

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	<i>Délibération</i>
	Séance publique du 29 janvier 2021	N° 2021-14

Convocation du 22 janvier 2021

Aujourd'hui vendredi 29 janvier 2021 à 09h30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la Salle du Conseil sous la présidence de Monsieur Alain ANZIANI, Président de Bordeaux Métropole.

ETAIENT PRESENTS :

M. Alain ANZIANI, M. Pierre HURMIC, Mme Christine BOST, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, M. Stéphane DELPEYRAT, M. Patrick LABESSE, Mme Véronique FERREIRA, M. Alain GARNIER, M. Jean TOUZEAU, M. Bernard-Louis BLANC, M. Jean-François EGRON, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, Mme Brigitte TERRAZA, Mme Claudine BICHET, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, Mme Claude MELLIER, Mme Brigitte BLOCH, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Céline PAPIN, Mme Andréa KISS, M. Patrick PAPADATO, Mme Delphine JAMET, M. Stéphane PFEIFFER, Mme Marie-Claude NOEL, M. Alexandre RUBIO, M. Baptiste MAURIN, M. Nordine GUENDEZ, Mme Josiane ZAMBON, Mme Isabelle RAMI, Mme Géraldine AMOUROUX, Mme Stephanie ANFRAY, Mme Amandine BETES, M. Patrick BOBET, Mme Christine BONNEFOY, Mme Simone BONORON, Mme Pascale BOUSQUET-PITT, Mme Fatiha BOZDAG, Mme Myriam BRET, Mme Pascale BRU, M. Alain CAZABONNE, M. Olivier CAZAUX, M. Thomas CAZENAVE, M. Gérard CHAUSSET, Mme Camille CHOPLIN, M. Max COLES, Mme Typhaine CORNACCHIARI, M. Didier CUGY, Mme Laure CURVALE, Mme Nathalie DELATTRE, Mme Eve DEMANGE, Mme Fabienne DUMAS, M. Christophe DUPRAT, M. Olivier ESCOTS, Mme Anne FAHMY, M. Bruno FARENIAUX, M. Jean-Claude FEUGAS, M. Nicolas FLORIAN, Mme Françoise FREMY, M. Guillaume GARRIGUES, Mme Anne-Eugénie GASPARD, M. Frédéric GIRO, M. Stéphane GOMOT, M. Laurent GUILLEMIN, M. Radouane-Cyrille JABER, Mme Sylvie JUQUIN, Mme Sylvie JUSTOME, M. Michel LABARDIN, Mme Nathalie LACUEY, M. Gwénaél LAMARQUE, Mme Fannie LE BOULANGER, Mme Harmonie LECERF, Mme Anne LEPINE, Mme Zeineb LOUNICI, M. Jacques MANGON, M. Guillaume MARI, M. Stéphane MARI, M. Thierry MILLET, Mme Eva MILLIER, M. Fabrice MORETTI, M. Marc MORISSET, M. Jérôme PEScina, M. Michel POIGNONEC, M. Philippe POUTOU, M. Patrick PUJOL, M. Benoît RAUTUREAU, M. Franck RAYNAL, Mme Marie RECALDE, M. Bastien RIVIERES, M. Fabien ROBERT, Mme Karine ROUX-LABAT, Mme Nadia SAADI, Mme Béatrice SABOURET, M. Sébastien SAINT-PASTEUR, M. Emmanuel SALLABERRY, M. Serge TOURNERIE, M. Thierry TRIJOLET, M. Jean-Marie TROUCHE, Mme Agnès VERSEPUY.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:

M. Dominique ALCALA à M. Jérôme PEScina
M. Christian BAGATE à M. Fabrice MORETTI
M. Maxime GHESQUIERE à Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE
Mme Fabienne HELBIG à M. Thomas CAZENAVE
M. Pierre De Gaétan N'JIKAM MOULIOM à Mme Géraldine AMOUROUX
M. Kévin SUBRENAT à M. Max COLES

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Stéphane DELPEYRAT à Mme Andréa KISS à partir de 17h
M. Patrick LABESSE à M. Alain GARNIER à partir de 17h50
Mme Véronique FERREIRA à Mme Christine BOST à partir de 17h25
M. Bernard Louis BLANC à M. Patrick PAPADATO à partir de 12h
Mme Céline PAPIN à M. Laurent GUILLEMIN à partir de 16h20
M. Stéphane PFEIFFER à Mme Claudine BICHET à partir de 12h
Mme Marie-Claude NOEL à Mme Delphine JAMET à partir de 17h11
M. Baptiste MAURIN à M. Serge TOURNERIE à partir de 17h11
Mme Christine BONNEFOY à Mme Fatiha BOZDAG à partir de 16h15
Mme Myriam BRET à M. Nordine GUENDEZ à partir de 14h35
Mme Pascale BRU à M. Bruno FARENIAUX à partir de 17h
M. Alain CAZABONNE à M. Fabien ROBERT de 15h à 16h
M. Thomas CAZENAVE à Mme Anne FAHMY à partir de 15h30
Mme Typhaine CORNACCHIARI à Mme Stéphanie ANFRAY à partir de 16h
Mme Nathalie DELATTRE à M. Nicolas FLORIAN à partir de 12h40
Mme Anne-Eugénie GASPARD à M. Thierry TRIJOLET à partir de 14h45
M. Stéphane GOMOT à Mme Harmonie LECERF à partir de 14h45
Mme Fabienne HELBIG à Mme Anne FAHMY à partir de 15h30
Mme Fannie LE BOULANGER à M. Olivier CAZAUX à partir de 11h30
Mme Eva MILLIER à Mme Zeineb LOUNICI à partir de 13h
M. Michel POIGNONEC à M. Nicolas FLORIAN à partir de 12h
M. Patrick PUJOL à M. Patrick BOBET à partir de 12h
M. Franck RAYNAL à M. Emmanuel SALLABERRY à partir de 15h
Mme Marie RECALDE à M. Serge TOURNERIE de 11h à 12h40
M. Sébastien SAINT-PASTEUR à Mme Marie RECALDE à partir de 17h
Mme Agnès VERSEPUY à M. Jacques MANGON à partir de 15h10

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

LA SEANCE EST OUVERTE

 BORDEAUX MÉTROPOLE	Conseil du 29 janvier 2021	Délibération
	Direction générale Valorisation du territoire Direction de l'urbanisme, du patrimoine et des paysages	N° 2021-14

Mérignac - Programme Habiter, s'épanouir - Opération d'aménagement Mérignac Soleil Chemin Long - Ouverture de la concertation préalable au titre de la Mise en compatibilité du document d'urbanisme (MECDU) - Décision - Autorisation

Madame Christine BOST 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 confié à la société publique locale d'aménagement la Fabrique de Bordeaux Métropole (délibération métropolitaine n°2015-781 du 18 décembre 2015).

Cette opération d'aménagement s'inscrit également dans le cadre de la politique portée par Bordeaux Métropole visant un objectif d' « un million d'arbres » sur le territoire métropolitain, puisqu'elle intègre un vaste programme de désartificialisation des sols, avec notamment la plantation de près de 10 000 nouveaux arbres sur un périmètre de 69 hectares (2 156 arbres de 1ère grandeur sur l'espace public, correspondant à un arbre pour 43 m² et 7 556 arbres de 1ère et 2ème grandeur au sein des nouveaux îlots privés constitués).

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 et sa future extension vers

l'aéroport depuis l'arrêt « Quatre Chemins ». Il s'agit d'une vaste zone commerciale, marquée par un patrimoine bâti de faible qualité, vieillissant, avec des espaces publics presque exclusivement dévolus à l'automobile et une nature et une végétation quasiment inexistante 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 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 Eviter, réduire, compenser (ERC) 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 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 (délibération métropolitaine).

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 engagé 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 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, arrêté par la délibération N°2018-449 en date du 6 juillet 2018 de Bordeaux de Métropole 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 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.

1.3.2.2 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.

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 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 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 Plan local de l'habitat (PLH) 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, il 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 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 déviés, 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, réalisé en dehors du périmètre de l'opération d'aménagement, sur des groupes scolaires existants.

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'Aurba) 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, 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, 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 maîtrisé 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 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 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.

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 2 500 € 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 privés.

Face au constat d'un site particulièrement artificialisé (80% du site est imperméabilisé), devenu un des principaux îlots 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 systématique d'arbres d'alignement). Ces reconfigurations et créations d'espaces publics concourent 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 îlot de chaleur vers un îlot de fraîcheur.

Cette nouvelle armature paysagère s'intégrera dans la continuité des espaces verts alentours, 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 Mme la Préfète permettra par ailleurs de mettre en compatibilité les règles du PLU en vigueur, afin d'assurer 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. Actuellement ce document d'urbanisme présente des incompatibilités avec une partie des objectifs développés par projet. La procédure de mise en compatibilité a pour objet 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 typo morphologiques 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 par cet d'un espace vert projeté,
- de la création d'emplacement réservé de superstructure pour la création d'un espace public piéton.

Par sa décision du 7 septembre 2020, la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) a estimé que les modifications apportées dans le dossier de mise en compatibilité se trouvaient 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 étant susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement. Par conséquent, une évaluation environnementale est demandée, un document d'étude d'impact est en cours de réalisation et sera intégré au dossier soumis à enquête publique.

3. **Modalités de concertation préalable**

Conformément à la réglementation en vigueur, cette Mise en compatibilité du document d'urbanisme (MECDU) doit être soumise à concertation préalable.

Il est intéressant de préciser que le projet dans son ensemble a déjà fait l'objet d'une concertation préalable dont Bordeaux Métropole a tiré le bilan par sa délibération du 23 mars 2018. Le dossier de DUP valant MECDU fera pour sa part l'objet d'une enquête publique à l'initiative de Madame la préfète courant 2021.

Compte tenu de ce calendrier les modalités proposées sont les suivantes :

- Mise à disposition pendant une durée d'un mois d'un dossier de concertation présentant le projet de MECDU et les objectifs poursuivis. Un exemplaire du dossier sera disponible :
 - en Mairie de Mérignac, 60 Avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny, bureau O au guichet unique,
 - au Pôle territorial Ouest situé Parc sextant, 6-8 avenue des satellites immeuble, 33185 le Haillan,
 - à l'accueil de Bordeaux Métropole, Esplanade Charles de Gaulle – 33045 Bordeaux,

Aux jours et heures d'ouverture au public en vue de recueillir les observations et suggestions éventuelles sur un registre ouvert dans cet objectif.

- le dossier de concertation sera également disponible sur le site internet de Bordeaux Métropole à l'adresse suivante : <http://participation.bordeaux->

metropole.fr, afin que les citoyens puissent faire part de leurs remarques sur support numérique,

- la présente délibération fera l'objet d'un affichage pendant un mois en mairie de Mérignac, au siège de Bordeaux Métropole et au Pôle territorial ouest et d'une mesure de publicité par voie de presse. La clôture sera également annoncée par voie de presse puis le conseil de Bordeaux Métropole en tirera le bilan par délibération.

Ceci étant exposé, il vous est demandé, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir, si tel est votre avis, adopter les termes de la délibération suivante :

Le Conseil de Bordeaux Métropole

VU le Code général des collectivités territoriales,

VU le Code de l'urbanisme, et notamment l'article L.103-2, visant l'article 40 de la loi Accélération et simplification de l'action publique (ASAP), qui dorénavant soumet les mises en compatibilité du PLU à concertation préalable,

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

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 la délibération n° 2019-240 en date du 26 avril 2019 par laquelle Bordeaux Métropole s'est prononcée 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.

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT que pour permettre la réalisation de l'opération d'aménagement Mérignac Soleil, il est nécessaire d'organiser une concertation préalable portant sur la mise en compatibilité du document d'urbanisme réalisée dans le cadre de la procédure de DUP du projet restant à engager,

DECIDE

Article 1 : de lancer la concertation sur la mise en compatibilité du document d'urbanisme sur le secteur de projet Mérignac Soleil pour une durée d'un mois, dont les dates seront annoncées par voie de presse,

Article 2 : d'approuver les objectifs de cette mise en compatibilité du document d'urbanisme pour permettre la réalisation du projet,

Article 3 : d'approuver les modalités de concertation décrites ci-dessus,

Article 4 : d'autoriser Monsieur le Président à prendre toutes les décisions nécessaires à la mise en place de la dite concertation et d'en préciser, le cas échéant, les modalités.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à la majorité.

Contre : Monsieur MILLET, Monsieur POUTOU

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 29 janvier 2021

REÇU EN PRÉFECTURE LE : 4 FÉVRIER 2021	Pour expédition conforme,
PUBLIÉ LE : 4 FÉVRIER 2021	la Vice-présidente,
	Madame Christine BOST