tableaux ci-après par thématiques :


© copyright Bordeaux 2019 CITADIA Conseil

| Thème | Principaux effets sur l'environnement<br>Nature de l'incidence | D | I | T | P | Mesures<br>Évitement | Réduction | Accompagnement | Impacts résiduels | Mesure de compensation | Responsable | Coût |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Ressources naturelles | **Terres, sols et sous-sols** | | | | | | | | | | | |
| | Une imperméabilisation temporaire des terrains naturels limitée à l'emprise du chantier.<br>Des volumes de déblais engendrés par les terrassements, la construction de nouveaux bâtiments et parkings souterrains associés.<br>Un tassement des sols, un accroissement potentiel des ruissellements et une érosion des sols. | x | x | x | | - | R1.2.1 - Maîtrise des pollutions et rejets dans les sols, les sous-sols et les eaux | A2 - Stratégie sites, Sols et Eaux Pollués (SSEP)<br>A3.1 - Élaboration d'un diagnostic de la qualité des sols sur les espaces publics (en cours)<br>A5 - Atteinte d'un coefficient de biotope | Aucun impact résiduel après les travaux | - | Vérification des PC par la Maitrise d'œuvre urbaine | - |
| | **Eaux souterraines et superficielles** | | | | | | | | | | | |
| | *La nécessité de la réalisation d'un DLE pour les espaces publics est en cours de réflexions avec les partenaires de La Fab, BM et BE experts. Si cela est acté, un DLE sera réalisé pour fin 2018 et soumis à la DDTM.*<br>*Concernant les îlots privés, les DLE seront réalisés par les opérateurs en responsabilité de leur parcelle.* | x | | x | | - | R1.2.1 - Maîtrise des pollutions et rejets dans les sols, les sous-sols et les eaux | A1 - Réalisation d'une étude hydrogéologique (en cours)<br>A2 - Stratégie sites, Sols et Eaux Pollués (SSEP) | Aucun impact résiduel | - | - | - |
| | Une augmentation des consommations d'eau potable | x | | | x | - | R6 - Réduction des consommations et sobriété énergétique du quartier (R6.1, R6.2)<br>R7 - Récupération et réutilisation des eaux pluviales (R7.1, R7.2) | - | Aucun impact résiduel | - | - | - |
| | **Ressources énergétiques** | | | | | | | | | | | |
| | Des consommations énergétiques liées à l'alimentation électrique, l'éclairage, le chauffage des bungalows, les carburants ...<br>Une consommation d'énergie grise liée à la fabrication des matériaux de construction | x | x | x | | - | R6 - Réduction des consommations et sobriété énergétique du quartier (R6.1,R6.3) | - | Aucun impact résiduel après les travaux | - | - | - |
| | Amélioration de la performance énergétique liée à l'éclairage public.<br>Valorisation de certaines surfaces de toiture créées pour la production d'énergies renouvelables, solaire photovoltaïque ou thermique selon pertinence. | x | | | x | - | R6 - Réduction des consommations et sobriété énergétique du quartier (R6.1, R6.3) | A6 - Atteinte du niveau E2C1 (a minima) du label E+C- | Des consommations énergétiques des nouveaux bâtiments négligeables. | C6 - Déploiement d'énergies renouvelables | Espaces publics : La Fab, MOEu<br>Îlots privés : MOA, MOE | Intégré à l'ensemble des travaux |


© copyright Bordeaux 2019 CITADIA Conseil

| Thème | Principaux effets sur l'environnement<br>Nature de l'incidence | D | I | T | P | Mesures<br>Évitement | Réduction | Accompagnement | Impacts résiduels | Mesure de compensation | Responsable | Coût |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Émissions et nuisances | **Polluants dans les sols, les eaux, l'air et qualité des milieux** | | | | | | | | | | | |
| | Des poussières en suspension suite aux terrassements et des substances potentiellement polluantes dues à la circulation des engins de chantier.<br>Des émissions de gaz d'échappement limitées.<br>Une altération ponctuelle de la qualité de l'air. | x | x | x | | - | R1.2.1 - Maîtrise des pollutions et rejets dans les sols, les sous-sols et les eaux | A2 - Stratégie sites, Sols et Eaux Pollués (SSEP)<br>A3 - Élaboration d'un plan de gestion des terres | Aucun impact résiduel après les travaux | - | - | - |
| | Un trafic routier supplémentaire à prendre en compte.<br>Une augmentation à terme de 1 200 véhicules générée à l'heure de pointe du matin et de 1 250 véhicules générée à l'heure de pointe du soir. | x | | | x | - | R8 - Limitation des déplacements polluants (R8.1, R8.2, R8.3, R.8.4, R8.8) | - | Aucun impact résiduel | - | - | - |
| | **Nuisances sonores, vibratoires, visuelles, olfactives, chaleur et radiation** | | | | | | | | | | | |
| | Des nuisances sonores et vibratoires temporaires dues aux terrassements, à la circulation d'engins de chantier et aux travaux de démolition et de construction des bâtiments.<br>Des nuisances olfactives ponctuelles éventuelles. | x | x | x | | - | R1.3 - Maîtrise des nuisances de chantier | - | Aucun impact résiduel après les travaux | - | - | - |
| | Pas de nuisance particulière à prévoir au vu de la programmation, excepté d'éventuelles nuisances sonores dues à la présence des groupes scolaires.<br>Trafic routier supplémentaire conduisant à aggraver les nuisances sonores issues des axes routiers (36 000 véhicules journaliers prévus à terme sur l'avenue Kennedy). | x | | | x | E8 - Localisation des groupes scolaires à l'écart des axes principaux | R1.3 - Maîtrise des nuisances de chantier<br>R8.1 - Développement des modes actifs<br>R9 - Des circulations automobiles apaisées<br>R10 - Retraits par rapport aux axes supports de nuisances<br>R18 - Prise en compte des nuisances sonores dans la conception du bâti (R18.1, R18.2) | - | Aucun impact résiduel | - | - | - |


© copyright Bordeaux 2019 CITADIA Conseil

| Thème | Principaux effets sur l'environnement<br>Nature de l'incidence | D | I | T | P | Mesures<br>Évitement | Réduction | Accompagnement | Impacts résiduels | Mesure de compensation | Responsable | Coût |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Émissions et nuisances | Déchets | | | | | | | | | | | |
| | Génération d'importantes quantités de déchets en phase travaux | x | x | x | | - | **R1.1** - Gestion et tri des déchets sur chantier | **A3** - Élaboration d'un plan de gestion des terres | Aucun impact résiduel après les travaux | - | - | - |
| | Génération de 117 t annuelles de biodéchets, dont une partie peut être valorisée sur place en compost afin d'amender les sols, dans le cas de la mise en place d'un composteur partagé.<br>Augmentation de la production de déchets (environ 200 000 L d'ordures ménagères résiduelles émises par semaine par les programmes de logements à terme - Source : Bordeaux Métropole).<br>Aucun déchet dangereux ou à risques infectieux ne sera produit. | x | x | | x | - | **R11** - Limitation à la source des déchets **(R12.1, R12.2)**<br>**R12** - Installation d'un réseau optimisé en bornes d'apport enterrées pour le logement<br>**R13** - Mutualisation des surfaces de locaux déchets affectés aux commerces | **A7** - Une fréquence de collecte des ordures ménagères «1+1» | Aucun impact résiduel | - | - | - |
| Climat et vulnérabilité au changement climatique | Des émissions temporaires de Gaz à Effets de Serre suite à l'utilisation d'engins de chantier et de systèmes énergétiques n'étant pas de nature à modifier le climat à l'échelle locale, ni à l'échelle globale. | x | | x | | - | - | - | Aucun impact résiduel après les travaux | - | - | - |
| | Vulnérabilité du projet au changement climatique.<br>L'opération Mérignac Soleil comme cas concret d'une action volontariste pour limiter l'effet d'Îlot de Chaleur Urbain. | x | | | x | - | **R14** - Atténuation de l'îlot de chaleur urbain (et étude de suivi de l'ICU avec Nobatek, partenaire Recherche) | **A5** - Atteinte d'un coefficient de biotope entre 0,45 et 0,53 % (modalités de calcul spécifiques à l'opération) sur tous les projets privés | Aucun impact résiduel | - | - | - |
| Biodiversité et espèces patrimoniales | Espaces verts et boisés | | | | | | | | | | | |
| | Perturbations du fonctionnement écologique des habitats et des populations floristiques et faunistiques, existantes.<br>Destruction d'habitats naturels (cf. Cartes Nymphalis chapitre 5.4.6. Incidences et mesures sur la biodiversité et les espèces patrimoniales) | x | | x | | **E1** - Emprise et localisation des constructions et aménagements **(E1.1, E1.2, E1.3)** | - | - | Perturbation temporaire et destruction partielle de certains habitats (espaces verts). | **C1** - Augmentation de la superficie perméable **(C1.1, C1.2**<br>**C2** - Plantation d'environ 9 700 arbres<br>**C3** - Mise en place d'un aménagement paysager favorable à la faune<br>**C4** - Récolte et transplantation de la banque de graines de Lotier grêle au sein des espaces verts (îlot 4.2, futur Parc Carpentier) | Espaces publics: la Fab, MOEu<br>Îlots privés : MOA, MOE | Intégré à l'ensemble des travaux |

© copyright Bordeaux 2019 CITADIA Conseil

| Thème | Principaux effets sur l'environnement<br>Nature de l'incidence | D | I | T | P | Mesures<br>Évitement | Réduction | Accompagnement | Impacts résiduels | Mesure de compensation | Responsable | Coût |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Biodiversité et espèces patrimoniales | **Patrimoine arboré** | | | | | | | | | | | |
| | Construction de bâtiments et aménagements (parkings et voiries) et abattage de 46 arbres dépérissants. | x | x | | x | E2 - Conservation (E2.1, E2.2, E2.3, E2.4, E2.5, E2.6)<br>E3 - Abattage de 46 arbres dépérissants | R2 - 34 opérations de mise en sécurité | A4 - Réalisation d'une expertise phytosanitaire | Destruction partielle des zones de nidification et des habitats | C2 - Plantation d'environ 9 700 arbres à terme sur le périmètre opérationnel Mérignac Soleil | Espaces publics: la Fab, MOEu<br>Îlots privés : MOA, MOE | Intégré à l'ensemble des travaux |
| | **Flore** | | | | | | | | | | | |
| | Destruction de 1 329 m² de stations de Lotier grêle et de Lotier velu (protection régionale).<br>Risque de pollution lumineuse sur la flore. | x | | | x | C5 - Lutte contre les espèces végétales invasives | - | - | Destruction partielle des stations de Lotier grêle et de Lotier velu. | C2.1 - Collecter les graines de Lotiers des stations détruites et les disperser (et suivi de la mesure par un écologue) | Espaces publics: la Fab, MOEu, entreprises | Intégré à l'ensemble des travaux<br>Suivi écologue: 750 €/jour |
| | **Faune** | | | | | | | | | | | |
| | Mortalité d'individus en phase de travaux si ces derniers ne respectent pas certaines périodes de sensibilité pour la faune (période de nidification pour l'avifaune par exemple) mais aussi en phase « d'exploitation » avec risque de collision routière pour de nombreuses espèces ;<br>Perte d'habitat d'espèces :<br>• Habitat vital pour les coléoptères saproxylophages et certains passereaux des fourrés et bosquets ;<br>• Habitat de dispersion terrestre et de repos pour la Rainette méridionale ;<br>Dérangement d'individus en période de travaux ;<br>Augmentation de la pollution lumineuse avec des conséquences prévisibles sur l'avifaune mais aussi et surtout sur les chauves-souris (Lacoeuilhe et al., 2014 ; Le Viol et al., 2016) ;<br>Réduction des capacités de déplacement de la faune du fait de clôtures peu adaptées. | x | x | x | x | - | R4 - Mise en place d'un protocole d'abattage d'arbres favorables à la faune (Coléoptères et chiroptères). (R4.1)<br>R5 - Mise en place d'aménagements en faveur de la faune (4 nichoirs, 4 gîtes à chiroptères, haies séparatives, clôtures adaptées au passage de la faune). | - | Une pollution lumineuse négligeable n'étant pas ou peu néfaste pour la biodiversité. | C1.1 - Création de continuités vertes entre les voisinées<br>C2.3 - Création de nouveaux habitats comportant des chênes.<br>C2.4 - Création de nouvelles zones de nidification, d'alimentation et de refuge<br>C3 - Mise en place d'un aménagement paysager favorable à la faune | Espaces publics: la Fab, MOEu<br>Îlots privés: MOA, MO, entreprises | Intégré à l'ensemble des travaux |
| Paysage et cadre de vie | Des effets perceptibles sur le paysage ressentis par les riverains et visibles depuis les axes routiers: terrassements, déblais et remblais, stockage des matériaux, présence d'engins de chantier et de superstructures, etc. | x | x | x | | - | R1.3.2 - Maîtrise des nuisances visuelles et olfactives | - | Aucun impact résiduel après les travaux | - | - | - |


© copyright Bordeaux 2019 CITADIA Conseil

| Thème | Principaux effets sur l'environnement | D | I | T | P | Mesures | | | Impacts résiduels | Mesure de compensation | Responsable | Coût |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Nature de l'incidence | | | | | Évitement | Réduction | Accompagnement | | | | |
| Documents d'urbanisme et de planification | Des orientations du plan guide incompatibles avec les dispositions du règlement et du plan de zonage du PLU 3.1 de Bordeaux Métropole. | | x | x | | - | - | A13 - Mise en compatibilité du PLU 3.1 au regard de l'opération d'aménagement Mérignac Soleil (9ème modification et déclaration de projet avec mesures ERCA ) | Aucun impact résiduel | - | - | - |
| Activités économique et commerciale | Création d'emplois liés aux besoins des chantiers. | x | | x | | - | - | - | Aucun impact résiduel après les travaux | - | - | - |
| | Une potentielle baisse de l'attraction des commerces et services situés sur le périmètre opérationnel et à proximité des travaux | | x | x | | E6 - Maintien de l'accessibilité aux commerces | R1 - Mise en place d'une Charte Chantier à faibles nuisances | - | Aucun impact résiduel après les travaux | - | - | - |
| | L'arrivée de plus de 6 500 nouveaux habitants comme source d'une dynamisation économique et commerciale du secteur. | | x | | x | - | - | A14 - Mission d'AMO portée par La Fab et réalisée par Une fabrique de la ville/Objectif Ville/ Fidal (oct 2015 à nov 2016)<br>A15 - Intégration des activités commerciales existantes aux îlots «hybrides»<br>A16 - Création d'îlots «mixtes» pour recevoir des commerces de proximité | Aucun impact résiduel | - | - | - |
| Population et habitat | Création d'environ 2800 logements et accueil d'environ 6 500 nouveaux habitants à terme. | | x | | x | - | - | A8 - Principes d'innovation guidant la démarche des concepteurs en terme de production de logements (A8.1, A8.2, A8.3)<br>A9 - Programmation de base d'une opération «50 000 logements» | Aucun impact résiduel | - | - | - |


© copyright Bordeaux 2019 CITADIA Conseil

| Thème | Principaux effets sur l'environnement | D | I | T | P | Mesures | | | Impacts résiduels | Mesure de compensation | Responsable | Coût |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Nature de l'incidence | | | | | Évitement | Réduction | Accompagnement | | | | |
| Santé humaine | Une absence de risque sur la santé et la salubrité publique. | | x | x | | - | R1 - Mise en place d'une Charte Chantier à faibles nuisances | A3 - Élaboration d'un plan de gestion des terres | Aucun impact résiduel après les travaux | - | - | - |
| | Des éventuelles nuisances dues au trafic routier supplémentaire des axes routiers. | | x | | x | E8 - Localisation des groupes scolaires à l'écart des axes principaux<br>E10 - Choix d'une palette végétale excluant les essences allergènes | R8 - Limitation des déplacements polluants (R8.1, R8.2, R8.3)<br>R9 - Des circulations automobiles apaisées<br>R10 - Retraits par rapport aux axes supports de nuisances<br>R14 - Atténuation de l'îlot de chaleur urbain<br>R20 - Optimisation des accès aux îlots | A6 - Atteinte du niveau E2C1 (a minima) du label E+C- , niveau de référence des projets de construction<br>A10 - Exigence de la certification NF Habitat HQE niveau Excellent<br>A11 - Étude des incidences de l'opération d'aménagement sur la qualité de l'air et prescriptions | Des nuisances potentielles dues au trafic routier supplémentaire | C2 - Plantation d'environ 9700 arbres à terme sur le périmètre opérationnel Mérignac Soleil, aménagement de deux parcs ouverts au public dont un parc d'1ha d'un seul tenant | - | - |
| Biens matériels et immobiliers, équipements et usages | Perturbation des activités commerciales (capacité à circuler en voiture au sein du site, etc ) liée aux nuisances en phase Chantier. | | x | x | | E6 - Maintien de l'accessibilité aux commerces | R1.3 - Maîtrise des nuisances de chantier | - | Aucun impact résiduel après les travaux | - | - | - |
| | Des besoins générés par l'opération en matière d'équipements scolaires. Une réponse adaptée aux besoins mutualisés sur Mérignac Marne et Soleil. | | x | | x | - | R19 - Mise à jour du réseau routier et ses espaces publics | A17 - Réalisation d'un ou deux groupes scolaires répondant aux besoins de 17 classes<br>A18 - Implantation d'équipements sportifs | Aucun impact résiduel | - | - | - |
| Foncier | 85,5 % de foncier privé nécessitant la mise en place d'une stratégie foncière. | | x | | x | - | - | A19 - Ciblage des interventions de l'aménageur sur les emprises destinées aux aménagements des espaces publics (A19.1, A19.2, A19.3, A19.4, A19.5)<br>A20 - Engagement d'une procédure DUP (si négociations à l'amiable n'aboutissent pas) | Aucun impact résiduel | - | - | - |
| Mobilités | Des perturbations temporaires de circulation liées aux travaux au droit des voiries (création, requalification) et des réseaux, pouvant se cumuler avec celles induites par ceux du tramway. | | x | x | | E6 - Maintien de l'accessibilité aux commerces<br>E7 - Coordination des travaux (Opération d'aménagement et Tramway) | R1.5 - Gestion des déplacements et du stationnement | - | Aucun impact résiduel après les travaux | - | - | - |

© copyright Bordeaux 2019 CITADIA Conseil

| Thème | Principaux effets sur l'environnement | D | I | T | P | Mesures | | | Impacts résiduels | Mesure de compensation | Responsable | Coût |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Nature de l'incidence | | | | | Évitement | Réduction | Accompagnement | | | | |
| **Mobilités et réseaux** | Arrivée de nouveaux habitants et usagers induisant une augmentation de la fréquentation des transports en commun.<br>Augmentation du trafic routier et des besoins en stationnement. | | x | | x | **E1** - Emprise et localisation des constructions et aménagements **(E1.1, E1.2, E1.3)** | **R8** - Limitation des déplacements polluants **(R8.1, R8.2, R8.3, R8.4, R8.8)**<br><br>**R9** - Des circulations automobiles apaisées limitées à la desserte des résidences et des commerces de proximité, qui pourront être partagées<br><br>**R19** - Mise à jour du réseau routier et ses espaces publics<br><br>**R20** - Optimisation des accès aux îlots **(R20.1, R20.2)**<br><br>**R21** - Optimisation de la conception des carrefours | **A21** - Implantation de bornes de recharge des voitures électriques, espace réservé Autolib (voitures électriques en libre-service), etc.<br>**A22** - Réalisation d'une étude mobilité sur les secteurs Mérignac Marne et Soleil par le bureau d'études Transitec (missionné par La Fab) | Aucun impact résiduel | - | - | - |
| | Un accroissement des besoins énergétiques du quartier.<br>Une éventuelle perturbation temporaire des réseaux (distribution d'électricité, eau potable et télécommunication) constituant les contraintes habituelles d'un chantier. | x | | x | | **R1.4** - la maîtrise des consommations | - | - | Aucun impact résiduel après les travaux | - | - | - |
| **Risques d'accidents ou de catastrophes majeurs** | *Projet Fiat*<br>Environ 300 m³ de sols pollués seront retirés et envoyés en filière adaptée, correspondant aux volumes de sol impacté par la pollution au droit de la cuve. | | x | x | | *Projet Fiat*<br>**R1** - Mise en place d'une Charte Chantier à faibles nuisances | - | **A3** - Élaboration d'un plan de gestion des terres | Aucun impact résiduel après les travaux | - | - | Coût non communiqué par l'opérateur pour études |


© copyright Bordeaux 2019 CITADIA Conseil

L'article R.122-5 du Code de l'Environnement définit la notion de « projets connus ». Lors du dépôt de l'évaluation environnementale, est considéré comme projet connu :

- Un projet qui a fait l'objet d'un document d'incidences au titre de l'article R.214-6 du Code de l'Environnement et d'une enquête publique ;
- Un projet qui a fait l'objet d'une étude d'impact au titre du Code de l'Environnement et pour lequel un avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement a été rendu public.

Ne sont pas considérés comme connus :

- Les projets ayant fait l'objet d'un arrêté au titre des articles R.214-6 à R.214-31 mentionnant un délai et devenu caduc ;
- Les projets dont la décision d'autorisation, d'approbation ou d'exécution est devenue caduque ;
- Les projets dont l'enquête publique n'est plus valable ;
- Les projets qui ont été officiellement abandonnés par le pétitionnaire ou le maître d'ouvrage.

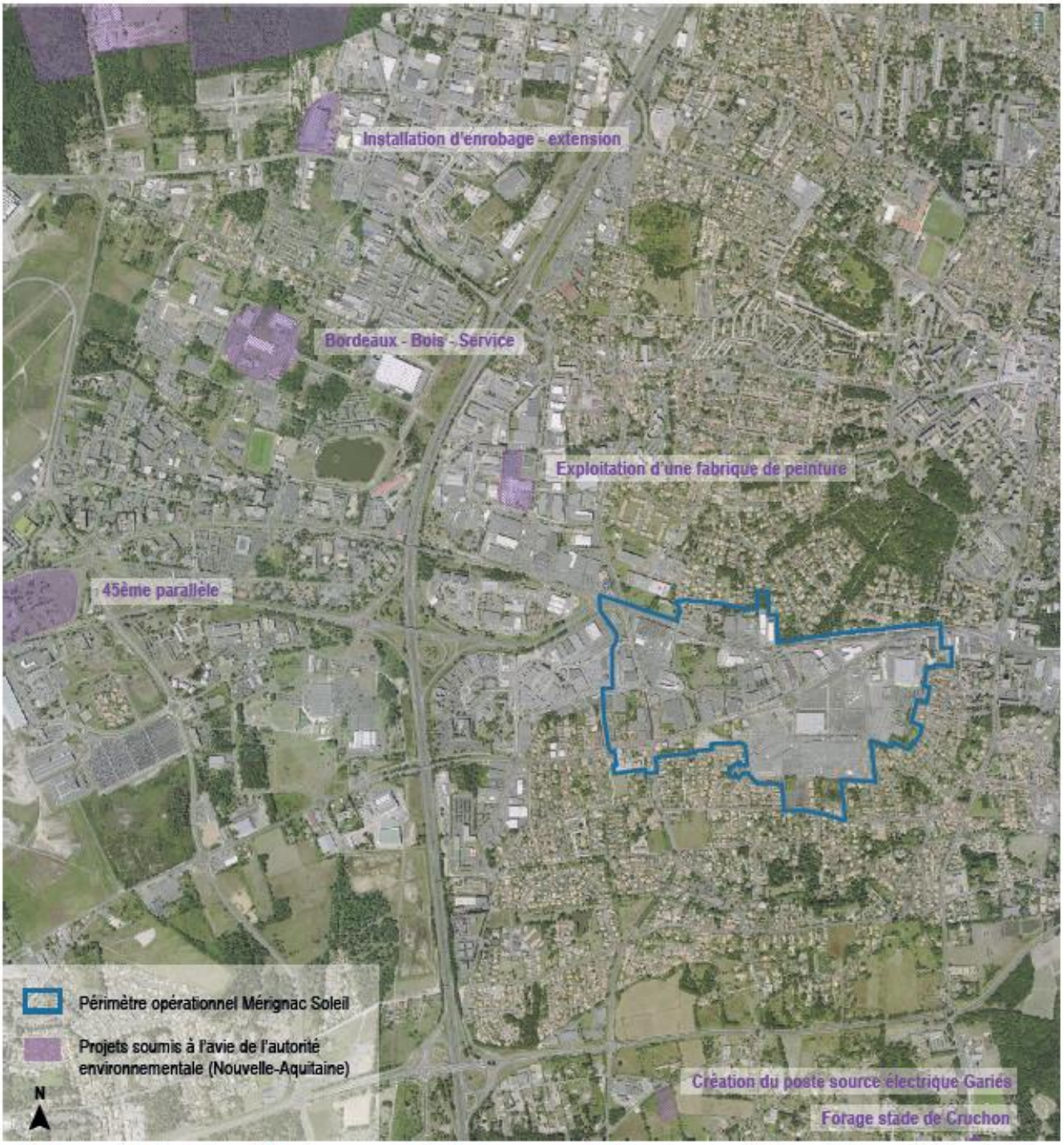
La consultation du site internet de la DREAL Nouvelle-Aquitaine permet de recenser les avis et décisions de l'Autorité Environnementale.

| Projets connus environnants (rayon de 2 km autour du périmètre opérationnel) | Commune | Situation par rapport au projet |
|---|---|---|
| Exploitation d'une fabrique de peinture | Mérignac | 400 m au Nord-Ouest du périmètre opérationnel Mérignac Soleil |
| Création du poste source électrique Garies | | 1 km au Sud |
| Forage stade de Cruchon | | 1,5 km au Sud |
| 45 ème parallèle | | 2 km à l'Ouest |
| Installation d'enrobage - extension | | 2 km au Nord-Ouest |
| Bordeaux Bois Service | | 3,5 km au Nord-Ouest |

Projets soumis à avis de l'autorité environnementale situés dans un rayon de 2 km autour du périmètre opérationnel Mérignac Soleil - Sources : DREAL Nouvelle-Aquitaine, ALTO STEP

Aucun des projets soumis à avis de l'autorité environnementale n'est en lien direct avec l'opération d'aménagement Mérignac Soleil et ne peut avoir d'effets cumulés


© copyright Bordeaux 2019 CITADIA Conseil




Projets soumis à avis de l'autorité environnementale situés dans un rayon de 2 km autour du périmètre opérationnel Mérignac Soleil - Sources : DREAL Nouvelle-Aquitaine, ALTO STEP


© copyright Bordeaux 2019 CITADIA Conseil

## Incidences cumulées de l'opération d'aménagement Mérignac Soleil avec le projet d'extension de la ligne A du tramway

| Thème | Incidences cumulées | Nature et niveau d'incidence |
|---|---|---|
| Ressources naturelles | L'opération d'aménagement Mérignac Soleil prévoit la création de larges surfaces de pleine terre (27% minimum de l'emprise des lots privés) et une régénération des sols situés sous enrobés.<br>Le projet d'extension de la ligne A poursuivra cette démarche à travers la mise en place d'une plateforme végétalisée sur certains tronçons du linéaire. | Positive forte |
| Émissions et nuisances | L'opération Mérignac Soleil engendrera une augmentation du trafic routier (1 200 véhicules générée à l'heure de pointe du matin et de 1 250 véhicules générée à l'heure de pointe du soir).<br>L'arrivée du tramway participera à réduire partiellement les nuisances liées à la circulation automobile (pollution atmosphérique, nuisances sonores) par report modal. Les émissions dues au trafic sur les axes routiers pourraient être légèrement atténuées suite à l'extension de la ligne A du tramway.<br>La concomittance des chantiers des deux opérations augmentera les nuisances engendrées temporairement. Les nuisances sonores et pollutions de l'air seront limitées dans le temps. | Négative faible |
| Vulnérabilité face au changement climatique | L'opération Mérignac Soleil et le projet d'extension ne sont pas de nature à modifier le climat à l'échelle locale ou régionale *(cf. Emissions et nuisances)*. | Positive |
| Paysage et cadre de vie | L'opération Mérignac Soleil prévoit l'aménagement d'espaces publics participant au cadre de vie. Le cumul de cette incidence positive avec le projet de tramway est fonction du scénario choisi pour son traitement (ballast, végétalisation, etc.). L'insertion du tramway et son impact sur le paysage sera à nuancer. | Positive forte |
| Population et habitat | L'extension de la ligne de tramway participera à répondre aux nouveaux besoins de déplacements liés à la création de 2 830 logements dans le cadre de l'opération Mérignac Soleil. | Positive forte |
| Activité économique et commerciale | L'opération Mérignac Soleil bénéficiera de la proximité du tramway pour mieux desservir les activités existantes et développées à terme. | Positive forte |
| Biens matériels et immobiliers, équipements et usages | L'arrivée du tramway au sein du périmètre opérationnel Mérignac Soleil participera à dynamiser le secteur. | Positive forte |
| Foncier | Les deux opérations nécessitent l'acquisition de parcelles privées.<br>Les négociations amiables seront privilégiées et recherchées pour l'acquisition des parcelles privées concernées. | Négative |
| Mobilités | Les aménagements prévus au niveau des espaces publics du périmètre opérationnel et l'offre en déplacements consolidée par l'arrivée du tramway encourageront la pratique des modes actifs au sein du quartier.<br>Le tramway permettra de connecter l'opération Mérignac Soleil aux centralités métropolitaines d'une part, et à l'aéroport de Bordeaux-Mérignac d'autre part. | Positive |
| Réseaux | La concomittance des chantiers de deux opérations pourra amplifier les perturbations temporaires des réseaux (distribution d'électricité, eau potable et télécommunication). | Négative temporaire |

Incidences cumulées de l'opération d'aménagement Mérignac Soleil avec le projet d'extension de la ligne A du tramway - Sources : Evaluation environnementale Mérignac Marne, Ingérop, décembre 2017 - ALTO STEP

## Incidences cumulées de l'opération d'aménagement Mérignac Soleil avec l'opération d'aménagement Mérignac Marne

| Thème | Incidences cumulées | Nature et niveau d'incidence |
|---|---|---|
| Ressources naturelles | Les opérations d'aménagement Mérignac Soleil et Mérignac Marne prévoient une renaturation des sols par la création des nouveaux espaces végétalisés sur l'ensemble de leurs périmètres :<br>*- pour l'opération Mérignac Soleil :*<br>*-atteinte de 20-30% d'espaces de pleine terre sur l'ensemble du périmètre opérationnel*<br>*-atteinte d'un coefficient de biotope compris entre 0,45 et 0,53 pour les îlots privés*<br>*-aménagement de toitures végétalisées*<br>*- pour l'opération Mérignac Marne :*<br>*-aménagement de toitures végétalisées sur 50% de la surface totale des toitures*<br>*-augmentation de 30% des espaces pleine terre par rapport à l'état actuel, soit la création de 4 ha d'espaces de pleine terre*<br>*-atteinte d'un coefficient de biotope compris entre 0,35 et 0,58 pour les îlots privés*<br>Les préconisations établies par les deux opérations favoriseront le développement de la biodiversité et limiteront les effets d'îlot de chaleur urbain. | Positive forte |
| Émissions et nuisances | La concomittance des chantiers des deux projets (Mérignac Soleil et Marne) augmentera les nuisances engendrées.<br>*Déploiement d'une Charte Chantiers Propres dans le cadre de l'opération Marne et d'une Charte Chantier à faibles nuisances pour l'opération Mérignac Soleil.*<br>L'augmentation de la population suite à la programmation des deux opérations impliquera un trafic routier supplémentaire qui engendrera des émissions de polluants et de gaz à effet de serre.<br>*Création de bâtiment performant énergétiquement (peu d'émissions de GES).*<br>*Renaturation participant à l'absorption des GES.* | Négative |
| Vulnérabilité face au changement climatique | La renaturation des espaces imperméables permettra de limiter l'effet Îlot de Chaleur Urbain sur les secteurs Marne et Soleil. | Positive |
| Paysage et cadre de vie | Les deux opérations prévoient la création de larges surfaces de pleine terre sur les îlot privés: 27% pour l'opération Mérignac Soleil et 30% pour l'opération Marne.<br>Les opérations créeront un paysage nouveau et participeront à l'amélioration des conditions de vie, de confort et de santé.<br>Les opérations visent à valoriser le paysage existant en requalifiant les sites. | Positive forte |
| Équipements et réseaux | Les deux opérations offriront une diversification des usages et une concentration de services, commerces et équipements collectifs.<br>La création d'un groupe scolaire sur Mérignac Soleil permettra de répondre aux besoins générés par les nouveaux habitants des deux opérations d'aménagement.<br>L'augmentation de la population engendrée par l'accueil de nouveaux logements (2 830 pour Soleil et 1 100 pour Marne) aura un impact sur les équipements et les réseaux. | Positive forte |
| Mobilités | Les deux opérations généreront un trafic routier supplémentaire (cf. *Emissions et nuisances*).<br>*Développement de mobilités douces et actives au sein des deux opérations et connexion au réseau de mobilités douces alentour, afin de limiter l'usage des véhicules et renforcer ces nouveaux usages quotidiens (mise à disposition sur l'espace public de lieux de stationnements vélos et autres modes actifs faciles d'accès et d'usage)* | Négative |

Incidences cumulées de l'opération d'aménagement Mérignac Soleil avec l'opération d'aménagement Mérignac Marne - Sources : Évaluation environnementale Mérignac Marne, Ingérop, décembre 2017 - ALTO STEP


© copyright Bordeaux 2019 CITADIA Conseil

**Incidences du projet sur les sites Natura 2000 :**

Concernant la vulnérabilité des écosystèmes naturels environnants, les espaces naturels protégés se trouvant autour du périmètre opérationnel Mérignac Soleil sont peu susceptibles d'être affectés par les activités polluantes du site. En effet, le périmètre opérationnel Mérignac Soleil se trouve en dehors de tout périmètre de protection aux espaces naturels, qu'il s'agisse des parcs naturels régionaux, des ZNIEFF ou encore des zones Natura 2000. Leur éloignement permet d'écarter tout impact sur ces zones résultant d'une pollution au droit du site.

## E.2 Indicateurs de suivi

L'ensemble des indicateurs de suivis sont détaillés au sein du rapport de présentation du PLUi-H de Bordeaux Métropole dans la partie « C2. Evaluation postérieure à l'élaboration du projet : Indicateurs de suivi C2. »

Ces indicateurs reprennent 6 grandes thématiques :

- Habitat et démographie,
- Consommation des sols et optimisation du foncier,
- Nature et agriculture,
- Environnement (risques, nuisances, ressources),
- Mobilités,
- Économie et commerce


© copyright Bordeaux 2019 CITADIA Conseil

# Documents du PLUi nécessitant d'évoluer

## F- Version du règlement écrit après mise en compatibilité

Le projet d'aménagement Mérignac Soleil induit la modification du règlement écrit et du plan de zonage du PLUi de Bordeaux Métropole.

*NB : Cette procédure permet également d'apporter des reformulations et de revoir la rédaction de certains d'articles pour améliorer la compréhension des règles et les rendre moins sujettes à des interprétations lors de la conception des projets.*

- **Règlement écrit**

Seule la zone UPZ-7 Mérignac Soleil du PLUi en vigueur nécessite les modifications suivante (en vert) :

# FONCTIONS URBAINES

### 1.1. Destination des constructions : pas de modifications

### 1.2. Occupations et utilisations du sol interdites

De manière générale, les occupations et utilisations du sol présentant des caractéristiques incompatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement, de paysage sont interdites.

Dans les secteurs soumis à des risques naturels ou technologiques, délimités au plan de zonage ou en annexe du PLU, pour protéger les biens et les personnes contre les risques, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites en application de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme et / ou de la réglementation en vigueur.

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions destinées aux bureaux, ou le changement de destination vers cette destination, à l'exception de celles prévues au "1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".
- Les constructions destinées à l'entrepôt, ou le changement de destination vers cette destination, à l'exception de celles prévues au "1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".
- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière, ou le changement de destination vers cette destination, à l'exception de celles prévues au "1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".
- Les constructions destinées à l'industrie, ou le changement de destination vers cette destination à l'exception de celles prévues au "1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".
- Les constructions destinées à l'habitation, ou le changement de destination vers cette destination, à l'exception de celles prévues au « 1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières ».


© copyright Bordeaux 2019 CITADIA Conseil

- Les affouillements et exhaussements à l'exception de ceux prévues au "1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".
- L'aménagement de terrains de camping / caravaning ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement isolé des caravanes, de résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs isolées.
- Les terrains familiaux aménagés pour les gens du voyage ou l'installation de résidences mobiles constituant leur habitat permanent, à l'exception des terrains familiaux locatifs portés par une collectivité locale et des dispositifs prévus dans le cadre du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage.
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, d'anciens véhicules désaffectés sauf s'ils sont directement liés et nécessaires à une destination autorisée dans la zone.

**Secteurs A, B, C, D, E, F, G, H (**repérés dans le schéma figurant au chapitre 2 "Morphologie urbaine") :

- Les constructions destinées aux commerces, ou le changement de destination vers cette destination, à l'exception de celles prévues au "1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".

**Secteurs ~~A, B, C, D, E~~ A, B, C, D, E, F, G, H (**repérés dans le schéma figurant au chapitre 2 "Morphologie urbaine") :

- Les constructions destinées à l'habitation, ou le changement de destination vers cette destination, à l'exception de celles prévues au "1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".

### 1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol de quelque nature que ce soit, sont soumises aux conditions et/ou restrictions suivantes.

#### *1.3.1. Conditions particulières relatives à la reconstruction à l'identique*

En application des dispositions du Code de l'urbanisme, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée.

Toutefois, toute reconstruction est interdite si celle-ci expose ses occupants à un risque certain et prévisible de nature à mettre gravement en danger leur sécurité.

Par ailleurs, dans le cas où la destruction résulte d'une démolition volontaire, la reconstruction à l'identique n'est autorisée que si l'édification d'une construction équivalente s'avère impossible dans le cadre de l'application du présent règlement.

#### *1.3.2. Conditions particulières relatives à la destination des constructions*

Sont autorisées dans les conditions définies ci-dessous, les constructions suivantes :

- *1.3.2.1. Constructions destinées au bureau*


© copyright Bordeaux 2019 CITADIA Conseil

~~La construction de bureaux~~ Dès lors qu'ils sont compris dans une opération mixte combinant des destinations autorisées dans la zone :

- Les constructions destinées au bureau,
- La réhabilitation, m'extension, la surélévation des constructions destinées au bureau,
- Le changement de destination vers le bureau.

La réhabilitation, l'extension et / ou la surélévation de bureaux existants avant l'approbation du PLU 3.1, dans la limite de 20 % de la surface de plancher avant travaux.

- *1.3.2.2. Constructions destinées au commerce*

**Secteurs ~~B, C, D, E~~ A, B, C, D, E, F, G, H (**repérés dans le schéma figurant au chapitre 2 "Morphologie urbaine") :

La construction de commerces dès lors qu'ils sont compris dans une opération mixte combinant des destinations autorisées dans la zone.

La réhabilitation, l'extension et / ou la surélévation des commerces existants avant l'approbation du PLU 3.1, dans la limite de 20% de la surface de plancher avant travaux.

- *1.3.2.3. Constructions destinées à l'entrepôt*

La réhabilitation, l'extension et / ou la surélévation de constructions à destination d'entrepôts existants avant l'approbation du PLU 3.1, dans la limite de 20 % de la surface de plancher avant travaux.

- *1.3.2.4 Constructions à destination de l'exploitation agricole et forestière*

Les constructions à destination agricole et forestière dès lors qu'elles ne compromettent pas le développement des activités existantes ou projetées sur la zone.

- *1.3.2.5. Constructions destinées à l'industrie*

La réhabilitation, l'extension et / ou la surélévation de constructions à destination d'industrie existants avant l'approbation du PLU 3.1, dans la limite de 20 % de la surface de plancher avant travaux.

- *1.3.2.6. Constructions destinées à l'habitation*

**Secteurs A, B, C, D, E, F, G, H (**repérés dans le schéma figurant au chapitre 2 "Morphologie urbaine") :

La construction d'habitations dès lors qu'elles sont comprises dans une opération mixte combinant des destinations autorisées dans la zone ainsi que les constructions évoquées à l'article 2.3.1.

Sur l'ensemble de la zone UPZ7, la réhabilitation, l'extension et / ou la surélévation d'habitations existantes avant l'approbation du PLU 3.1 ainsi que les constructions évoquées à l'article 2.3.1. dans la limite de 20 % de la surface de plancher avant travaux.


© copyright Bordeaux 2019 CITADIA Conseil

*1.3.3. Conditions particulières relatives à la diversité sociale, à l'habitat et au logement*

Au titre de la diversité sociale de l'habitat et du logement, les occupations et utilisations du sol sont soumises, le cas échéant, aux dispositions suivantes :

- *1.3.3.1. Servitudes de mixité sociale*

Sur les terrains repérés au plan de zonage au 1/5000° où il est établi une servitude de mixité sociale (SMS), les prescriptions portées dans la "liste des dispositions en faveur de la diversité de l'habitat" doivent être respectées.

- *1.3.3.2. Secteur de diversité sociale*

Dans les secteurs de diversité sociale repérés au plan de zonage au 1/5000°, toute opération ou aménagement doit comporter une part de surface de plancher destinée à du logement locatif social financé par un prêt aidé de l'Etat et / ou à de l'accession sociale.

Ainsi, toute opération ou aménagement soumis à autorisation générant après travaux ou changement de destination au moins 2 000 m² de surface de plancher destinée à l'habitation est concernée. La part doit alors être supérieure ou égale à :

- 35% pour le logement locatif social

- 10% pour l'accession sociale

Ce pourcentage s'applique à la surface de plancher après travaux destinée à l'habitation.

Cette disposition ne s'applique pas :

- ~~si l'opération est comprise dans un projet d'aménagement dont la programmation en logements a fait l'objet d'une délibération de l'autorité compétente ;~~
- si la parcelle ou l'unité foncière est concernée par une servitude de mixité sociale (SMS) repérée au plan de zonage ;
- ~~si la parcelle se situe dans un quartier relevant du Contrat de Ville métropolitain.~~

- *1.3.3.3. Secteur de taille de logement*

Dans les secteurs de taille de logement (STL) repérés au plan de zonage, les prescriptions portées dans la "liste des dispositions en faveur de la diversité de l'habitat" doivent être respectées.

*1.3.4. Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances*

Au titre de la salubrité, de la prévention des risques et de la protection contre les nuisances, les occupations et utilisations du sol sont soumises, le cas échéant, aux dispositions suivantes :

- *1.3.4.1. Risques naturels et technologiques*


© copyright Bordeaux 2019 CITADIA Conseil

Pour protéger les biens et les personnes, les occupations et utilisations du sol sont soumises à conditions, au vu de la réglementation en vigueur (plans de prévention...) et de la connaissance du risque le plus récent, en application de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme. Ces conditions s'appliquent notamment dans les secteurs repérés au plan de zonage ou en annexe du PLU au titre :

- de l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, affaissements, éboulements… ; - des risques technologiques.

- *1.3.4.2. Installations classées*

Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises au régime des installations classées au titre du Code de l'environnement sont autorisées, dès lors qu'elles sont compatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage, et répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.

- *1.3.4.3. Protection des constructions contre le ruissellement des eaux pluviales*

~~La cote des rez-de-chaussée des constructions neuves doit être supérieure d'au moins 15 cm par rapport à la cote du sol au droit des portes d'accès à la construction ou par rapport au niveau d'eau le plus élevé connu.~~

A l'exception des constructions à usage agricole dans le cas de constructions neuves comme d'extension, le projet devra préciser comment sont gérées les eaux de ruissellement de surface.
La cote des accès du rez-de-chaussée ou de la dalle finie devra être au minimum à 15 cm au-dessus :

- de la cote fil d'eau du caniveau (ou assimilé) pour les bâtiments implantés à l'alignement.
- du terrain aménagé ou des points bas du terrain situés à proximité pour les bâtiments implantés en recul, en second rang ou au-delà.

Pour les parties de bâtiment enterrées ou semi enterrées, les rampes d'accès aux parkings souterrains, le point haut de l'accès sera au minimum à 15 cm au-dessus de la cote fil d'eau du caniveau (ou assimilé) ou à 15 cm au-dessus du terrain aménagé ou des points bas du terrain situés à proximité.
En cas d'impossibilité d'application des règles ci-dessus, il appartiendra au pétitionnaire de proposer une solution de gestion des eaux pluviales et d'en démontrer la viabilité et la pérennité.

- *1.3.4.4. Affouillements et exhaussements*

Les affouillements et les exhaussements sont autorisés dès lors :

- qu'ils sont liés ou nécessaires aux activités autorisées ;
- ou qu'ils sont liés aux travaux nécessaires à la protection contre les inondations, les risques et les nuisances ;
- ou qu'ils sont liés à la restauration de zones humides ou à la valorisation écologique des milieux naturels, ou à la valorisation des ressources naturelles du sol et du sous-sol.

- *1.3.4.5. Protection des aqueducs et des ressources naturelles*


© copyright Bordeaux 2019 CITADIA Conseil

Afin d'en assurer la protection et le fonctionnement, dans les périmètres de protection des captages d'eau potable et dans les bandes de protection sanitaire de 70 m centrées sur l'axe des aqueducs de l'agglomération repérés au plan de zonage au 1/5000°, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites ou soumises à des prescriptions particulières, conformément à la réglementation en vigueur et à l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.

- *1.3.4.6. Bruit de l'aéroport*

Dans les zones définies par le Plan d'Exposition au Bruit des aéronefs de l'aéroport de Bordeaux-Mérignac figurant dans les annexes du PLU, toute occupation ou utilisation du sol doit respecter les dispositions dudit plan.

- *1.3.4.7. Bruit des infrastructures*

Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres (routes, rail), les constructions neuves à destination d'habitation doivent être préservées contre le bruit.

Est ainsi concerné tout nouveau projet de construction situé dans un des "périmètres d'isolement acoustique des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres" repérés dans le plan des périmètres divers figurant en annexes informatives du PLU.

Il doit être conçu de manière à réduire le bruit au sein de la construction et des espaces extérieurs de l'opération. Il doit également limiter le nombre de façades habitées exposées au bruit en privilégiant, à titre d'exemple, des destinations autorisées autre que l'habitation le long de l'axe bruyant. Les conditions permettant le respect de ces dispositions sont fixées au "2.3.6. Règles particulières relatives au bruit des infrastructures" du présent règlement.

La présente règle ne s'applique pas dès lors que le projet est situé dans une "séquence concernée par des dispositions particulières d'entrée de ville" repérée au plan de zonage, en application de l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme.

### *1.3.5. Conditions particulières relatives aux continuités écologiques, aux zones humides, à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager*

- *1.3.5.1. Continuités écologiques et / ou patrimoine bâti et paysager*

Pour préserver les continuités écologiques et / ou le patrimoine bâti et paysager repérés au plan de zonage, les occupations et utilisations du sol sont soumises, le cas échéant, à des dispositions particulières fixées au document traitant des "dispositions relatives à l'environnement et aux continuités écologiques, aux paysages et au patrimoine" du présent règlement.

Les travaux permettant le maintien et le bon fonctionnement des installations, aménagements et constructions liés à l'entretien et à la mise en valeur des cours d'eau sont autorisés.

Ces dispositions sont applicables en complément des règles fixées au chapitre 2 "Morphologie urbaine" du présent règlement.


© copyright Bordeaux 2019 CITADIA Conseil

- *1.3.5.2. Espaces boisés classés existants ou à créer et arbres isolés*

Les espaces boisés classés existants ou à créer et les arbres isolés sont repérés au plan de zonage au 1/5000°. Ce classement interdit notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les dispositions relatives aux espaces boisés classés existants ou à créer et aux arbres isolés s'appliquent dans les conditions fixées au "2.4.4. Aménagement des abords et plantations", au paragraphe "Aménagement paysager et plantations" du présent règlement.

~~- *1.3.5.3. Plantations à réaliser*~~

~~Les espaces devant faire l'objet de Plantations à Réaliser (PAR) sont repérés au plan de zonage au 1/5000°.~~

~~Les dispositions relatives à ces espaces s'appliquent dans les conditions fixées au "2.4.4. Aménagement des abords et plantations", au paragraphe "Aménagement paysager et plantations" du présent règlement.~~

## 1.4. Conditions de réalisation des aires de stationnement

L'offre de stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions définis ci-après. Les obligations en matière de stationnement sont définies en fonction :

- des destinations des constructions définies au "1.1. Destination des constructions" ;
- des secteurs indicés de 1 à 5. Ils sont portés au plan de zonage au 1/5000°, dans l'intitulé de chaque zone ;

- le cas échéant, du périmètre de modération des normes repéré au plan de zonage.

### *1.4.1. Stationnement des véhicules motorisés*

- *1.4.1.1. Modalités qualitatives de réalisation des places de stationnement*

Les places de stationnement doivent être mises en œuvre pour des conditions normales de fonctionnement et dans le respect de la réglementation en vigueur.

L'offre de stationnement peut se situer soit sur le terrain de l'opération, soit sur un terrain situé dans son environnement immédiat. Dans ce cas, l'offre de stationnement doit être accessible à pied facilement depuis l'entrée des constructions.

L'offre de stationnement nécessaire au bon fonctionnement d'une opération, à destination des véhicules motorisés, y compris les poids lourds, doit être conçue et dimensionnée de manière à ne pas générer de dysfonctionnement sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.

Sont ainsi considérés les voies ou les espaces sur lesquels le public peut circuler librement à pied, en vélo, à l'aide d'un véhicule motorisé ou d'un moyen de transport collectif (bus ou tram).


© copyright Bordeaux 2019 CITADIA Conseil

Pour les logements neufs, toutes les places doivent être intégrées à l'emprise bâtie. Sauf impossibilité technique le choix et la localisation des rampes d'accès aux parkings enterrés ou semi-enterrés devront être intégrées au volume bâti. Quand l'impossibilité technique est avérée, elles doivent faire l'objet d'un traitement paysager soigné.

- *1.4.1.2. Modalités de calcul des places de stationnement*

- Règle générale :

Le calcul du nombre de places de stationnement est réalisé au regard des destinations et des normes indiquées au "1.4.1.3. Normes de stationnement".

Concernant les destinations où le calcul de l'offre de stationnement ne fait pas l'objet d'une norme chiffrée, le nombre de places doit correspondre aux besoins estimés en prenant en compte le nombre de personnes fréquentant les constructions de manière permanente (personnes travaillant dans les locaux…) et occasionnelle (visiteurs, livreurs, clients, etc.), ainsi que les espaces de stationnement nécessaires aux véhicules de service.

Lors du calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir celui-ci au nombre entier supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.

- Modalités pour les opérations ou parties d'opérations comprenant plusieurs constructions et / ou types de destinations :

Si une opération d'aménagement ou de construction comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, celle-ci doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata des normes applicables à chacune d'elles. Cependant, les normes précitées peuvent être réduites de 20 % maximum si les places de stationnement correspondent à des occupations non concomitantes. Le nombre de places à réaliser doit néanmoins être au moins égal à celui correspondant à la destination générant le plus de places de stationnement parmi les destinations concernées.

Dans tous les cas, cette mutualisation des places de stationnement est appréciée en tenant compte de la nature des destinations concernées par l'opération, du taux et du rythme de fréquentation, de la situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existant à proximité.

- Modalités pour les constructions existantes avant l'approbation du PLU 3.1 et les changements de destination :

De manière générale, les normes de stationnement ne sont pas applicables si l'augmentation de la surface de plancher après travaux n'excède pas 40 m². Dès lors que les normes s'appliquent, elles le sont sur la seule surface de plancher créée, déduction faite de 40 m².

De plus, pour les constructions à destination d'habitation dont la surface de plancher existante avant travaux est inférieure ou égale à 130 m², sans création de nouveau logement, les normes de stationnement ne sont pas applicables si la surface de plancher après travaux est inférieure ou égale à 170 m².

Toute réalisation de nouveau logement, y compris sans création de surface de plancher, engendre l'application des normes indiquées au "1.4.1.3. Normes de stationnement", à l'exception des logements locatifs sociaux faisant l'objet d'un prêt aidé de l'Etat.


© copyright Bordeaux 2019 CITADIA Conseil

Lorsque les travaux concernent une construction existante bénéficiant déjà d'une offre de stationnement, le nombre de places à réaliser est diminué du nombre de places existantes conservées à l'issue de l'opération.

Le nombre de places exigées lors de travaux sur une construction existante ne peut être supérieur à celui demandé pour une construction neuve de même surface et de même destination.

- Conditions particulières relatives à la diversité sociale, à l'habitat et au logement :

Pour les constructions à destination d'habitation, le nombre minimum de places de stationnement se calcule conformément aux normes indiquées au "1.4.1.3. Normes de stationnement". Pour chaque secteur la surface de plancher créée doit être divisée par la norme correspondante.

En secteur 3, 4 et 5, ce résultat doit être rapporté au nombre de logements réalisés. Dès lors qu'il est compris entre 1 et 2, il en est fait application.

Si ce rapport est inférieur à 1, le nombre minimum de places de stationnement correspond au nombre de logements réalisés. Dès lors qu'il excède 2, le nombre minimum de places réalisées correspond à deux fois le nombre de logements réalisés.

Exemple de calcul pour les constructions à destination d'habitation :

- soit une opération de 36 logements, développant 3 000 m² de surface de plancher en secteur 3
- valeur en secteur 3 : 1 place minimum pour 65 m²
- application de la norme : 3 000 m² / 65 m² = 46,15 places arrondies à 46 minimum
- ratio rapporté au nombre de logements : 46 / 36 = 1,27
- le rapport est compris entre 1 et 2 : nombre de places à réaliser = 46 minimum

Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État, le nombre de places de stationnement exigé par logement est compris entre 0 et 1.

Nonobstant toute disposition du présent règlement, dès lors que des logements se situent à moins de 500 m d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, et que la qualité de desserte le permet, le nombre de places de stationnement exigibles ne peut dépasser :

- 0,5 place par logement pour la construction de logements financés avec un prêt aidé de l'Etat, d'établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et de résidences universitaires ; - 1 place par logement pour les autres catégories de logements.

- Conditions particulières relatives aux commerces et aux cinémas :

Nonobstant toute disposition contraire des règles spécifiques à chaque zone, les surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement, annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L.752-1 du Code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L.212-7 du Code du cinéma et de l'image animée, ne peuvent excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement dédiées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides


© copyright Bordeaux 2019 CITADIA Conseil

rechargeables sont déduits des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

Lorsqu'un établissement de spectacles cinématographiques soumis à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L.212-8 du Code du cinéma et de l'image animée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L.752-1 du Code de commerce, les surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet établissement de spectacles cinématographiques ne doivent pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur. Ces dispositions ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant le 15 décembre 2000.

- Conditions particulières relatives à l'impossibilité de réaliser des places de stationnement :

Lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire aux obligations imposées par le présent règlement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

- *1.4.1.3. Normes de stationnement*

Les normes de stationnement indiquées dans le tableau ci-après s'appliquent aux constructions nouvelles, aux constructions existantes et changements de destination. Dans ces deux derniers cas, les normes s'appliquent conformément aux conditions définies dans les "modalités pour les constructions existantes et les changements de destination" fixées au "1.4.1.2. Modalités de calcul des places de stationnement" ci-dessus.

| **Destinations** | **Normes de stationnement** |
|---|---|
| **Habitation*** | 0,5 place par logement pour la construction de logements financés avec un prêt aidé de l'Etat, d'établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et de résidences universitaires<br><br>1 place par logement pour les autres catégories de logements |
| **Hébergement hôtelier (HH)** | 1 place au plus pour 3 chambres |
| **Bureaux** | 1 place au plus pour 50 m² de surface de plancher |
| **Commerces** | 1 place au plus pour 50 m² de surface de plancher |
| **Artisanat, Industrie, Exploitation agricole ou forestière, Entrepôt, Services publics ou d'intérêt collectif** | Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de la nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existant à proximité, de leur regroupement et de leur localisation dans un des périmètres de modération des normes de stationnement délimités au plan de zonage.<br>Le nombre de places de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique. |


© copyright Bordeaux 2019 CITADIA Conseil

| | | |
|---|---|---|
| **Aire de livraison** | Surface de réserves ≤ 200 m² | Non réglementé |
| | Surface de réserves > à 200 m² | L'aire de livraison à réaliser est déterminée en tenant compte de sa nature, du taux et du rythme de sa fréquentation, de sa situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existant à proximité.<br>Aire de livraison à réaliser de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies<br>et espaces ouverts à tout type de circulation publique. |

* Conformément aux dispositions particulières relatives à la diversité sociale, à l'habitat et au logement, il est fait application des dispositions indiquées au 1.4.1.2 – Modalités de calcul des places de stationnement dans le cadre d'un projet situé à moins de 500 m d'une gare ou d'une station de transport en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet.


© copyright Bordeaux 2019 CITADIA Conseil

### *1.4.2. Stationnement des vélos*

- *1.4.2.1. Modalités qualitatives de réalisation des places de stationnement*

Les places de stationnement doivent être mises en œuvre pour des conditions normales de fonctionnement et dans le respect de la réglementation en vigueur.

Les espaces dédiés au stationnement des vélos doivent être sécurisés, protégés des intempéries (a minima couverts) et facilement accessibles depuis le domaine public. Ils doivent également être aménagés de manière à ce que chaque vélo dispose d'un système d'attache adapté et de sécurisation individuel (dispositif fixe permettant de stabiliser et d'attacher le vélo par le cadre).

Le stationnement des vélos doit être réalisé de plain-pied. Sous réserve d'une impossibilité technique, il est admis au niveau immédiatement inférieur ou supérieur et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

L'offre de stationnement pour les vélos doit se situer sur l'unité foncière de l'opération, si l'offre créée ne répond qu'aux besoins de l'opération.

Toutefois, lorsque l'offre créée permet de répondre également à d'autres besoins que ceux de l'opération, elle peut être réalisée sur une unité foncière située dans son environnement immédiat. Dans ce cas, l'offre de stationnement doit être facilement accessible à pied, par un parcours de moins de 50 m depuis l'entrée de la construction neuve.

- *1.4.2.2. Modalités de calcul des places de stationnement*

Les normes de stationnement vélos sont applicables à toute construction.

Pour les constructions à destination d'habitation, les normes de stationnement vélos s'appliquent à toute construction ou opération de deux logements ou plus, y compris par changement de destination.

Le calcul du nombre de places de stationnement est réalisé au regard des destinations et des normes indiquées au "1.4.2.3. Normes de stationnement".

Lorsque les travaux concernent une construction existante bénéficiant déjà d'une offre de stationnement, le nombre de places à réaliser est diminué du nombre de places existantes conservées à l'issue de l'opération.

Le nombre de places exigées lors de travaux sur une construction existante ne peut être supérieur à celui demandé pour une construction neuve de même surface et de même destination.


© copyright Bordeaux 2019 CITADIA Conseil

- *1.4.2.3. Normes de stationnement*

| Destinations | Normes de stationnement | |
|---|---|---|
| **Habitation** | 2 logements et plus : 5 % au moins de la surface de plancher avec un minimum de 5 m², ou 3 % au moins de la surface de plancher avec une hauteur utile sous plafond du local concerné de 3 m et la mise en œuvre de systèmes d'accrochage. | |
| **Hébergement hôtelier (HH)** | 1 place au moins pour 4 chambres avec un minimum de 5 m² | |
| **Bureaux** | 1,5 % au moins de superficie avec un minimum de 5 m², ou 1 % au moins de la surface de plancher avec une hauteur utile sous plafond du local concerné de 3 m et la mise en œuvre de systèmes d'accrochage à étages | |
| **Commerces** | Surface de plancher affectée aux commerces ≤ 300 m² hors réserves | Non réglementé |
| | Surface de plancher affectée aux commerces > 300 m² hors réserves | 1 % au moins de la surface de plancher de la construction affectée aux commerces hors réserves avec un minimum de 5 m² (surface de plancher à 10 000 m²) |
| **Entrepôt, Exploitation agricole ou forestière** | Non réglementé | |
| **Artisanat, Industrie, Services publics ou d'intérêt collectif** | Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de la nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard du réseau d'itinéraires cyclables (espace minimum dédié de 5 m²).<br>Les dispositifs couverts destinés au stationnement des vélos doivent être réalisés de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique. | |


© copyright Bordeaux 2019 CITADIA Conseil

# MORPHOLOGIE URBAINE

Le présent chapitre permet de définir les droits à construire applicables aux constructions et utilisations du sol autorisées au précédent chapitre.

Ces droits à construire sont déterminés par l'application cumulée des règles d'implantation (recul (R), retrait par rapport aux limites séparatives (L1 et L2), emprise bâtie, hauteurs ($H_T$ et $H_F$) et espace en pleine terre).

~~Ces règles sont définies par une règle écrite et / ou indiquées, pour tout ou partie, au plan de zonage. Dès lors qu'une règle est portée au plan de zonage et à sa légende, elle se substitue à la règle écrite.~~

**Pour connaître les dispositions règlementaires applicables à tout projet, il faut se référer à l'ensemble des chapitres :**
- **"2.2. Dispositions réglementaires - cas général"**
- **"2.3. Cas particuliers" pour les règles morphologiques**
- **"2.4. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords"**

## 2.1. Définitions et principes

### *2.1.1. Emprise bâtie*

***Définition***

L'emprise bâtie fixée au présent règlement diffère de l'emprise au sol définie par le Code de l'urbanisme.

L'emprise bâtie maximale est définie soit par un pourcentage appliqué à la surface du terrain ou par une surface maximum.

L'emprise bâtie correspond à la projection au sol des volumes bâtis.

Sont déduits :
- tout ou partie des balcons, oriels, éléments de décor architecturaux, bacs pour plantations, débords de toitures, dans la limite de 1 m de débord ;
- les marquises ou auvents sans appui au sol protégeant les accès à la construction à hauteur du rez-de-chaussée et les emmarchements ;
- les dispositifs de protection solaire (pare-soleils…) ;
- les dispositifs nécessaires à la récupération des eaux pluviales ;
- des dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances thermiques des constructions existantes ;
- les dispositifs d'accessibilité des personnes à mobilité réduite (rampes, élévateurs…) ;

De même, ne sont pas pris en compte dans l'emprise bâtie :
- les constructions ou parties de constructions ne dépassant pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux (notamment les piscines non couvertes) ;
- par logement, une seule construction d'emprise au sol inférieure ou égale à 10 m² et de hauteur totale inférieure à 2,50 m ;
- les murs de clôture et les murs de soutènement ;
- les dispositifs voués au stationnement des vélos, couverts et non fermés par des murs pleins ;
- les dispositifs nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables ;


© copyright Bordeaux 2019 CITADIA Conseil

- les dispositifs de protection contre le bruit des infrastructures prévus le cas échéant en application du "1.3.4. Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances" du présent règlement.

### *2.1.2. Implantation des constructions*

Les implantations sont définies par des reculs (R), des retraits (L1 et L2).

- *2.1.2.1. Recul (R)*

***Définition***

Le recul R d'une construction est la distance mesurée, perpendiculairement aux voies, qu'elles soient publiques ou privées ("voiries à vocation dominante des déplacements", "voiries à vocation relationnelle et de proximité" telles que définies au "3.1.2 Conditions de desserte" du présent règlement) et aux emprises publiques, existantes ou projetées. Ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang, c'est-à-dire les plus proches de la voie ou de l'emprise publique (VEP).

Constitue une emprise publique, un espace existant ou à créer ouvert au public et pouvant donner accès directement aux terrains riverains. Ces espaces sont ouverts à la circulation des piétons, des 2 roues et/ou des véhicules motorisés.

La marge de recul est issue de l'application du recul R. Il s'agit de l'espace compris entre le recul minimum imposé et la voie ou l'emprise publique.

**Principes généraux**

A l'intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisés :

- Tout ou partie des balcons, oriels, éléments de décors architecturaux, bacs pour plantations ou compostage, débords de toitures, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire) et à l'isolation par l'extérieur, chacun n'excédant pas 1 m de profondeur.
- Les clôtures, les marquises, les auvents à hauteur du rez-de-chaussée et les emmarchements, les constructions ou parties de constructions dont la hauteur ne dépasse pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux.
- Les locaux ou aires de présentation des bacs destinés à la collecte des déchets à condition qu'ils bénéficient d'un traitement qualitatif et paysager en lien avec le secteur environnant et que leur gestion soit en conformité avec le règlement de collecte en vigueur.

Peuvent également être implantés dans les marges de recul, les dispositifs destinés à assurer l'accès des constructions existantes aux personnes à mobilité réduite.

A l'exception des places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite, dûment exigées par la règlementation en vigueur, le stationnement est interdit dans une bande de 3 m à compter des voies et emprises publiques. Leurs conditions de réalisation sont définies au paragraphe "2.4.4.1. Espaces affectés au stationnement, voiries, constructions semi-enterrées".


© copyright Bordeaux 2019 CITADIA Conseil

- *2.1.2.2. Retraits (L1 et L2)*

***Définition***

Le retrait L d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives L1 ou L2.

Celles-ci s'entendent de la manière suivante :
- ~~les limites séparatives L1 aboutissent à une voie ou à une emprise publique ; il s'agit de limites séparatives latérales ;~~
- ~~les limites séparatives L2 n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique ; il s'agit de limites séparatives de fond de terrain, généralement à l'opposé de la voie.~~
~~Dans le cas d'une morphologie parcellaire complexe, il faut considérer comme limite L1 tout côté de terrain aboutissant à une voie ou emprise publique, y compris les éventuels décrochements ou brisures.~~

- L1 : il s'agit de limites séparatives latérales ;
- L2 : il s'agit de limites séparatives de fond de terrain, généralement à l'opposé de la voie.

~~*Dans le cas où le retrait L est dépendant de la hauteur H de la construction, cette hauteur est mesurée sur la façade la plus proche de la limite séparative, puis, le cas échéant, proportionnellement aux différentes hauteurs de la façade (voir croquis dans le glossaire).*~~

**Principes généraux**

A l'intérieur des marges de retrait sont exclusivement autorisés : tout ou partie des balcons, oriels, éléments de décors architecturaux, bacs pour plantations, débords de toitures, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire) et à l'isolation par l'extérieur, chacun n'excédant pas 1 m de profondeur. Sont également autorisées les constructions de faibles dimensions telles que précisées au "2.3. Cas particuliers" du présent règlement, les constructions ou parties de constructions dont la hauteur ne dépasse pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux, les clôtures, les marquises, les auvents à hauteur du rez-de-chaussée et les emmarchements.

Peuvent également être implantés dans les marges de retrait, les dispositifs destinés à assurer l'accès des constructions existantes aux personnes à mobilité réduite.

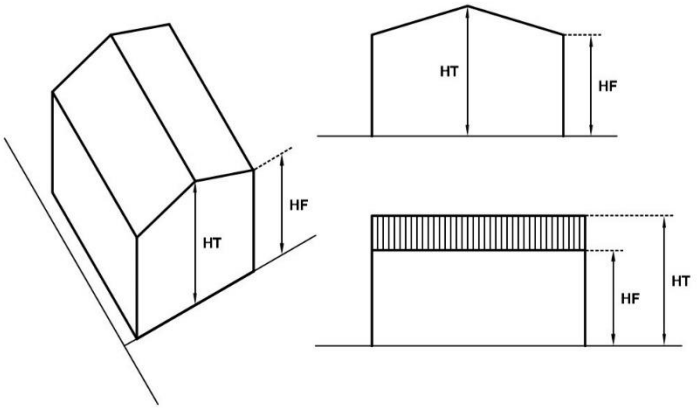
### *2.1.3. Hauteurs (HF et HT)*

***Définition***

La hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre, d'une part le niveau du sol avant travaux ou, le cas échéant, le niveau de la voie ou de l'emprise publique (VEP) et d'autre part, un point spécifique de la construction.

- Pour la hauteur de façade $H_F$, ce point est situé soit à la corniche ou à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse.
- Pour la hauteur totale $H_T$, il s'agit du point le plus élevé de la construction.


© copyright Bordeaux 2019 CITADIA Conseil




Les constructions ne doivent pas dépasser selon le cas un ou plusieurs des éléments suivants :

- une hauteur de façade $H_F$ ;
- une hauteur totale $H_T$ ;
- un gabarit ;
- un nombre de niveaux.

Toutefois, ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs $H_F$ et $H_T$ :

- les éléments techniques tels que cheminées, dispositifs nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables ; dispositifs nécessaires à la récupération de l'eau pluviale, dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances thermiques des constructions existantes et à la protection solaire ;
- les éléments de décors architecturaux et les garde-corps ajourés ;
- les épaisseurs de terre et dispositifs nécessaires à la réalisation des toitures végétalisées ;
- une sur-hauteur de 1,10 m maximum de l'acrotère quand celle-ci fait fonction d'équipement de sécurité des terrasses inaccessibles.

**Principes généraux**

L'indication $H_F$ (A) fixée au plan de zonage établit la possibilité pour une construction neuve de réaliser un dernier étage en attique. Il est alors fait application des dispositions suivantes :

- il n'est pas tenu compte, le cas échéant, du gabarit fixé par ailleurs ;
- l'étage en retrait est obligatoirement en recul d'au moins 2,50 m par rapport au nu des façades principales. Ce recul ne s'applique pas aux façades pignons adossées aux limites séparatives latérales.
- le débord de toiture ou de pergola au-dessus du retrait de l'étage en attique ne peut dépasser 1 m.
- si la hauteur $H_F$ (A) est fixée à partir de la voie ou de l'espace public existant ou projeté, elle ne s'applique que dans la bande A ou, à défaut, dans une bande de 18 m à compter de la voie ou de l'espace public (ou du recul minimum imposé le cas échéant). Dans les autres cas, la $H_F$ (A) s'applique sur toute la zone.

Dans le cadre d'une façade latérale :

- il est fait application de la HF ;

- la HT est adaptée pour permettre l'élévation du pignon (partie supérieure du mur portant les versants du toit).


© copyright Bordeaux 2019 CITADIA Conseil

### *2.1.4. Espaces en pleine terre*

***Définition***

Les espaces en pleine terre minimum (EPT) sont définis par une valeur en m² ou un pourcentage appliqué à la surface du terrain dans le présent règlement ou fixé au plan de zonage. Le cas échéant, ce pourcentage peut être complété par l'inscription d'un cercle d'un diamètre minimum donné permettant la plantation d'un arbre.

Les espaces en pleine terre correspondent à la surface du terrain non artificialisée en pleine terre, plantée ou à planter. Ils ne peuvent pas faire l'objet de constructions, y compris enterrées, d'installations et d'aménagements conduisant à limiter la capacité naturelle d'infiltration du sol.

Sont notamment interdits dans les espaces en pleine terre :

- les voiries, à l'exception des sentes piétonnes à revêtements poreux ;
- l'emprise des bandes d'accès ou des servitudes de passage ;
- l'aménagement de tout stationnement ;
- la construction de tous types de bassins à fond étanche (piscines...) ; - les fosses d'assainissement individuel.

Toutefois, sont admis dans les espaces en pleine terre :

- dans les secteurs d'assainissement individuel, les aménagements nécessaires à l'épandage en sortie de fosse ; - les dispositifs d'arrosage enterré ;
- les dispositifs permettant d'assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite réalisés sur des constructions existantes
- les clôtures.

**Principes généraux**

Lorsqu'un pourcentage d'emprise bâtie supérieur à celui de la zone est porté au plan de zonage, le pourcentage d'espace en pleine terre imposé est diminué de 10 points (exemple : 40 % - 10 % = 30 %).

Lorsque l'espace en pleine terre existant avant travaux ne respecte pas les normes imposées, il y est dérogé à condition de ne pas aggraver l'imperméabilisation du sol.

### *2.1.5. Constructions existantes*

***Définition***

Constitue une construction existante au sens du présent règlement une construction existante avant l'approbation du PLU 3.1 comprenant l'essentiel des éléments de structures (fondations, murs porteurs, façades, planchers et couverture).

Les travaux effectués sur les constructions existantes consistent, notamment, à en changer la destination, à en modifier les façades, les toitures, et/ou les volumes existants, à étendre l'emprise bâtie dans la continuité directe des éléments bâtis existants…


© copyright Bordeaux 2019 CITADIA Conseil

**Principes généraux**

Si les travaux d'extension conduisent à au moins doubler l'emprise bâtie de la construction existante, les règles de "morphologie urbaine" applicables sont celles de la construction neuve. Dans le cas contraire, les règles applicables sont celles de la construction existante.

### 2.2. Dispositions réglementaires - cas général

Les constructions sont soumises aux dispositions réglementaires applicables aux constructions neuves ou existantes avant l'approbation du PLU 3.1, suivant le "2.1. Définitions et principes" et les règles fixées ci-après.

**Pour les constructions neuves, il est nécessaire de se référer au "2.2.1. Constructions, installations et aménagements neufs" du présent règlement.**
**Pour les travaux concernant les constructions existantes, il faut se référer au "2.2.2. Constructions, installations et aménagements existants avant l'approbation du PLU 3.1" du présent règlement.**

Ces règles sont définies par une règle écrite et / ou indiquées, pour tout ou partie, au plan de zonage. Dès lors qu'une règle est portée au plan de zonage et à sa légende, elle se substitue à la règle écrite.

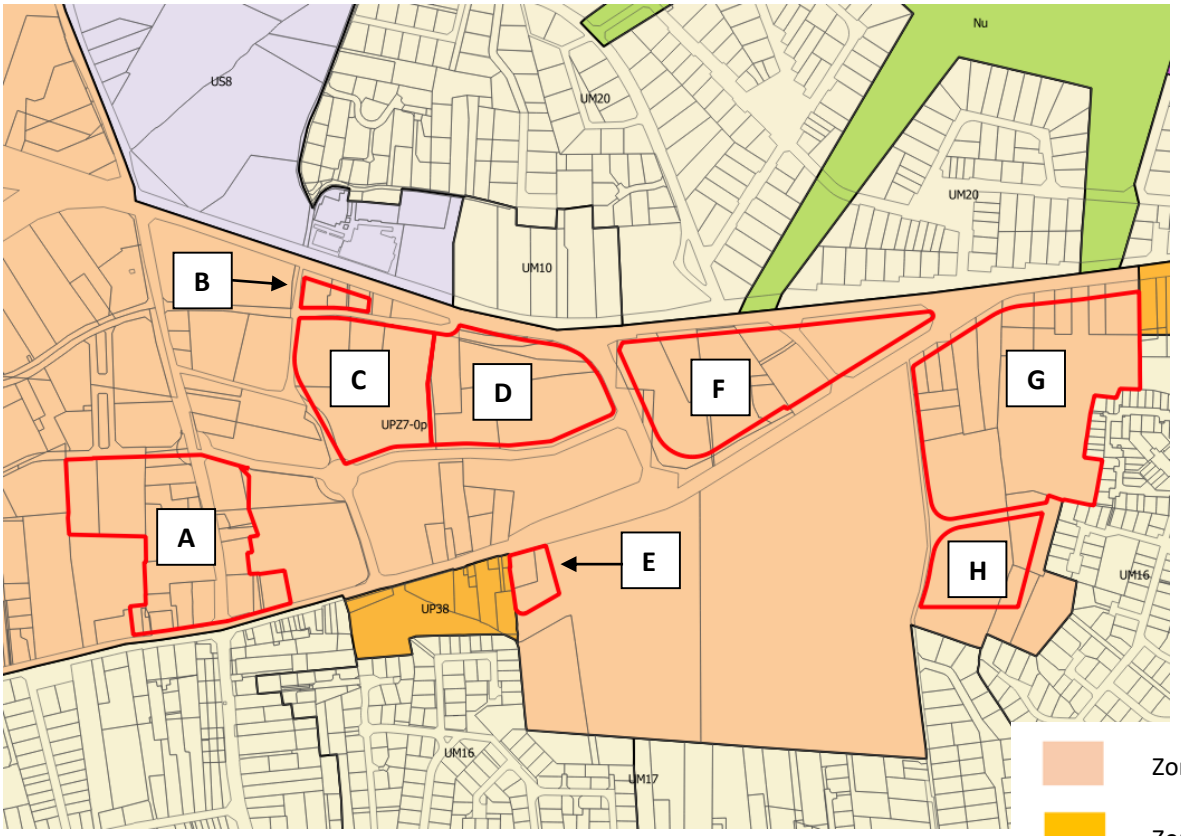
**Toutefois, certains cas peuvent relever de dispositions réglementaires particulières indiquées au "2.3. Cas particuliers".**

Dès lors qu'un projet cumule, sur le même terrain d'assiette, une construction neuve et des travaux d'extension sur construction existante avant l'approbation du PLU 3.1, il est fait application pour l'ensemble du projet des règles pour les constructions existantes concernant les emprises bâties et les espaces en pleine terre.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'intégralité des règles fixées ci-après est applicable à chaque terrain issu des divisions projetées, sauf pour les opérations de plus de 800 m² de surface de plancher. Dans ce dernier cas, l'intégralité des règles fixée ci-après s'applique à l'ensemble du projet.


© copyright Bordeaux 2019 CITADIA Conseil

## Schéma des polygones de constructibilité au sein de la zone UPZ7-0p :




Polygones de constructibilité

Zone UP7Z-0p

Zone UP38

Zone UM

Zone US8

Zone Nu


© copyright Bordeaux 2019 CITADIA Conseil

*2.2.1. Constructions, installations et aménagements neufs*

| | | |
|---|---|---|
| **Emprise bâtie (EB)** | Cas général | EB ≤ 55 % de la superficie totale du terrain |
| | Secteurs C / H | EB ≤ 45 % |
| | Secteur G | EB ≤ 50 % |
| | Secteurs A / B / D / F | EB ≤ 60 % |
| **Recul (R)** | Cas général | R ≥ 2.5 m ou adapté à la séquence |
| | Secteurs A / C / D /F / E / G / H | Sur les limites intérieures (autres que le périmètre du secteur) : R ≥ 0 |
| **Retrait latéral (L1) Retrait fond parcelle (L2)** | Cas général | L ≥ 3 m |
| | | En limite d'une zone UM :<br>L1≥ 6 m et L2 ≥ 15 m |
| | Secteur A | Sur les limites intérieures (autres que le périmètre du secteur) : L ≥ 0 |
| | Secteur B | L ≥ 0 |
| | Secteurs C/D/F | L ≥ 6 m<br>Sur les limites intérieures (autres que le périmètre du secteur) : L ≥ 0 |
| | Secteur E | L1 ≥ 0 m<br>L2 ≥ 6 m<br>Sur les limites intérieures (autres que le périmètre du secteur) : L ≥ 0 |
| | Secteur G | L ≥ 6 mètres<br>Sur les limites intérieures (autres que le périmètre du secteur) : L ≥ 0 |
| | Secteur H | L ≥ 0 m |
| **Espace en pleine terre (EPT)** | Cas général | EPT ≥ 20 % |
| | Secteur E / F | EPT ≥ 25 % |
| | Secteur C / H | EPT ≥ 30 % |
| **Hauteur façade ($H_F$) Hauteur totale ($H_T$)** | Cas général | $H_T$ ≤ 16 m avec un maximum de R+3<br>La hauteur des constructions doit permettre d'assurer une transition progressive des gabarits en fonction des tissus pavillonnaires situés dans un zonage mitoyen. |
| | Secteur A / E / H | $H_T$ ≤ 20m avec un maximum de R+4 |
| | Secteur B / F / G | $H_T$ ≤ 26m avec un maximum de R+6 |
| | Secteurs C / D | $H_T$ ≤ 26 m avec un maximum de R+6 sur 60% maximum de l'emprise bâtie.<br>Sur le reste de l'EB, $H_T$ ≤ 23m avec un maximum de R+5. |


© copyright Bordeaux 2019 CITADIA Conseil

*2.2.2. Constructions, installations et aménagements existants avant l'approbation du PLU 3.1*

Les travaux sur les constructions existantes doivent respecter les dispositions fixées au "2.2.1. Constructions, installations et aménagements neufs".

Lorsque la construction existante avant travaux n'est pas implantée suivant les présentes règles, une implantation différente peut être autorisée dans le respect des autres dispositions du présent règlement.

Lorsque la construction existante avant travaux n'est pas érigée suivant les présentes règles, un agrandissement sous forme d'extension ou de surélévation peut être autorisée dans le respect des autres dispositions du présent règlement. En cas de non-respect des L1 et L2, il sera tenu compte des constructions sur les terrains contigus.

### 2.3. Cas particuliers

Les dispositions réglementaires suivantes sont autorisées ou imposées, selon le cas, soit en substitution, soit en complément de celles fixées au "2.2. Dispositions réglementaires - cas général" ou portées au plan de zonage.

*2.3.1. Piscines et constructions annexes à l'habitation de faibles dimensions*

Les présentes règles sont applicables sous réserve des dispositions fixées aux "1.2. Occupations et utilisations du sol interdites" et "1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières" de la présente zone.

Construction isolée annexe à l'habitation (garage, dépendance …) :
Est implantée librement, sans tenir compte des retraits, une seule construction isolée annexe à l'habitation (garage, dépendance…) par logement, dès lors que les conditions suivantes sont cumulativement remplies :
- une emprise bâtie inférieure ou égale à 30 m²,
- une hauteur totale inférieure ou égale à 4,50 m,
- une hauteur de façade inférieure ou égale à 3,50 m.

Piscine et petite construction isolée (abri de jardin, réserve à bois…) :
Sont implantées sans tenir compte des retraits et de l'emprise bâtie tout en respectant un recul minimum de 3 mètres :
- une seule petite construction isolée par logement, dès lors que son emprise bâtie est inférieure ou égale à 10 m² et que sa hauteur totale est inférieure ou égale à 2,50 m ;
- une piscine par logement dont la hauteur n'excède pas 60 cm

Dans le cas d'une construction principale existant avant l'approbation du PLU, la piscine doit respecter les obligations en matière d'EPT précisées à l'article 2.2.2.


© copyright Bordeaux 2019 CITADIA Conseil

*2.3.2. Constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*

Les règles édictées le cas échéant au "2.2. Dispositions réglementaires - cas général" ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que châteaux d'eau, équipements ferroviaires ou portuaires, antennes de téléphonie mobile, éoliennes, panneaux solaires, poteaux, pylônes, transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers,

Installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications…

Dans le cas d'une construction comprenant de 50 % à 100 % de surface de plancher destinée à des constructions ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, les reculs et les retraits sont supérieurs ou égal à 0 m. Les emprises bâties et espaces en pleine terre ne sont pas réglementés. La hauteur est déterminée en tenant compte de la nature du SPIC, de ses besoins ainsi que du contexte et du parti architectural.

*2.3.3. Implantations différentes*

Un recul différent de celui fixé au "2.2. Dispositions réglementaires - cas général" ci-dessus peut être autorisé en vue d'harmoniser l'implantation des constructions d'une séquence le long d'une voie. Dans ce cas, il est tenu compte du recul de fait des constructions existant sur la séquence.

Dès lors qu'une marge de recul est fixée au plan de zonage, elle se substitue aux règles écrites du présent règlement.

Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies et/ou emprises publiques, le recul s'applique sur au moins l'une d'entre elles. Sur les autres, le recul ne peut être inférieur au recul minimum imposé.

Nonobstant les dispositions fixées au "2.2.1. Constructions, installations et aménagements neufs", toute construction doit être implantée à au moins 20 m de la limite d'une zone A ou N.

*2.3.4. Hauteurs différentes*

~~Lorsqu'une construction nouvelle, une extension et/ou une surélévation s'adosse à une construction existante, dont les hauteurs sont supérieures aux hauteurs $H_1$ et $H_2$ autorisées, la hauteur maximum de la construction nouvelle, de l'extension et/ou de la surélévation peut atteindre ces hauteurs différentes sans les dépasser.~~

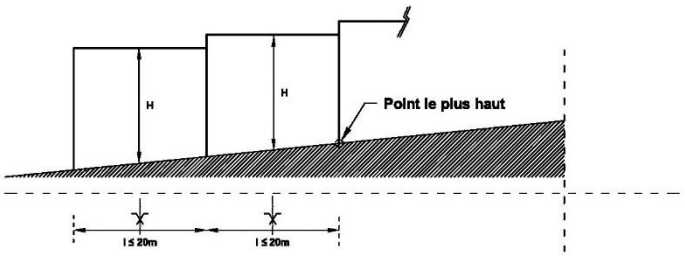
~~Dans le cas d'une construction existante régulièrement édifiée, dont les hauteurs sont supérieures aux hauteurs $H_1$ et $H_2$ autorisées, toute extension et/ou surélévation peut atteindre ces hauteurs différentes sans les dépasser.~~

Pour les extensions et surélévations, ces règles s'appliquent nonobstant les règles d'implantation.

Dans le cas d'un terrain en bordure d'une voie ou emprise publique en pente, la hauteur de la construction au droit de cette voie ou emprise est mesurée par séquences de 20 m maximum à partir de la limite séparative située au point le plus haut, et au milieu de chacune des séquences.


© copyright Bordeaux 2019 CITADIA Conseil

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur de la construction est mesurée par séquence de 20 m maximum à partir du point le plus haut et au milieu de chacune des séquences.




Un projet implanté en limite de deux zones doit être conçu de manière à assurer une transition harmonieuse entre les hauteurs ou gabarits fixés pour chacune des zones.

~~Dans les zones susceptibles d'être exposées au risque inondation repérées au plan de zonage :~~

- ~~les hauteurs maximum des constructions sont définies à partir de la cote de seuil fixée pour assurer la protection contre le risque d'inondation,~~
- ~~pour les constructions existantes à usage d'habitation, la création d'un étage refuge est autorisée si les hauteurs imposées dans la zone ne le permettent pas. L'étage refuge correspond à un niveau supplémentaire d'une hauteur maximum de 3 mètres sans création de nouveaux logements.~~

Dans le cas de sols pollués, le niveau du sol de référence sera celui issu de la réalisation des mesures de dépollution et/ou de décontamination.

~~La hauteur totale HT peut être augmentée de 1,10 m pour l'intégration d'un acrotère plein pour protection collective des toitures terrasses non accessibles.~~

*2.3.5. Règles particulières relatives aux continuités écologiques, aux zones humides, à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager*

Une implantation différente de celle fixée au "2.2. Dispositions réglementaires - cas général" peut être autorisée en présence d'un Espace Boisé Classé, d'un arbre isolé, d'une servitude établie au titre du Code du Patrimoine et/ ou de l'environnement, ou d'une "protection patrimoniale" établie au titre du PLU 3.1 repérés au plan de zonage.

Peuvent également justifier d'une implantation différente de celle fixée au "2.2. Dispositions réglementaires - cas général" :

- une masse végétale qualitative (repérée ou non) du point de vue paysager et/ou écologique ;
- une zone humide (repérée ou non) ;
- une construction remarquable (répérée ou non) du point de vue architectural, historique ou culturel ;
- un élément bâti du patrimoine vernaculaire (puits bâti, chemin creux, muret, croix de chemin…) ;
- afin de préserver l'harmonie du plan d'ensemble initial, un groupement d'habitation ou un ensemble bâti d'habitations architecturalement homogène.


© copyright Bordeaux 2019 CITADIA Conseil

Si elles existent, des dispositions particulières fixées au document traitant des "dispositions relatives à l'environnement et aux continuités écologiques, aux paysages et au patrimoine" du présent règlement doivent être respectées.

Le projet doit être conçu de manière à s'intégrer dans les perspectives urbaines et paysagères, à mettre en valeur les éléments protégés, à conserver ou à renforcer les continuités écologiques repérée et/ou la zone humide....

L'implantation des constructions et installations devra ainsi s'appuyer sur les composantes du site préexistant en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, des masses végétales et en particulier des bosquets arborés et des arbres qui participent à la qualité de ce paysage remarquable, et à la morphologie urbaine plus précisément. Par ailleurs, l'organisation du bâti devra permettre de préserver les vues sur les espaces naturels perceptibles depuis la voie.

#### *2.3.6. Règles particulières relatives au bruit des infrastructures*

Les projets à destination d'habitation doivent être conçus de manière à réduire le bruit au sein de la construction et des espaces extérieurs de l'opération.

Le long d'une infrastructure repérée comme "périmètres d'isolement acoustique des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres" dans le plan des périmètres divers figurant en annexes informatives du PLU, une implantation différente de celle fixée au "2.2. Dispositions réglementaires - cas général" peut ainsi être admise concernant tout nouveau projet de construction.

Toutefois, le projet doit être conçu de manière à s'intégrer dans les perspectives urbaines et paysagères, dans le respect des dispositions du présent règlement.

## 2.4. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

### *2.4.1. Aspect extérieur des constructions*

- *2.4.1.1. Dispositions générales*

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions nouvelles et les travaux sur constructions existantes concernés par une "protection patrimoniale" repérée au plan de zonage, doivent respecter les dispositions particulières fixées au document traitant des "dispositions relatives à l'environnement et aux continuités écologiques, aux paysages et au patrimoine" du présent règlement.

Dès lors qu'une construction nouvelle est édifiée à proximité d'une construction concernée par une "protection patrimoniale", sur la même unité foncière ou sur une unité foncière contiguë, elle doit prendre en compte cette dernière de manière à ne pas remettre en cause son intérêt architectural, culturel et/ou historique (par exemple en terme d'implantations, de volumes, de proportions, de matériaux et de teintes, d'accompagnements paysagers).


© copyright Bordeaux 2019 CITADIA Conseil

Toutes les constructions implantées sur un même terrain doivent être réalisées avec le même soin et ~~en cohérence avec le traitement~~ en tenant compte de la construction principale.

Sauf impossibilité technique, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

- Matériaux

Les matières réfléchissant la lumière (Albédo élevé) et de teinte claire sont à privilégier afin de limiter le phénomène d'ilot de chaleur.

Le choix des matériaux et des couleurs doit se faire de manière à bien s'intégrer dans le respect de l'environnement bâti. Aucun matériau destiné à être recouvert ne doit rester à nu.

- Toiture

~~Les installations techniques situées en toiture (tels que locaux d'ascenseur, conduits et gaines de ventilation…) doivent être intégrées ou traitées de manière à réduire leur impact visuel depuis le sol et depuis les constructions voisines plus hautes.~~

Les dispositifs techniques (ascenseurs, chaufferies…) et tous autres édicules en surcroît doivent être regroupés et intégrés à la composition architecturale d'ensemble de manière à réduire leur impact visuel depuis le sol et depuis les constructions voisines plus hautes. Ils ne doivent pas être en saillie des couvertures à versants sauf les conduits de cheminée.

Les dispositifs nécessaires à la sécurité des personnes accédant au toit doivent être conçus pour s'accorder à la composition d'ensemble. Les lisses en surcroit de la couverture visibles depuis l'espace public sont interdites.

Les gardes de corps en toiture devront faire l'objet d'un traitement architectural et s'intégrer dans la composition d'ensemble de la construction.

Les toitures végétalisées seront privilégiées quand elles ne sont pas utilisées par des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

- Façades

Les façades bordant les voies doivent faire l'objet d'un traitement particulier, les murs et pignons aveugles y sont interdits.

Toutes les façades des constructions d'angle ou établies sur un terrain riverain de plusieurs voies, ainsi que les pignons de toutes les constructions doivent recevoir un traitement de qualité équivalente.

Dans la mesure du possible :

- les branchements et raccordements doivent être enterrés ou posés sur les façades de la façon la moins visible possible ;
- le parcours des descentes d'évacuation des eaux pluviales s'inscrit dans la composition des façades ;
- les réservations pour les coffrets de l'ensemble des branchements nécessaires doivent être prévues dans les façades ou sur les clôtures ;


© copyright Bordeaux 2019 CITADIA Conseil

- les dispositifs techniques tels que les appareils de climatisation et de chauffage ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Ils sont localisés à l'intérieur des constructions ou à défaut sur les façades latérales ou arrière.

- *2.4.1.2. Constructions nouvelles*

Dans les secteurs présentant une unité architecturale, la volumétrie et la modénature des nouvelles constructions doivent établir la continuité des éléments ou ménager d'éventuelles transitions, sans remettre en cause le gabarit fixé.

Ainsi, les constructions nouvelles doivent s'intégrer à la séquence de voie dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte des caractéristiques des constructions avoisinantes.

Par ailleurs, dans le respect des dispositions du présent règlement, tout projet d'expression contemporaine est autorisé dès lors qu'il participe à la qualité du paysage urbain dans lequel il s'insère.

- *2.4.1.3. Constructions existantes*

Les réhabilitations, surélévations ou extensions doivent être conçues de manière à s'intégrer harmonieusement au bâti en privilégiant les principes de composition des façades de la construction (rythmes verticaux, proportions, modénature) ainsi que le volume et le traitement de la toiture.

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Les nouveaux percements doivent s'inscrire au mieux dans l'harmonie de la composition de la façade.

La pose des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer…) ne doit pas dénaturer la composition architecturale des façades et la qualité des percements.

Le traitement des Rez-de-chaussée bordant le domaine public doit éviter le plus largement possible les locaux aveugles en façade et limiter les parties pleines, préjudiciables à la qualité de l'ambiance urbaine. Ils doivent présenter des rythmes, des transparences et être non réfléchissants. Le traitement de leur façade doit être cohérent et en harmonie avec les niveaux des étages supérieurs.

### *2.4.2. Clôtures*

Les règles concernant les clôtures ne s'appliquent pas en cas d'impératifs liés au fonctionnement ou à la sécurité des équipements publics ou d'intérêt collectif.


© copyright Bordeaux 2019 CITADIA Conseil

Lorsque le terrain est exposé à un risque d'inondation, les clôtures doivent être réalisées de manière à ne pas entraver la libre circulation des eaux.

Lorsque le terrain est concerné par une servitude d'utilité publique, des prescriptions différentes de celles-ci-dessous peuvent être imposées.

- *2.4.2.1. Clôtures existantes*

Le maintien et la restauration des clôtures maçonnées en pierre de taille, en moellons, les grilles en fer forgé anciennes doivent être privilégiés.

Lors de travaux d'élargissement d'emprise de voirie conduisant à la démolition d'une clôture, celle-ci peut être reconstruite à l'identique suivant le nouvel alignement dès lors que la clôture initiale a été régulièrement autorisée.

- *2.4.2.2. Clôtures nouvelles*

Les dispositifs de clôture, les matériaux utilisés à cette fin, leur aspect et leur teinte doivent permettre une bonne intégration dans les séquences urbaines et paysagères. Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale. Aucun matériau destiné à être recouvert ne doit rester à nu. Leur hauteur totale ne peut excéder 0,45 m.

En limites séparatives, la clôture doit être grillagée. Elle pourra être doublée d'une haie d'essences variées, notamment pour masquer les aires de stockages et éléments disgracieux. En bordure d'une zone A ou N, ces clôtures doivent être réalisées à l'aide d'un dispositif à claire-voie, de préférence doublé d'une haie arbustive d'essences variées.

Au titre de la "trame bleue" et/ou de la "trame verte", des dispositions particulières sont fixées au document traitant des "dispositions relatives à l'environnement et aux continuités écologiques, aux paysages et au patrimoine" du présent règlement. Dans les marges inconstructibles définies, les murs pleins sont interdits. Seuls les dispositifs de clôture permettant une libre circulation des espèces animales (petite faune) et un écoulement naturel de l'eau sont autorisés (grillages, piquets bois disjoints, etc.). Les clôtures peuvent être végétalisées en utilisant des espèces en majorité caduques, buissonnantes et/ou arbustives.

### *2.4.3. Affouillements et exhaussements du sol naturel*

Dès lors qu'ils sont autorisés, les affouillements et les exhaussements du sol naturel doivent être limités et traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins. Ils doivent être conçus afin de permettre une bonne insertion dans les perspectives urbaines et paysagères.

### *2.4.4. Aménagement des abords et plantations*

Les matières réfléchissant la lumière (Albédo élevé) et de teinte claire sont à privilégier afin de limiter le phénomène d'ilot de chaleur.


© copyright Bordeaux 2019 CITADIA Conseil

- *2.4.4.1. Espaces affectés au stationnement, voiries, constructions semi-enterrées*

Pour les constructions nouvelles, 50 % des places de stationnement requises réglementairement doivent être incluses dans l'emprise d'un ou plusieurs bâtiments.

Dans le cas de projets affectant des constructions existantes (réhabilitations, extensions, surélévations), l'emprise au sol des surfaces existantes bâties ou non avant travaux dédiées au stationnement et voirie ne peuvent être augmentées de plus 5 %.

Le traitement des espaces affectés au stationnement, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné. Suivant le contexte urbain et paysager, la gestion des eaux pluviales en surface, sous formes de noues ou de fossés paysagés doit être privilégiée.

Les voies réalisées dans le cadre des opérations et les aires de stationnement doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet.

Les dalles des toitures des parkings ou équipements enterrés et semi-enterrés doivent être traitées comme des terrasses accessibles ou plantées. Les dalles des toitures des parkings ou équipements en rez-dechaussée, si elles sont attenantes à une construction plus haute, sont revêtues ou plantées de façon à limiter leur impact visuel.

Les aires de stationnement supérieures ou égales à 10 places ne doivent pas être traitées d'un seul tenant, sans création de séquences plantées en pleine terre permettant d'en limiter l'impact visuel. Sans compromettre, le cas échéant, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réglementairement exigés, ces séquences seront notamment composées d'arbres de petit et de moyen développement, de haies champêtres ou de treilles végétales en privilégiant les espèces endogènes, dépolluantes et non-allergènes. Ces aires doivent s'appuyer sur les caractéristiques du projet et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, des masses végétales existantes ou à créer, etc.

- *2.4.4.2. Aménagements dans la marge de recul*

Les aménagements réalisés dans les marges de recul doivent recevoir un traitement soigné. Ils doivent favoriser l'infiltration naturelle de l'eau de pluie, dans le respect des normes qualitatives en vigueur.

Dans les marges de recul supérieures ou égales à 6 m, les plantations doivent comporter des arbustes et des arbres de moyen ou grand développement en privilégiant les espèces endogènes, dépolluantes et nonallergènes.

- *2.4.4.3. Espaces extérieurs affectés au stockage*

Les surfaces de stockage et de manutention sont localisées à l'arrière de la construction, à l'opposé de la voie de desserte, sauf impossibilité liée à la configuration du terrain ou en bordure d'une zone à vocation non économique.


© copyright Bordeaux 2019 CITADIA Conseil

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, permettant d'en limiter l'impact visuel depuis les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique et depuis les parcelles voisines.

- *2.4.4.4. Aménagement paysager et plantations*

Sont considérés comme :

- arbres de petit développement : les sujets de 4 à 8 m de hauteur à l'âge adulte ;

- arbres de moyen développement : les sujets de 8 à 15 m de hauteur à l'âge adulte ;

- arbres de grand développement : les sujets de plus de 15 m de hauteur à l'âge adulte.

La canopée (strate arborée) du secteur se composera exclusivement d'arbres de grand développement.

Les espaces paysagers devront être plantés à raison d'un moins 1 arbre pour 16 m².

Au moins 55 % de ces plantations seront composées d'essences persistantes.

Le projet paysager doit s'appuyer sur les caractéristiques du projet de construction (proportions…) et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la forme de la parcelle, de la topographie, des arbres qui participent à la qualité du paysage.

Lorsqu'un arbre de moyen ou grand développement est coupé lors du projet, un sujet qui aura un gabarit équivalent à l'âge adulte doit être replanté sur le terrain, sous réserve de la conformité aux règles de droit civil et sauf disposition différente liée à une autorisation de défrichement au titre du code forestier.

Le traitement des espaces affectés au projet doit être soigné. Suivant le contexte urbain et paysager, la gestion des eaux pluviales en surface, sous formes de noues ou de fossés paysagés doit être privilégiée.

- <u>Espaces boisés classés existants ou à créer et arbres isolés</u>

Les espaces boisés classés existants ou à créer et les arbres isolés sont repérés au plan de zonage. Avant, pendant et après la réalisation du projet, l'état sanitaire du ou des arbres ne doit pas être compromis, de quelque façon que ce soit. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol du houppier. L'enherbement de cette surface doit être maintenu.

- <u>Plantations à réaliser</u>

Les espaces repérés au plan de zonage devant faire l'objet de Plantations à Réaliser (PAR) doivent être plantés d'arbres ou d'arbustes adaptés au site, au projet et à la nature du sol.

Les plantations doivent permettre de constituer une masse arborée et / ou arbustive conséquente à l'âge adulte. Les distances entre les plantations doivent être compatibles avec les voies ou cheminements d'accès, les espaces nécessaires à l'entretien des ouvrages et la sécurité des riverains.


© copyright Bordeaux 2019 CITADIA Conseil

Dans les PAR situés en bord de cours d'eau et le long des limites séparatives d'un terrain, les plantations en baliveaux et/ou en cépées sont admises.

Dans tous les cas, les plantations doivent être réalisées avec des essences variées privilégiant les espèces endogènes, dépolluantes et non-allergènes.

# DESSERTE PAR LES RESEAUX ET SERVICES URBAINS

## 3.1. Desserte par la voirie

### *3.1.1. Définition de la desserte*

La voie constitue la desserte du **terrain** d'assiette du projet.

### *3.1.2. Conditions de desserte*

Qu'elles soient publiques ou privées, lors de la création de voies nouvelles ou de la requalification/élargissement de voies existantes, les emprises, autorisées ou imposées, doivent tenir compte : - du caractère des lieux et des composantes paysagères et naturelles environnantes ;

- des conditions de sécurité des accès et des usagers ;
- de la vocation de ces voies ;
- des services qu'elles doivent permettre d'assurer.

Leur dimensionnement et leur traitement doivent être adaptés aux usages attendus suivants :

- les « voiries à vocation dominante des déplacements » (liaisons entre les territoires permettant prioritairement l'écoulement du trafic) : la largeur d'emprise de ces voies est adaptée à leur usage, à l'existence ou non de transports en commun et de stationnement, sans pour autant être inférieure à 12,5 m ;
- les « voiries à vocation relationnelle et de proximité » (voies locales de desserte au sein d'un quartier ou d'un îlot) : la largeur d'emprise de ces voies est adaptée au contexte urbain, notamment aux marges de recul des constructions, sans pour autant être inférieure à 6,5 m pour les voies à sens unique et à 8,5 m pour les voies à double sens ;
- les « perméabilités vertes et douces » (sentes, venelles, liaisons douces intra-îlots ou intra-quartier sans circulation automobile). Elles ne peuvent à elles seules constituer la desserte du terrain d'assiette du projet.

Les caractéristiques techniques et paysagères des voies doivent être adaptées à l'importance et à la nature du projet et à tous les modes de déplacement. Elles doivent permettre notamment d'assurer la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération, la circulation des services de sécurité, l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie, la circulation et l'utilisation des engins d'entretien, la circulation et l'utilisation des véhicules de ramassage des ordures ménagères.

Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier. Si le contexte urbain ou naturel ne permet pas le maillage de la voirie :

- pour les véhicules motorisés, les impasses sont admises. Une largeur d'emprise de 8,5 m minimum est exigée. Par ailleurs, un dispositif de retournement est imposé. Il doit être adapté


© copyright Bordeaux 2019 CITADIA Conseil

en fonction de la longueur de l'impasse et de la desserte, ou non, par les services urbains (collecte des déchets, etc.) ;
- des liaisons inter-quartiers végétalisées facilement accessibles par les piétons et les cyclistes doivent être recherchées. Dans tous les cas, elles sont assurées en toute sécurité.

## 3.2. Accès

### *3.2.1. Définition de l'accès*

L'accès correspond soit à la limite donnant directement sur la voie (portail, porte de garage...), soit à l'espace tel que le porche ou la portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte.

### *3.2.2. Conditions d'accès*

Tout **accès** doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies, quel que soit leur mode de déplacement.

Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre et la localisation des accès devront être déterminés en tenant compte :

- des besoins liés au bon fonctionnement interne de l'opération : nature, taille, foisonnement des activités ;
- des contraintes liées au bon fonctionnement du domaine public limitrophe : sécurité de circulation des véhicules motorisés, accessibilité, sécurité et confort des circulations piétonnes, offre de stationnement public, offre et aménagements existants de transport collectif (abri, arrêt, voie tramway)...

Dans le cas de plusieurs accès indépendants au sein d'une même opération, ceux-ci seront dans la mesure du possible regroupés 2 par 2.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Il doit être situé à une distance d'au moins 10 m des intersections des voies de desserte. Toutefois, pour les terrains d'angle dont la façade sur chaque voie est inférieure ou égale à 14 m et pour les terrains existants situés à moins de 10 m de l'intersection des voies, l'accès doit être localisé dans la partie la plus éloignée de l'angle.

Sauf impossibilité technique, le choix de la localisation des rampes d'accès aux parkings enterrés ou semi-enterrés doit privilégier le moindre gène pour les constructions contiguës (intégration à la construction, insertion dans la marge de recul en retrait des limites séparatives...).

Pour les constructions à destination d'habitation qui comptent un seul logement, les accès ont une largeur comprise entre 2,40 m et 3 m.

Pour les constructions à destination d'habitation de plus d'un logement, et pour les constructions relevant des autres destinations :

- les accès ont une largeur égale à 3 m avec une circulation en sens unique alterné ; - les accès ont une largeur égale à 5,50 m avec une circulation à double sens.


© copyright Bordeaux 2019 CITADIA Conseil

Dès lors qu'un projet comporte plus de 10 logements, les accès de l'opération peuvent être conçus :

- pour permettre la circulation à double sens ;
- soit bénéficier d'un dispositif d'entrée/sortie à sens unique.

Une largeur différente d'accès peut être exceptionnellement autorisée en tenant compte des besoins et contraintes liés tant au bon fonctionnement interne de l'opération qu'à celui du domaine public limitrophe.

## 3.3. Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique

### *3.3.1. Eau potable*

Tout **terrain** sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

Les extensions et branchements au réseau d'alimentation en eau potable doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

### *3.3.2. Eaux pluviales*

- *3.3.2.1. Généralités*

Tout terrain doit être aménagé avec des dispositifs permettant l'évacuation qualitative et quantitative des eaux pluviales. Ils doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions.

Sous réserve des autorisations réglementaires éventuellement nécessaires, les eaux pluviales doivent préférentiellement rejoindre directement le milieu naturel (par infiltration dans le sol ou rejet direct dans les eaux superficielles).

A défaut, les eaux pluviales peuvent être rejetées gravitairement, suivant le cas, et par ordre de préférence, au caniveau, au fossé, dans un collecteur d'eaux pluviales ou un collecteur unitaire si la voie en est pourvue.

Dans tous les cas, l'utilisation d'un système de pompage est proscrite à l'exception des pompes de reprise des rampes d'accès aux parkings souterrains.

Pour les constructions nouvelles et les extensions, dès lors que la surface imperméabilisée projetée est supérieure à 100 m², le projet présentera obligatoirement la solution retenue pour la gestion des eaux pluviales. Dans le cas d'un rejet final au caniveau, au fossé, dans un collecteur d'eaux pluviales ou un collecteur unitaire si la voie en est pourvue, le débit rejeté est plafonné à 3 l/s/ha.

D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrages de prétraitement de type dégrilleurs, dessableurs ou déshuileurs peut être imposée pour certains usages autres que domestiques. Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur.


© copyright Bordeaux 2019 CITADIA Conseil

Les branchements au réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, dès lors qu'il existe, doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

- *3.3.2.2. Rabattement d'eau de nappe*

Le principe général est le rejet direct vers le milieu naturel (sans transiter par les réseaux publics de collecte). De façon provisoire (dans le cadre de travaux par exemple) les rabattements d'eaux de nappe avec rejet vers les réseaux publics de collecte peuvent être acceptés selon la réglementation en vigueur.

Les installations pérennes dédiées aux rabattements d'eaux de nappe avec rejet vers les réseaux publics de collecte d'eaux usées ou unitaires sont interdites. Néanmoins, ce type de rejet peut être exceptionnellement accepté vers les réseaux publics de collecte des eaux pluviales, selon la réglementation en vigueur.

### *3.3.3. Assainissement*

- *3.3.3.1. Dans les secteurs d'assainissement collectif*

Dans les secteurs desservis ou prévus d'être desservis par un réseau collectif d'assainissement, tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires doit être raccordé au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur. Ces secteurs figurent dans les annexes informatives du PLU 3.1.

- Eaux usées domestiques :

Si le secteur est desservi par un réseau collectif d'assainissement des eaux usées :

- le raccordement des terrains supportant des constructions nouvelles au réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire immédiatement.
- le raccordement des terrains supportant des constructions existantes au réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire dans un délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau public.

Si le secteur n'est pas encore desservi, et dans l'attente de la mise en service du réseau collectif des eaux usées, les terrains doivent être assainis par un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

- Eaux usées non domestiques :

Tout déversement d'effluents agricoles ou d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public doit être préalablement autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

- *3.3.3.2. Cas particuliers des eaux de piscines privées*

Le rejet des eaux des piscines doit être traité dans le respect de la règlementation en vigueur. Ainsi, les eaux de vidange doivent être prioritairement rejetées dans le milieu naturel après élimination des produits de désinfection.

Par contre, les eaux de lavage (filtre...) sont assimilées à des eaux usées domestiques et doivent être traitées en conséquence.


© copyright Bordeaux 2019 CITADIA Conseil

*3.3.4. Alimentation en énergie et réseaux de communications*

D'une manière générale, les branchements et raccordements pour les réseaux d'alimentation en énergie et les réseaux de communication doivent être enterrés ou intégrés aux éléments bâtis ou paysagers.

Sauf impératif technique, les installations liées aux réseaux (armoire technique, transformateur…) doivent être intégrées aux constructions.

Les locaux techniques indépendants doivent être traités de façon à réduire leur impact visuel par un dispositif de type muret, panneau à claire-voie, haie compacte.

Les réservations pour les coffrets de l'ensemble des branchements nécessaires peuvent par ailleurs être prévues dans les façades ou sur les clôtures.

*3.3.5. Numérique*

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

Toute construction neuve et / ou de locaux à destination de bureaux, d'artisanat, de commerce, d'industrie, de services publics ou d'intérêt collectif, doit réaliser un local technique adapté de 6 m² minimum.

Ce local doit être implanté sur le terrain d'assiette de la construction.

### 3.4. Collecte des déchets

Les lieux destinés au stockage des déchets sont situés et dimensionnés pour assurer la bonne gestion des conteneurs. Ils doivent être facilement accessibles depuis la voie ou l'emprise publique mais peuvent être situés au droit de l'accès. Les locaux indépendants de stockage des déchets doivent être traités de façon à réduire leur impact visuel par un dispositif en harmonie avec les constructions principales (muret, panneau à claire-voie, haie compacte…).

### 3.5. Réseau de chaleur

Lorsqu'il existe un réseau de chaleur classé desservant une opération et/ou une construction, les constructions neuves et les constructions faisant l'objet d'une réhabilitation importante doivent y être raccordées, dans les conditions définies par la procédure de classement.


© copyright Bordeaux 2019 CITADIA Conseil

## G- Version du règlement graphique après mise en compatibilité

➢ **Synthèse des modifications à apporter au règlement graphique**

A supprimer :

- SMS n°185

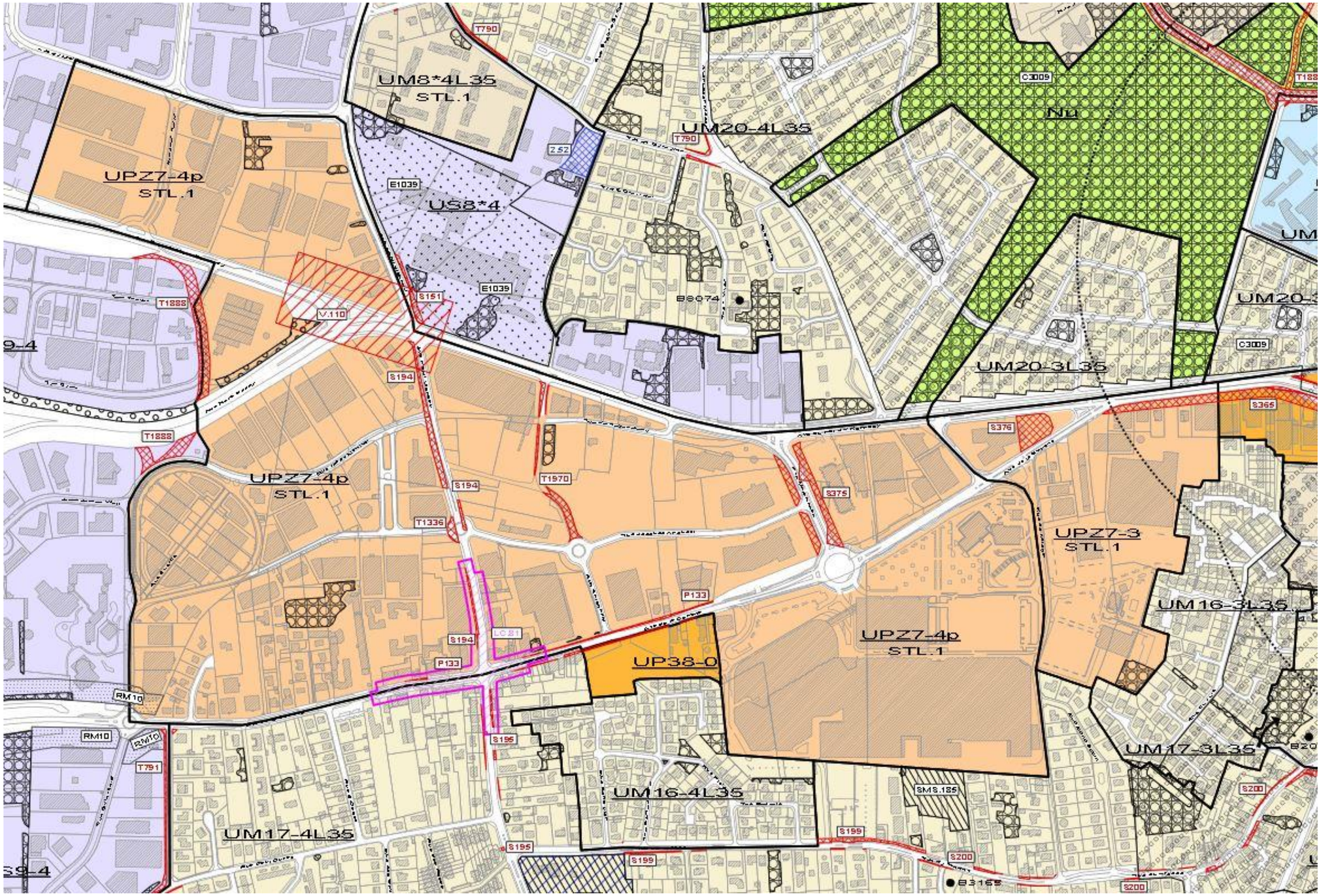
A Créer / modifier :

- Zonage « UM-10 HT 18 » :
  - Zonage en lui-même
  - Polygone SMS

- Zonage « UPZ-7 » :
  - Modification titre du zonage
  - Servitudes de localisation (SL) :
    - . Intérêt général : Equipement public de type groupe Scolaire
    - . Voirie : Maillage viaire de type cheminements doux
  - Servitudes de mixité sociale (SMS)
  - Emplacements réservés des espaces publics (ER) :
    - . Superstructure : Espace public piéton et deux parcs urbains


© copyright Bordeaux 2019 CITADIA Conseil

**Extrait du plan de zonage du PLUi de Bordeaux Métropole avant modification :**





© copyright Bordeaux 2019 CITADIA Conseil

**Légende associée au PLUi de Bordeaux Métropole avant modification :**

BORDEAUX MÉTROPOLE

# Planche 37



## Règlement documents graphiques

## Plan de zonage

### Communes concernées :

MERIGNAC
PESSAC
TALENCE
BORDEAUX

PLAN LOCAL D'URBANISME
PLU 3.1
BORDEAUX MÉTROPOLE

**1re révision approuvée par délibération du Conseil de la Métropole en date du 16 décembre 2016**

0 100 200 300 400 500 m

Echelle : 1 / 5000

Sources du fond de plan : DGFIP PCI - 2016
Bordeaux Métropole - 2016
Le domaine public non cadastré et/ou le domaine ouvert à la circulation publique sont représentés en blanc (à l'exception d'une partie des lotissements)

N

Imprimé le 11 janvier 2017 à 12h02

limite du P.L.U.

## DISPOSITIONS RELATIVES AUX REGLES DE STATIONNEMENT (exemple : UM5*1L35)

0, 1, 2, 3, 4 ou 5 — catégorie de secteur pour l'application des règles de stationnement
NB : la catégorie 0 correspond à des dispositions spécifiques pour certaines zones, précisées dans le règlement écrit

### Modération des règles de stationnement

périmètre de modération des règles de stationnement (à consulter dans le règlement écrit)

## DISPOSITIONS RELATIVES A LA DIVERSITE SOCIALE, A L'HABITAT ET AU LOGEMENT (exemple : UM5*1L35)

### secteurs de diversité sociale

| | |
|---|---|
| L | logements locatif social |
| A | accession sociale |
| 35 | pourcentage minimum de surface de plancher dédiée |
| p | dispositions particulières précisées dans le règlement écrit |

### secteurs de taille de logement

STL.n° — catégorie de cas pour l'application de la taille de logement (se référer à la liste des dispositions en faveur de la diversité de l'habitat)

### servitudes de mixité sociale

SMS.n° — servitude de mixité sociale (se référer à la liste des dispositions en faveur de la diversité de l'habitat)

## DISPOSITIONS DE MORPHOLOGIE URBAINE

### Règles d'urbanisme spécifiques applicables aux constructions

fixées sur l'ensemble de la zone

| | | | |
|---|---|---|---|
| HF12 | Hauteur maximale de façade (en mètres) | EB15 | Emprise bâtie maximale (pourcentage de la superficie totale du terrain) |
| HF12(A) | Hauteur maximale de façade pouvant comporter un attique au dernier étage (en mètres) | EPT30 | Espace en pleine terre minimum (pourcentage de la superficie totale du terrain) |
| HT15 | Hauteur totale maximale de la construction (en mètres) | RM4 | Marge de recul minimal (en mètres) |

fixées à partir de la voirie ou de l'espace public existant ou projeté, d'une limite de zonage ou d'une limite parcellaire (règles se substituant à celles fixées sur l'ensemble de la zone)

| | | | |
|---|---|---|---|
| R6 | Marge de recul imposée (en mètres) | HF12 | Séquence définissant une hauteur maximale de façade (en mètres) |
| RM50 | Marge de recul minimal (en mètres) | HF12(A) | Séquence définissant une hauteur maximale de façade pouvant comporter un attique au dernier étage (en mètres) |
| RM50/a | Marge de recul minimal (en mètres) à partir de l'axe de la voie | HT15 | Séquence définissant une hauteur totale maximale de la construction (en mètres) |
| R0 ou R8 | Marge de recul imposée à 0 ou à 8 mètres | [ EVn° ] | Séquence concernée par des dispositions particulières d'entrée de ville |


© copyright Bordeaux 2019 CITADIA Conseil

## VOCATIONS (exemple : UM5*1L35)

### Les zones urbaines multifonctionnelles (UM)

centralités anciennes et coeurs historiques

tissus à dominante d'échoppes et faubourgs, et de maisons de ville

tissus à dominante de grands ensembles et tissus mixtes

tissus à dominante de maisons individuelles récentes

tissus urbains situés en lisières ou isolés en zones naturelles ou agricoles

### Les zones urbaines particulières (UP)

zones de projet, d'aménagement et de renouvellement urbain

zones d'intérêt patrimonial bâti et/ou paysager

zones d'aménagement commercial identifiées au SCOT

### Les zones urbaines spécifiques (US)

zones urbaines spécifiques liées aux équipements

zones urbaines spécifiques liées à l'économie

### Les zones à urbaniser (AU)

zones AU mulitifonctionnelles

zones AU spécifiques liées à l'économie

zones AU99 : zones à urbaniser à long terme

## LINEAIRES DESTINES A LA DIVERSITE COMMERCIALE

LC...  Identification et référence (consulter l'Atlas des linéaires commerciaux)

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OAP-OP  Périmètre et référence de la fiche (consulter le Livret des quartiers)

## PERIMETRES D'ATTENTE DE PROJET D'AMENAGEMENT GLOBAL

SP/EB  seuil maximal de construction et d'installation autorisé à l'intérieur du périmètre (en m² de surface de plancher et/ou d'emprise bâtie)

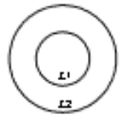
JJ.MM.AAAA  date limite d'effet de la servitude

## CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA SALUBRITE, A LA PREVENTION DES RISQUES ET A LA PROTECTION CONTRE LES NUISANCES

### secteurs potentiellement soumis à des risques d'inondation fluvio-maritimes

IP  tout ou partie du secteur est potentiellement inondable : se référer à la réglementation (PPR) et à la connaissance du risque le plus récent.

### secteurs soumis à des risques technologiques




périmètres SEVESO

### secteurs d'interdiction de construire ou sous conditions spéciales d'installation de toute nature (plantations, dépôts, affouillements, forages, exhaussements des sols)

| Interdiction de construire | Construction sous conditions | |
|---|---|---|
| IC sp | CS sp | Fonctionnement des services publics |
| IC pn | CS pn | Protections contre les nuisances |
| IC m | CS m | Préservation des ressources naturelles |
| IC m | CS m | Secteur de mise en valeur des ressources naturelles du sol et du sous-sol |
| IC af/eb | CS af/eb | Risques d'affaissement ou d'éboulement |
| IC in | CS in | Risques d'inondation par les ruisseaux |


© copyright Bordeaux 2019 CITADIA Conseil

## Les zones agricoles et naturelles (A et N)

zones agricoles réservoirs de biodiversité

zones agricoles génériques

zones naturelles réservoirs de biodiversité

zones naturelles génériques

zones naturelles de loisirs et d'équipements

zones naturelles spécifiques

secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées

**bâtiment ou groupe de bâtiments identifiés en A ou N**

**Bande d'accès** (exemple : UM5*1L35)

* constructibilité par nouvelle bande d'accès autorisée

\- constructibilité par nouvelle bande d'accès interdite

## DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX CONTINUITES ECOLOGIQUES, ZONES HUMIDES, A LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE NATUREL, BATI ET PAYSAGER

ZH zone potentiellement humide

terrain cultivé situé en zone urbaine (U) à protéger et inconstructible

espace boisé classé existant ou à créer

n° arbre isolé et référence de la fiche (à consulter dans l'Atlas des arbres isolés)

plantation à réaliser au titre d'obligations paysagères prescrites par le réglement

### dispositions relatives à l'environnement et aux continuités écologiques, aux paysages et au patrimoine

Cn° ensemble naturel bénéficiant de prescriptions particulières au titre des continuités écologiques et paysagères

Pn° espaces de paysage bénéficiant de prescriptions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti, architectural et paysager

En° ensembles bâtis et paysagers bénéficiant de prescriptions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti, architectural et paysager

fiche à consulter dans le document traitant des dispositions relatives à l'environnement et aux continuités écologiques, aux paysages et au patrimoine.

Bn° éléments bâtis bénéficiant de prescriptions particulières au titre de la protection du patrimoine architectural (se référer au document traitant des Dispositions relatives à l'environnement et aux continuités écologiques, aux paysages et au patrimoine)

## DISPOSITIONS RELATIVES A DES INTENTIONS OPERATIONNELLES

### Emplacements réservés

emplacement réservé de voirie

Pn° Sn° Tn° se référer à la liste des emplacements réservés

emplacement réservé de superstructure
se référer à la liste des emplacements réservés

- 1n° déplacement, transport, stationnement, espace public
- 2n° eau et assainissement
- 3n° déchets
- 4n° espaces verts (ycompris constructions liées)
- 5n° bâtiments communaux et communautaires
- 6n° enseignement et petite enfance (écoles, crèches, ...)
- 7n° sport, loisir, culture, santé, social
- 8n° divers (cimetières, gens du voyage, ...)

## SERVITUDES DE LOCALISATION

V voirie

EV espace vert

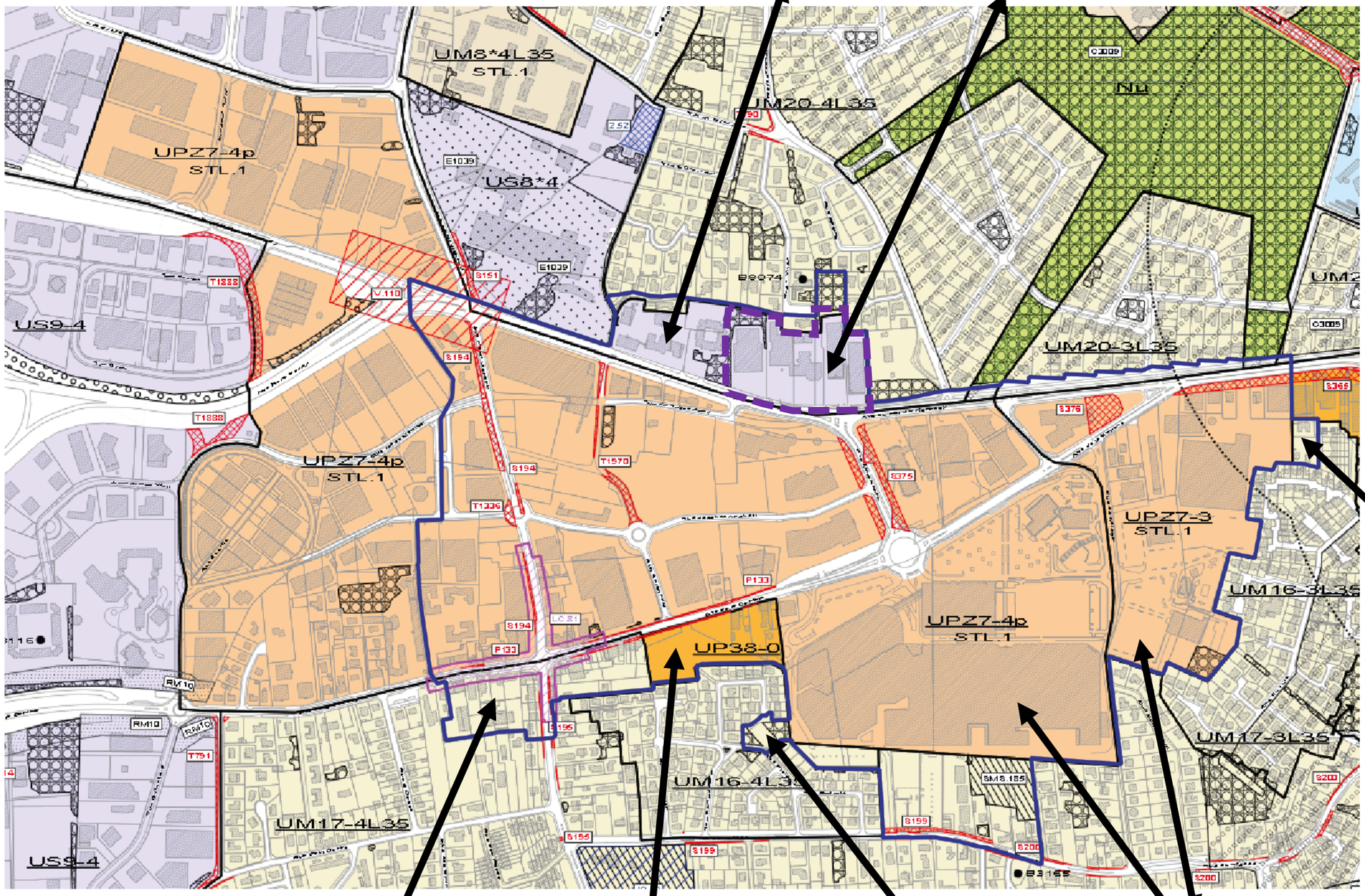
IG intérêt général


© copyright Bordeaux 2019 CITADIA Conseil

**Les modifications qui doivent être apportées au plan de zonage :**

Pas de modifications du zonage US8*4

Modification du zonage US8-4 en zone UM-10 (zonage multifonctionnel nécessaire à la réalisation du programme mixte Mérignac Soleil) + HT18 (hauteur totale maximale de la construction)




Pas de modification de la zone UM16-3L35

Périmètre du projet Mérignac Soleil

Pas de modification de la zone UM17-4L35

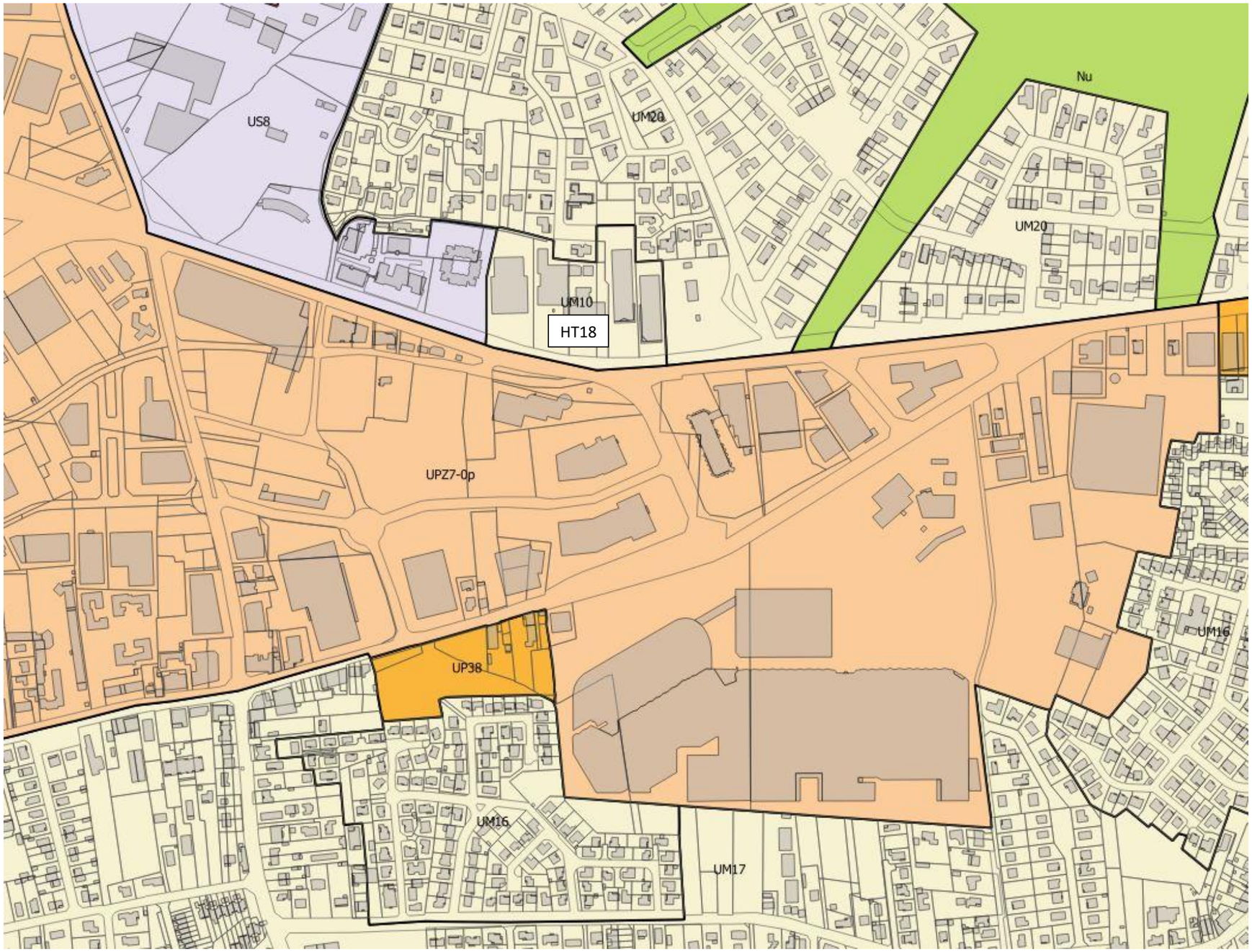
Pas de modification de la zone UP38-0

Pas de modification de la zone UM16-4L35

Fusion des zones UPZ7-4p et UPZ7-3 en UPZ7-0p STL1 (stationnement modéré)


© copyright Bordeaux 2019 CITADIA Conseil

**Nouveau plan de zonage du PLUi de Bordeaux Métropole après modification des zones :**




Zone UPZ7-0p STL1

Zone UP-38

Zones UM

Zone US-8

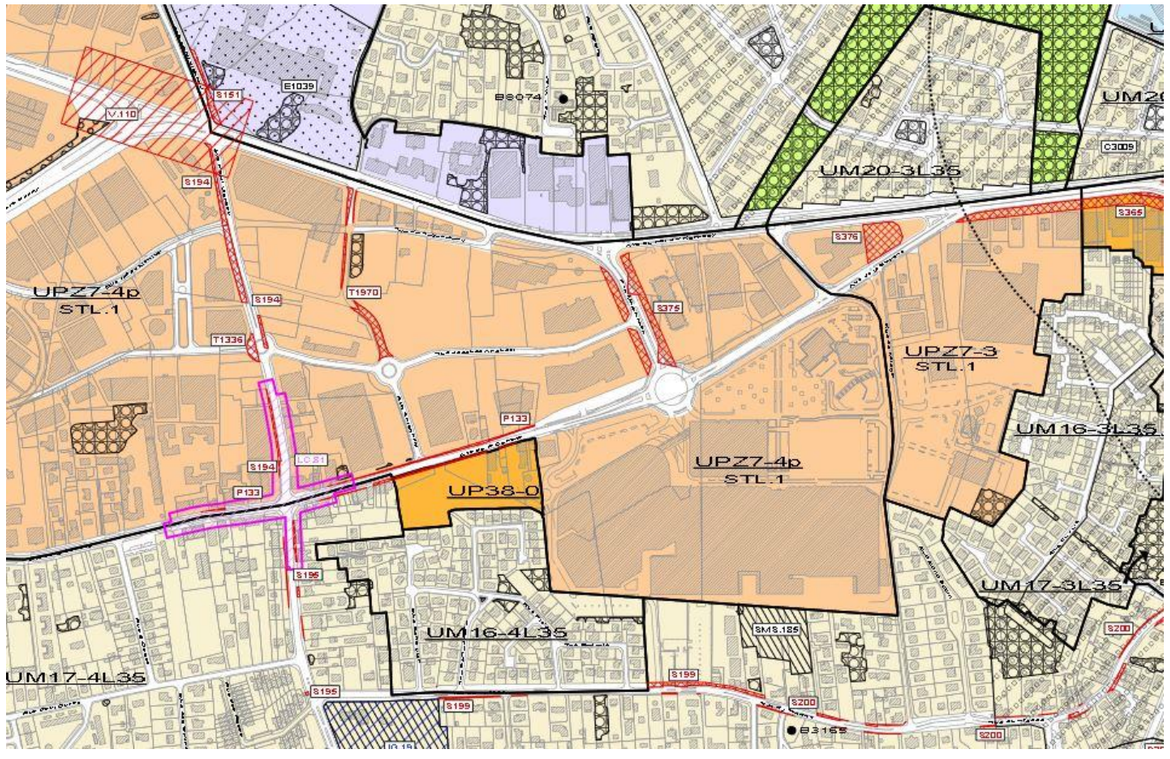
Zone Nu

HT18 — Hauteur totale maximale des constructions, intégrée au titre de la zone


© copyright Bordeaux 2019 CITADIA Conseil

**Le plan des emplacements réservés de superstructure :**

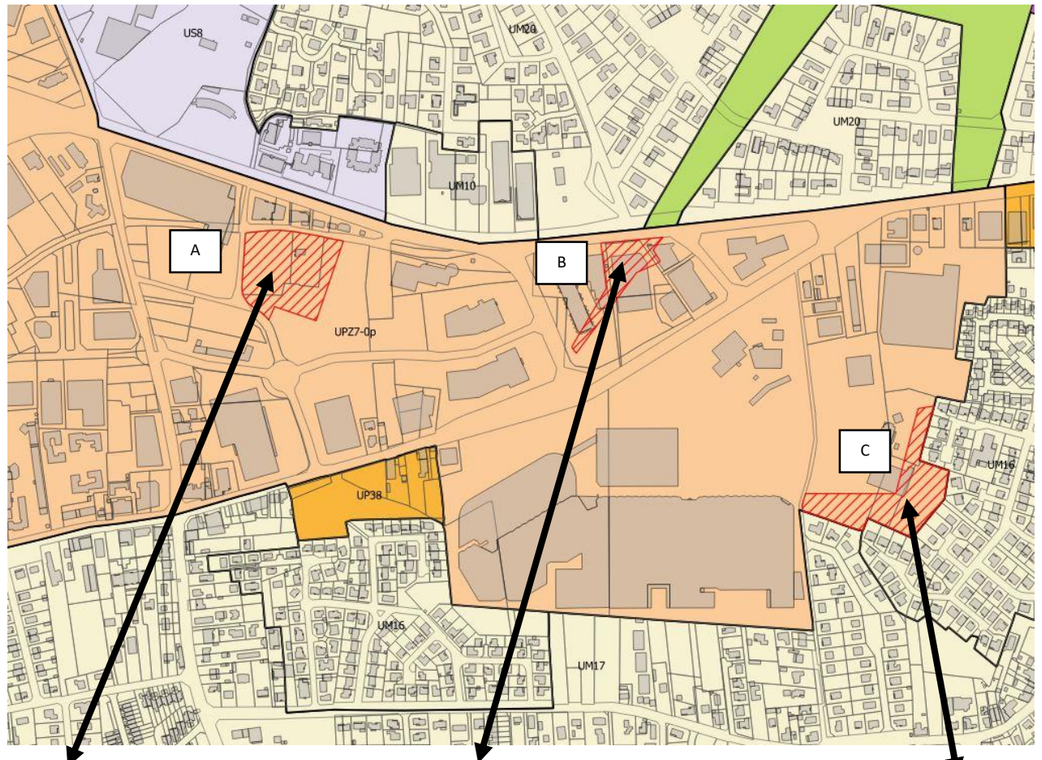
**AVANT MODIFICATION :**




Sur le périmètre Mérignac Soleil :

- Aucun emplacement réservé de superstructure

**APRES MODIFICATION :**




ER de superstructure :

Parc public

ER de superstructure :

Réalisation d'un espace public piéton

ER de superstructure :

Espace vert projeté


© copyright Bordeaux 2019 CITADIA Conseil

**Modification de la liste des emplacements réservés de superstructure (5.3 le règlement – listes - partie 2) suite aux modifications de zonage :**

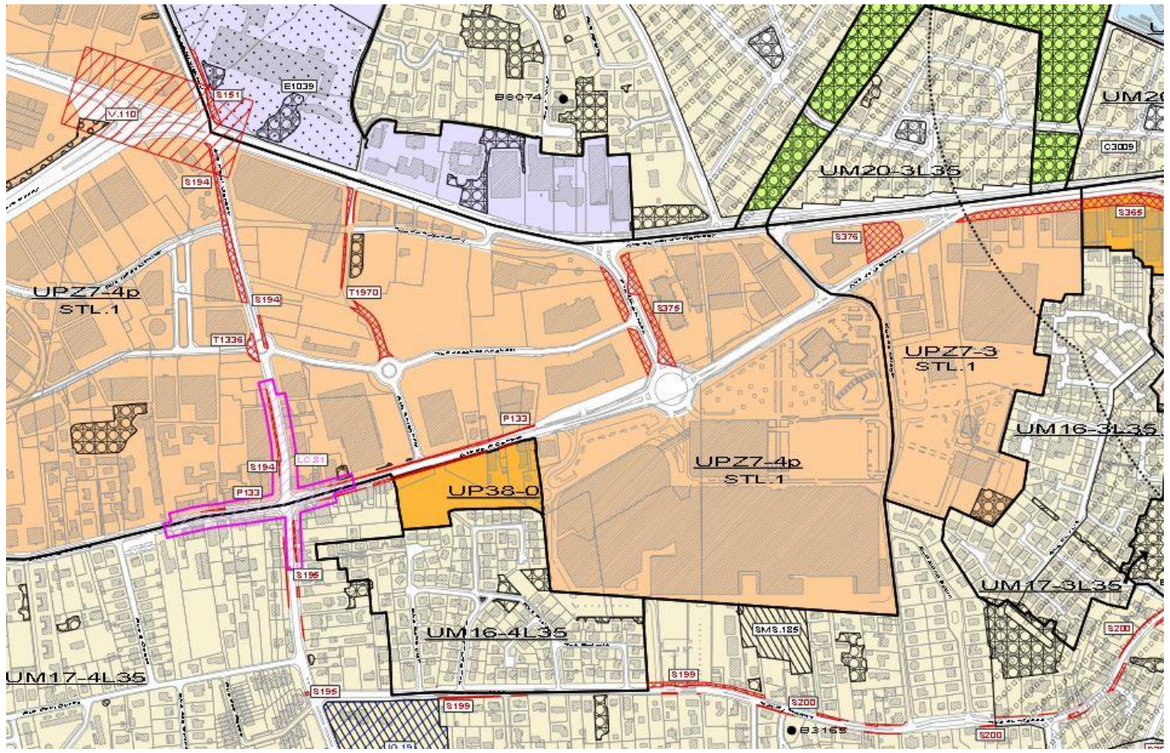
| Numéro de l'ER | Vocation | Nature détaillée des équipements | Superficie (en m² ) | Maîtrise d'ouvrage | Date d'inscription au PLU | Date de modification du PLU | Commune(s) concernée(s) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| A | Parc | Parc public | 11 992 | La Fab | MEC du PLU | | MERIGNAC |
| B | Réalisation d'un Espace public piéton | Réalisation d'un espace public piéton | 5 002 | La Fab | MEC du PLU | | MERIGNAC |
| C | Parc | Espace vert projeté | 10 929 | La Fab | MEC du PLU | | MERIGNAC |

NB : n° de servitude à renseigner par Bordeaux Métropole lors de l'intégration effective au document règlementaire

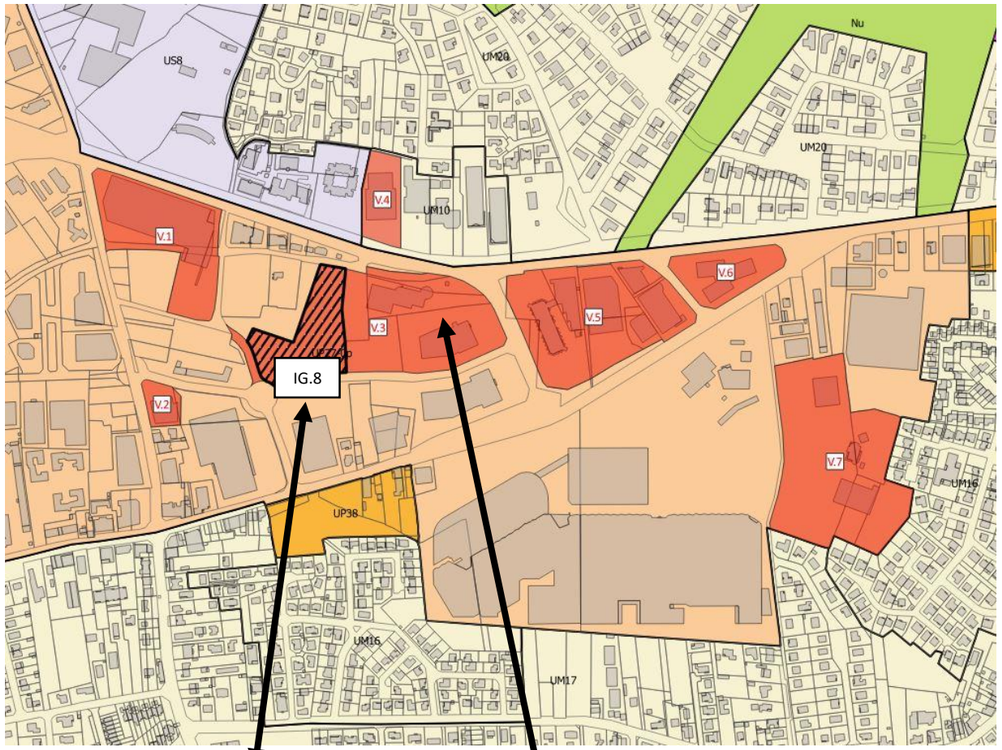

© copyright Bordeaux 2019 CITADIA Conseil

**Le plan des servitudes de localisation de voirie et d'intérêt général (IG) :**

**AVANT MODIFICATION :**




**APRES MODIFICATION :**




Sur le périmètre Mérignac Soleil :

- Aucune servitude de localisation d'intérêt général sur la zone
- Aucune servitude de localisation de voirie à destination de cheminement doux

Servitude de localisation d'intérêt général (IG) : groupe scolaire

7 Servitudes de localisation de voirie : cheminement doux


© copyright Bordeaux 2019 CITADIA Conseil

**Modification de la liste des servitudes de localisation (5.3 le règlement – listes - partie 3) suite aux modifications de zonage :**

**COMMUNE DE MERIGNAC**

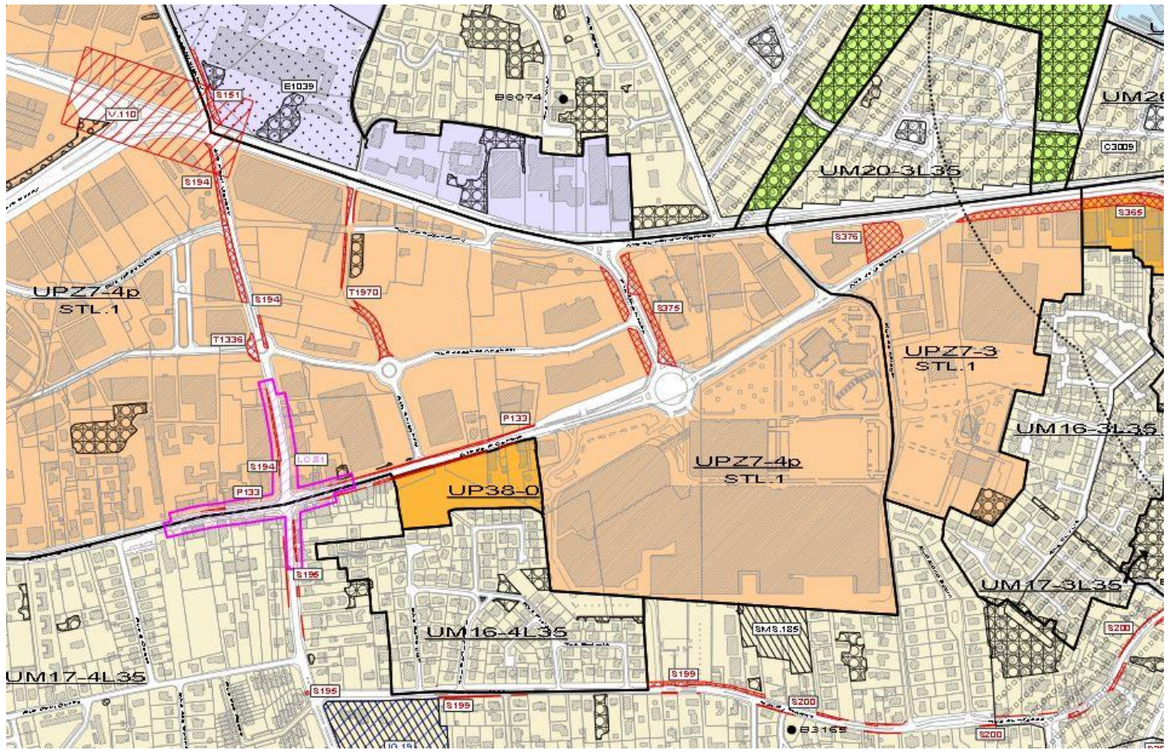
| N° de la servitude de localisation | Vocation | Nature de la servitude de localisation | Date d'inscription au PLU | Date d'évolution du PLU | Commune(s) concernée(s) |
|---|---|---|---|---|---|
| V.1 | VOIRIE | Création d'un maillage viaire | MEC du PLU | | MERIGNAC |
| V.2 | VOIRIE | Création d'un maillage viaire | MEC du PLU | | MERIGNAC |
| V.3 | VOIRIE | Création d'un maillage viaire | MEC du PLU | | MERIGNAC |
| V.4 | VOIRIE | Création d'un maillage viaire | MEC du PLU | | MERIGNAC |
| V.5 | VOIRIE | Création d'un maillage viaire | MEC du PLU | | MERIGNAC |
| V.6 | VOIRIE | Création d'un maillage viaire | MEC du PLU | | MERIGNAC |
| V.7 | VOIRIE | Création d'un maillage viaire | MEC du PLU | | MERIGNAC |
| IG.8 | INTERET GENERAL | Groupe scolaire | MEC du PLU | | MERIGNAC |

NB : n° de servitude et nature à renseigner par Bordeaux Métropole lors de l'intégration effective au document règlementaire

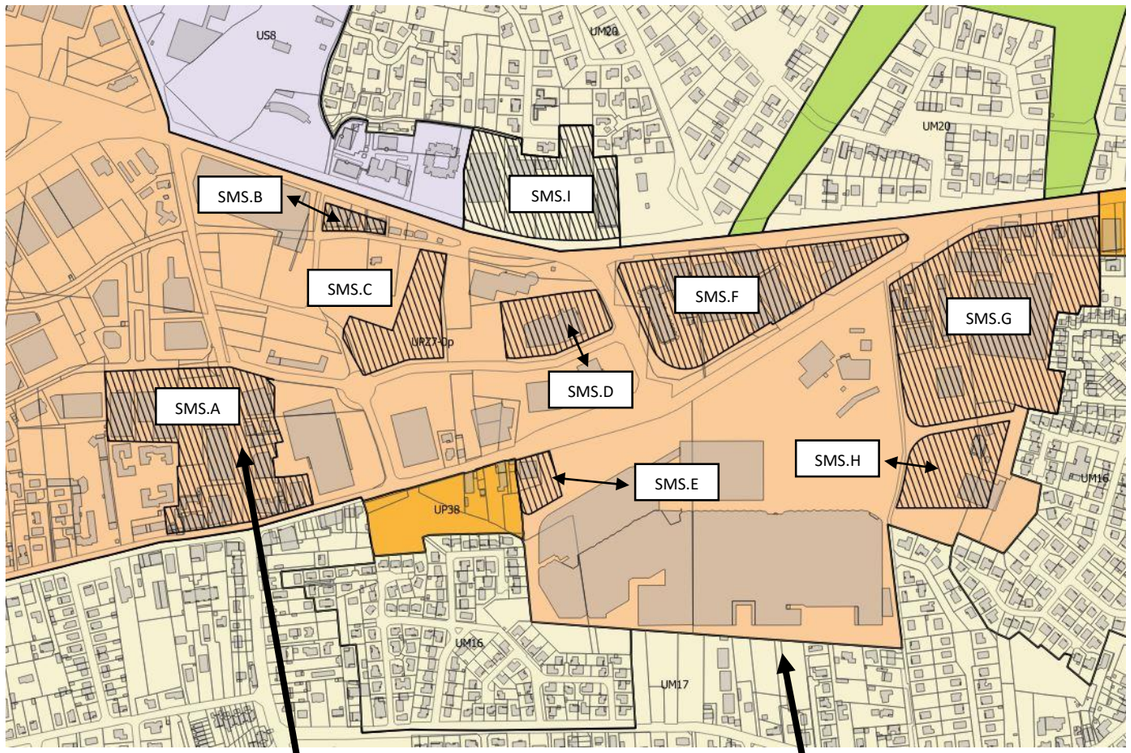

© copyright Bordeaux 2019 CITADIA Conseil

## Le plan des servitudes de mixité sociale :

**AVANT MODIFICATION :**




**APRES MODIFICATION :**




9 SMS ajoutées :

- 8 SMS au sein de la zone UPZ-7
- 1 SMS au sein de la zone UM10

SMS n°185 : supprimée


© copyright Bordeaux 2019 CITADIA Conseil

**Modification de la liste des dispositions en faveur de la diversité de l'habitat (5.3 le règlement – listes - partie 4) suite aux modifications de zonage :**

## COMMUNE DE MERIGNAC (page2/2)

| SMS | Commune | Désignation | Part minimum de la surface de plancher consacrée à l'habitat | Part de la surface de plancher habitat consacrée au logement locatif social | Part de la surface de plancher habitat consacrée à l'accession sociale | Date d'inscription au PLU 3.1 | Date de modification |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| SMS.A | MERIGNAC | Avenue Henri Vigneau | ≥ 80% | ≥ 35% | ≥ 10% | MEC du PLU | |
| SMS.B | MERIGNAC | Avenue J.F. Kennedy | ≥ 80% | ≥ 35% | ≥ 10% | MEC du PLU | |
| SMS.C | MERIGNAC | Rue de Peyandreau / Avenue J.F. Kennedy | ≥ 80% | ≥ 35% | ≥ 10% | MEC du PLU | |
| SMS.D | MERIGNAC | Rue J. Anquetil | ≥ 80% | ≥ 35% | ≥ 10% | MEC du PLU | |
| SMS.E | MERIGNAC | 66 Avenue de la Somme | ≥ 75% | ≥ 35% | ≥ 10% | MEC du PLU | |
| SMS.F | MERIGNAC | Avenue de Matosinhos | ≥ 55% | ≥ 35% | ≥ 10% | MEC du PLU | |
| SMS.G | MERIGNAC | Avenue de la Somme / Rue de Mirepin | ≥ 80% | ≥ 35% | ≥ 10% | MEC du PLU | |
| SMS.H | MERIGNAC | Rue de Mirepin | ≥ 80% | ≥ 35% | ≥ 10% | MEC du PLU | |
| SMS.I | MERIGNAC | Avenue J.F. Kennedy | ≥ 55% | ≥ 35% | ≥ 10% | MEC du PLU | |

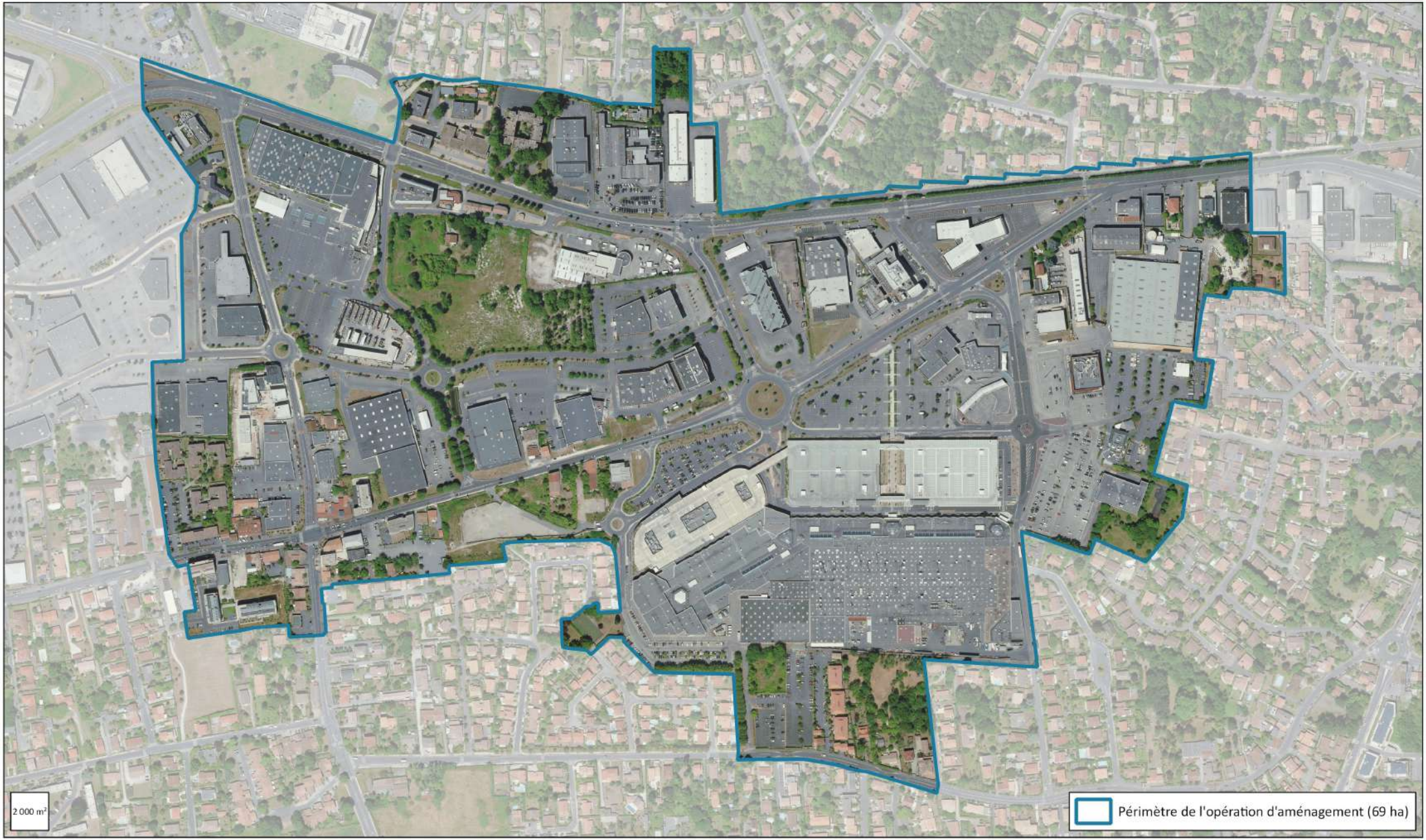
NB : n° de servitude et désignation à renseigner par Bordeaux Métropole lors de l'intégration effective au document règlementaire


© copyright Bordeaux 2019 CITADIA Conseil

# Mérignac Soleil

## Périmètre de l'opération d'aménagement

Édité le 28-03-2019




N

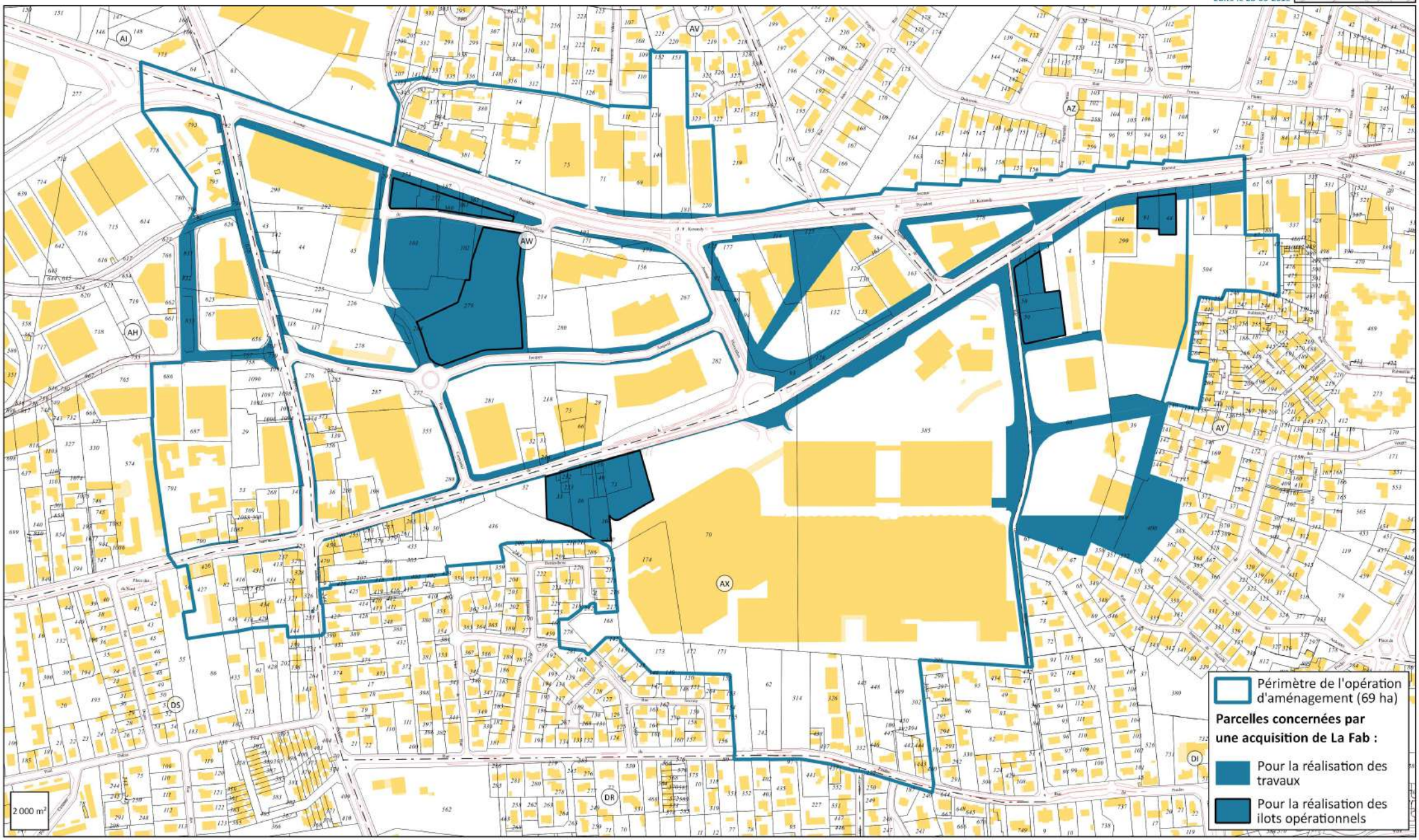
0 90 180 270 360 m

Traitement cartographique : La Fab, projet 2019030027 - échelle A3 - 1 / 4 000
Sources : Cadastre (décembre 2018) - La Fab - Bordeaux Métropole
© BxMétro 2016, Orthophoto plan de Bordeaux Métropole

# Mérignac Soleil

## Parcelles concernées par des acquisitions de La Fab

Édité le 28-03-2019




N

0 90 180 270 360 m

Traitement cartographique : La Fab, projet 2019030036 - échelle A3 - 1 / 4 000
Sources : Cadastre (décembre 2018) - La Fab - Bordeaux Métropole
© BxMétro 2016, Orthophoto plan de Bordeaux Métropole