


COMPTE-RENDU DE L'ATELIER DE CONCERTATION DU 29 NOVEMBRE 2017



MERIGNAC SOLEIL

Mon quartier demain :
je participe !



La phase de réunions de concertation règlementaire sur le projet urbain de Mérignac Soleil a été initiée le 3 décembre 2016, lors d'un premier forum ouvert, cette réunion publique ayant permis de présenter l'équipe de maîtrise d'œuvre chargé par les collectivités et La Fab de concevoir le projet urbain d'ensemble puis de dégager les 3 grandes thématiques guidant la réflexion autour du projet urbain : paysage, habitat, équipements et services publics. Depuis cette première date, trois ateliers de concertation ont eu lieu : le 16 février, le 4 juillet (sous la forme d'une balade urbaine) et le 28 septembre 2017. Ce second forum ouvert, qui a réuni environ 130 personnes, avait donc pour objectif de restituer le travail mené lors des ateliers participatifs, de donner à voir les évolutions du plan guide du projet urbain et de poursuivre les échanges avec le public.

Le présent compte-rendu est indissociable des panneaux de présentation qui étaient exposés en salle ainsi que du support visuel de la présentation, mis à disposition sur le site de la participation du projet urbain de Bordeaux Métropole.

Membres de l'équipe projet et institutionnels présents :

Alain Anziani – Maire de Mérignac
Jean-Yves Meunier – SPL La Fab
Emilie Jeanniot – SPL La Fab
Fabien Pacaut – SPL La FAB
Hugo Bruley - Michel Desvignes Paysagistes

Mathieu Mercuriali – OMA
Eugenio Cardoso – OMA
Mathieu Bernard – Ville de Mérignac
Pierre-Marie Villette – Neorama



I - INTRODUCTION

OUVERTURE DU FORUM OUVERT

En guise d'ouverture, Pierre-Marie Villette, de la société Neorama, a rappelé le contexte de la démarche : ce second forum ouvert vise à présenter le travail de la maîtrise d'œuvre urbaine ainsi que les évolutions apportées au plan guide après une année de concertation. Sur cette période, un travail participatif a notamment été mené avec des habitants au cours de sessions publiques (une première session plénière le 03/12/2016, deux ateliers les 16/02/2017 et 28/09/2017 et une balade urbaine le 04/07/2017). Ainsi, la réunion s'est articulée autour des trois grands thèmes porteurs de la concertation : le paysage, l'habitat, ainsi que les équipements, les commerces et les services. Les présentations thématiques faisaient le lien avec les principaux points soulevés en ateliers de concertation afin de savoir comment le projet a pu évoluer sur ces questions. Chaque présentation thématique était suivie d'un temps de questions/ réponses entre les acteurs du projet et les participants à la réunion, permettant d'apporter des éclairages sur chacun des thèmes.


Aussi, il est important de préciser que parallèlement à la démarche de concertation en cours sur le plan guide

de Mérignac Soleil, quatre ateliers de concertation spécifiques ont été organisés (les 8 février, 8 mars, 23 mars et 27 juin 2017) sur l'opération Castorama, opération pilote intégrée au projet global.

PRÉSENTATION DU CONTEXTE DU PROJET URBAIN

Fabien Pacault, de la SPL La Fab, a ensuite présenté le contexte du projet. Dès 2010 des premières études ont été menées pour étudier le renouveau de Mérignac Soleil, dans le cadre de la démarche métropolitaine « 50 000 logements autour des axes de transports en commun ». Plusieurs principes fondamentaux ont ainsi été définis pour engager la requalification du secteur commercial en futur quartier mixte. Puis, les premières dynamiques de requalification du territoire se sont engagées autour de trois sites pilotes que sont le site du magasin Castorama, le site de l'ancienne concession Fiat, ainsi que l'îlot témoin Sogara (site Carrefour Property).

Afin d'affiner le cadre opérationnel du projet urbain pour le site de Mérignac Soleil, une équipe de maîtrise d'œuvre urbaine, architecturale et paysagère a été désignée par les collectivités et La Fab. Sa mission est



de concevoir un plan guide permettant de donner une stratégie de développement cohérent pour l'ensemble du secteur (un cadre commun aux différentes opérations immobilières pour le développement cohérent du secteur, en lien avec les projets d'aménagement des espaces publics et d'extension de la ligne de tramway) ainsi que des prescriptions opérationnelles applicables aux îlots permettant aux porteurs de projet de développer des projets adéquats à leur contexte urbain et cohérent avec les objectifs d'ensemble de la zone.

INTERVENTION DU MAIRE DE MÉRIGNAC, ALAIN ANZIANI

Alain Anziani a débuté son propos en rappelant que cette réunion se positionne à l'issue d'une concertation officielle, qui a duré un an. Il y a eu des réunions en petit comités, des plénières mais aussi une balade urbaine. Le projet s'inscrit dans le temps long, à l'horizon 2030, le dialogue avec les habitants va donc se poursuivre pendant les années à venir.

Aujourd'hui la ville fait face à un double défi qui amène à des responsabilités : il s'agit d'une part de répondre aux besoins en logements car Mérignac est une commune attractive, et d'autre part, de ne pas construire n'importe où et n'importe comment, d'où la mission de la maîtrise d'œuvre urbaine désignée par La Fab pour le compte des collectivités. La municipalité s'est fixé trois priorités : la circulation, le stationnement et la nature. De fait, le développement du quartier nécessite de conserver des équilibres avec le fonctionnement des quartiers voisins, notamment en termes d'accessibilité, tout en permettant au projet de paysage de se déployer aux abords des futurs espaces publics du quartier.



II - PRÉSENTATIONS THÉMATIQUES

A/ LE PAYSAGE

Sur le thème du paysage, Hugo Bruley (Michel Desvigne Paysagistes) a débuté sa présentation en partant du constat que le site est aujourd'hui très minéral, imperméabilisé et hostile au développement de toute forme de paysage. L'ambition du projet est donc de réintroduire la nature dans le quartier, à travers trois partis-pris essentiels pour la démarche :

- renaturer le site, notamment pour accueillir des cheminements doux et le rendre « vivable » ;
- créer de nouvelles centralités autour d'un parc mais aussi de nouveaux services ;
- travailler à l'échelle de la « voisinée », c'est à dire de petits quartiers ayant une logique de fonctionnement propre d'échelle plus réduite à l'intérieur du site même.

Ainsi, Mérignac Soleil a vocation à devenir un « parc habité », aménagé autour de trois strates arborées : une strate haute, avec des arbres de haute tige, une strate moyenne et une strate couvre-sols. Ce principe de rideau végétal sera fortement marqué dès le début du projet par la multiplicité des plantations, puis s'étoffera au fil du temps en fonction du rythme de développement naturel propre aux végétaux.

Il est également précisé que si la plupart des futurs aménagements paysagers seront privés et internes aux îlots, ils seront réalisés par les opérateurs immobiliers dans le cadre de cahier de prescriptions précis et propres à chaque projet, définis par les collectivités et la maîtrise d'œuvre urbaine. Ces espaces ont vocation à demeurer en gestion par les copropriétés privées, bien qu'ils soient

perçus comme faisant entièrement partie de la trame paysagère de l'ensemble du secteur.

Par ailleurs, la végétalisation des toitures sera encouragée sur le site de projet : pour améliorer la performance thermique et énergétique des bâtiments d'une part, mais également pour favoriser le développement de nouveaux usages collectifs pouvant prendre part sur les toitures (jardins suspendus, potagers, etc.).


ÉCHANGES AVEC LE PUBLIC

Question : *le long des voiries, la plantation des arbres se fera-t-elle sur des terrains nouvellement acquis par la Ville où sur la voirie existante ? Il ne faudrait pas que cela altère la circulation.*

Réponse : la capacité circulatoire du site sera maintenue et parfois augmentée sur certains secteurs en lien avec l'insertion de la ligne de tramway. Les aménagements ne seront pas réalisés sur les voies routières mais bien sur les terrains alentours bordant les voiries actuelles. Pour les acquérir la négociation est privilégiée, à défaut, la possibilité d'exproprier n'est pas à exclure pour permettre entre autres une simultanéité des projets d'espaces publics du projet urbain et d'extension de la ligne de tramway.

Question : *comment l'entretien et la responsabilité des espaces privés ouverts au public seront-ils gérés ?*

Réponse : l'objectif est que le paysage soit perceptible à la fois comme partie intégrante de la trame des



espaces publics, bien qu'ils soient incorporés et gérés comme des espaces privés. Aujourd'hui, le système de gestion en discussion avec les opérateurs est celui des copropriétés. Ce sont elles qui assureront l'entretien et qui seront gestionnaires des espaces paysagers privés. Cela ne veut pas dire que le système n'évoluera pas au cours du temps.

B/ L'HABITAT

La thématique « habitat » a été présentée par Mathieu Mercuriali (OMA). De fait, le site aujourd'hui exclusivement dédié à l'activité commerciale va devenir un quartier articulant des commerces et des logements dans le cadre de projets mixtes. Pour éviter les constructions trop linéaires le long des grands axes, il n'y aura pas de principe d'alignement systématique pour les futurs bâtiments : l'idée n'est pas de reproduire un centre-ville mais créer un quartier, ce qui passe notamment par la création de petits décalages des bâtiments par rapport à la rue et les uns par rapport aux autres. La question de la hauteur et de l'éloignement des nouvelles constructions par rapport aux pavillons existants a aussi été traitée et fait l'objet de principes d'éloignement traduits au plan guide et dans les documents d'urbanisme (PLU). En effet, si certains bâtiments pourront atteindre jusqu'à six étages le long de l'avenue Kennedy, ce ne sera pas le cas sur les franges du quartier, à proximité des pavillons, un principe d'épanelage, ou de gradation progressive des bâtiments, a été instauré. Ensuite, la qualité des logements a été abordée avec notamment la question de l'évolutivité des espaces intérieurs des logements. Ce principe a par exemple été appliqué sur l'îlot Castorama


avec des logements en duplex afin d'adapter l'habitat aux évolutions des besoins des familles tout au long de la vie. Ce volet est l'une thématique porteuse du projet urbain, dans la mesure où il consiste à réaliser des logements qualitatifs qui permettent aux habitants une plus grande appropriation de leurs espaces de vie intérieurs, dont les qualités devront pouvoir se rapprocher de celles de la maison individuelle (accès à des espaces extérieurs privés, volumes et surfaces des espaces intérieurs plus généreux, modularité des espaces, etc.).

ECHANGES AVEC LE PUBLIC

Question : *quelle sera la hauteur moyenne des bâtiments ?*

Réponse : comme présenté sur le support visuel, la hauteur des bâtiments ira du simple rez-de-chaussée aux R+6 (6 étages sur rez-de-chaussée) sur les parties les plus élevées du secteur. S'il on devait faire une moyenne, le projet serait aux alentours du R+4.

Aujourd'hui, le Plan Local d'Urbanisme de Bordeaux Métropole (PLU 3.1) impose une limite de 28 mètres maximum pour les bâtiments en R+6 sur certains secteurs de projets au sein desquels des opérations mixtes peuvent être réalisées, et sur les autres secteurs de Mérignac Soleil une limite de 15 mètres maximum pour les bâtiments en R+3.



Question : pourquoi sur l'îlot Castorama, des bâtiments de six étages font face à des pavillons ? Pourquoi les appartements en duplex sont indiqués en R+1 et non en R+2 sur la carte ?

Réponse : tout d'abord, il est rappelé que sur l'îlot Castorama, une concertation spécifique a été menée auprès des riverains. Sur ce site, comme sur d'autres secteurs de Mérignac Soleil sur lesquels des permis de construire ont été déposés, les constructions respectent un principe d'épannelage. En effet l'un des bâtiments proches de la limite avec le secteur pavillonnaire aura une architecture en « escaliers ». De plus, pour éviter les vis à vis, un retrait de six mètres séparera les constructions les plus basses de l'îlot avec les constructions existantes. Ce retrait sera d'ailleurs plus important entre la partie en R+6 et les maisons. Concernant les duplex, il est plus intéressant de raisonner en termes de hauteur qu'en termes d'étages. En effet, les hauteurs indiquées précédemment offrent une certaine souplesse pour permettre l'installation d'équipements en rez-de-chaussée (salle commune, commerces ayant besoin de hauteur sous plafond plus importante, etc.) ou encore la possibilité de créer des duplexes qui sont des logements qui proposent des volumes plus importants.

A ce titre, le Maire précise que la Ville entend être stricte avec les porteurs de projets en imposant des règles en termes de hauteur et en s'assurant que les projets répondent bien aux objectifs de la collectivité de proposer du logement sur ce secteur et de préserver les interfaces avec les zones pavillonnaires.

Question : est-ce que les appartements seront vendus à des prix abordables ? Quelle sera la répartition entre les différents types de logements ?

Réponse : une programmation a été établie sur l'ensemble de l'opération d'aménagement. Elle regroupe plusieurs types de logements : un tiers de logements locatifs sociaux, un tiers de logements en accession dite « abordable » et un tiers de logement en accession libre. Au sein même de la catégorie « logements abordables » on retrouve différentes offres de prix d'accession, dont une part est fixée au prix moyen de 2500 € TTC/m² SHAB parking compris.

Ensuite, à l'intérieur de chaque opération, une répartition par typologie est appliquée, répondant aux besoins identifiés sur la commune d'accueil des ménages : 30 % de T1 et T2, 40 % de T3 et 30 % de T4 et T5.



Question : *des logements pour les personnes âgées sont-ils envisagés dans le projet ?*

Réponse : le programme de logements intègre une grande diversité de typologie afin de s'adapter à tous les âges. Au sein de la programmation des projets Marne et Soleil, une résidence personnes âgées pourra voir le jour.

Question : *n'y a-t-il pas une contradiction entre la première partie de présentation sur le paysage et la seconde sur l'habitat, avec un projet finalement minéral et de grandes hauteurs ? Comment maintenir l'accès automobile au centre commercial tout en maintenant le caractère apaisé et sécurisé des quartiers résidentiels ?*

Réponse : pour créer des espaces paysagers, il est nécessaire de libérer de l'espace au sol, donc d'accepter qu'une certaine densité bâtie se traduise par une augmentation de la hauteur des bâtiments sur certains secteurs. Le travail mené a pour objectif de trouver le bon équilibre entre densité bâtie et densité végétale au sol. De plus il est important de comprendre que la place du paysage va s'accroître progressivement au fil du temps puisque les végétaux vont grandir et s'étoffer.

Question : *quel est l'avenir de Jardiland et de Citroën sur l'avenue de la Marne ?*

Réponse : Ces lieux se trouvent sur l'opération « Mérignac Marne » qui est différente de Mérignac Soleil. Concernant Jardiland, contrairement à Citroën, le propriétaire n'a pas encore la volonté de se séparer de son bien. Ceci étant, si le propriétaire souhaite céder son bien, la parcelle


s'inscrit dans le cadre défini par le plan guide du projet urbain Mérignac Marne, qui a fait l'objet de plusieurs sessions de concertation avec Bordeaux Métropole, la Ville et SPL La Fab.

C/ LES ÉQUIPEMENTS, COMMERCES ET SERVICES

Mathieu Mercuriali (OMA) a poursuivi la présentation de la troisième thématique relative aux équipements, commerces et services. Il a tout d'abord présenté les trois futures polarités de Mérignac Soleil que seront : la plaine de Mirepin au droit des actuels parkings aériens du magasin Carrefour, le futur parc aménagé le long de la rue Georges Carpentier et le secteur Somme/Chemin long en tant que polarité de proximité. Ensuite, le développement d'une offre d'équipements variée visant à « faire quartier » a été présentée : des hypothèses d'implantation d'espaces scolaires, d'espaces dédiés aux activités sportives et aux loisirs mais aussi de services de proximité et d'une offre de restauration.

Concernant l'implantation de groupes scolaires, le principe de bâtiments mixtes comprenant des logements est envisagé. Le Maire précise que leur localisation n'est pas complètement figée à ce jour et que la création d'un ou de groupes scolaires ne sera possible qu'à condition de trouver des conditions d'intégration au quartier qui soient compatibles avec une circulation routière apaisée aux abords des écoles.

Enfin, s'agissant du stationnement, l'idée est de limiter les parkings en surface pour ne conserver en priorité que ce qu'on appelle le « stationnement minute » qui réponde



au besoin d'un stationnement pour les commerces avec une rotation importante des voitures. Par ailleurs, les parkings pour les logements seront intégrés aux bâtiments afin d'être invisibles et de ne pas impacter les espaces libres en surface. Pour illustrer ce principe l'îlot de l'ancienne concession Fiat comprenant des commerces au rez-de-chaussée et un parking au premier étage, a été cité en exemple d'un cas d'intégration du stationnement au bâtiment.

ECHANGES AVEC LE PUBLIC

Question : *Mérignac Soleil est un axe de circulation majeur en raison de son attractivité commerciale avec les déplacements est-ouest. La saturation du réseau impacte les lotissements et la sécurité pour les déplacements piétons. Concrètement qu'est-il prévu pour la circulation et les parkings ? Combien y aurait-il d'habitants supplémentaires et donc de voitures en plus ?*

Réponse : une étude circulation/déplacement/stationnement est en cours pour évaluer l'incidence de l'ensemble du projet d'aménagement sur les flux de circulation. Grâce à des estimations de générateurs de trafic, on peut calculer l'évolution de la circulation future au regard de la desserte en tramway du secteur, des surfaces commerciales construites et des surfaces et typologies des logements. L'étude analyse aussi le trafic aux heures de grande affluence de manière à anticiper sur les situations de fortes charges sur le réseau viaire. Aujourd'hui les premières conclusions de l'étude de circulation permettent de dire qu'au regard de la capacité des voiries qui ne seront pas réduite dans le cadre du


projet, il sera possible pour du trafic supplémentaire de s'intégrer sur le secteur y compris sur les carrefours. Lorsque l'étude sera terminée, des extraits seront mis en ligne sur le site de la participation de Bordeaux Métropole (<https://participation.bordeaux-metropole.fr>).

A terme, c'est à dire dans une quinzaine d'années, environ 2 700 logements seraient réalisés. Ce qui revient à accueillir environ 5 000 nouveaux habitants, en prenant en compte le fait que la taille moyenne des ménages a tendance à diminuer au fil du temps sur la commune de Mérignac (vieillesse, décohabitation).

De plus il faut prendre en compte l'extension de la ligne de tramway, car même si certaines personnes continueront à se déplacer en voiture, d'autres privilégieront les transports en commun.

Question : *de quelle année datent les mesures ayant servi de base à l'étude sur la circulation routière ?*

Réponse : le bureau d'études mandaté fin 2016 par La Fab pour réaliser l'étude de circulation a commencé sa mission par du comptage. Les études sont donc fondées sur des mesures du trafic routier datant de fin 2016/début 2017. Des données de trafic issues des points de comptage permanents placés sur le secteur par Bordeaux Métropole – notamment pour les besoins de l'insertion future de la ligne de tramway – ont également été intégrées à l'étude.



Remarque : le quartier est très attractif, avec le projet d'aménagement urbain cela suscite des besoins en termes d'accueil des nouveaux élèves dans des écoles de la ville. Or, dans les conditions de circulation actuelles, la création d'un nouveau groupe scolaire n'est pas souhaitable.

Réponse : à ces propos le Maire a rappelé ses attentes vis à vis de la création d'un nouvel arrêt de tram en face de Mérignac Soleil. Il souhaiterait aussi que des itinéraires automobiles puissent contourner l'avenue de la Somme. Dans les 15 ans à venir, on estime entre 20 et 25 le nombre de classes supplémentaires à créer pour les besoins propres du secteur de Mérignac Soleil. Pour le moment aucune décision n'a été prise sur leur localisation et cela dépendra de l'étude dont la finalisation est en cours sur les projections démographiques et scolaires. Par ailleurs, le département a lancé un plan de construction de 12 collèges en Gironde, dont un à Mérignac dans le quartier de Beutre. Concernant les lycées, la question est de savoir si des extensions des bâtiments actuels seraient possibles.

Question : le devenir du magasin Carrefour est-il en jeu ?

Réponse : le Maire précise qu'il s'agit d'une question complexe. L'accès à Carrefour a été réaménagé, des stationnements ont été construits et la plupart des mérignacais ne souhaitent pas que le Carrefour disparaisse. Le travail effectué sur Mérignac Soleil s'établit en collaboration avec Carrefour. C'est un acteur important sur le secteur, il est donc intégré aux réflexions d'aménagement du plan guide et des mutations foncières du secteur.

Remarque : il faut être vigilant à protéger les lotissements alentours des nuisances liées au projet. La création de voies de circulations dans les lotissements ne me semble pas respecter le cadre de vie des habitants.

Réponse : sur les espaces de transition avec les pavillons, les cheminements en réflexions sont uniquement dédiés aux piétons et aux cyclistes. A ce stade, il n'est pas prévu d'ouvrir des cheminements vers les lotissements existants, il s'agit néanmoins d'un principe envisageable pour l'avenir dont le choix reviendra aux copropriétés. Ce projet va se construire dans le temps long et progressivement les habitudes de déplacement pourront aussi évoluer. Les habitants des lotissements qui le souhaitent ne seront plus contraints de prendre leur voiture et de faire le tour du secteur pour se rendre au centre commercial.

Question : en matière d'équipements de loisirs, est-ce qu'il y aura une piscine ? Et d'autres équipements sportifs publics ?

Réponse : le Maire rappelle que la piscine actuelle est vieillissante, elle va donc être démolie pour laisser place à une nouvelle piscine d'intérêt métropolitain. Cette dernière sera construite au même endroit car l'emplacement est à proximité du tramway. L'ancienne piscine continuera de fonctionner jusqu'à l'ouverture de la nouvelle, à l'horizon 2022. Concernant l'implantation d'autres équipements sportifs publics, cela dépendra de ce qu'il est possible de faire dans l'enveloppe budgétaire de la commune allouée pour cela.



Question : où en est-on dans le calendrier de l'opération Castorama ?

Réponse : le dépôt prévisionnel du permis de construire est fixé à la fin de cette année. Quatre ateliers de concertation avec les riverains se sont tenus spécifiquement sur le sujet, permettant d'approfondir l'ensemble des aspects du projet, en plus des instances d'encadrement du projet propres aux collectivités et à La Fab. L'objectif qui guide l'élaboration du projet étant de faire respecter et d'intégrer un certain nombre de prescriptions urbaines, architecturales, paysagères et environnementales pour garantir la qualité du projet final. Toutefois le démarrage des travaux et le calendrier prévisionnel de livraison de l'opération dépendent de la libération du site actuel et de l'ouverture du nouveau magasin Castorama à proximité de la rocade (principe de l'opération « tiroir »).

Question : le tramway sera-t-il sur une seule voie ?

Réponse : le tramway qui partira de l'arrêt Quatre Chemins sera prolongé jusqu'à l'aéroport, en voie unique avec dédoublement de la voie au niveau des stations pour permettre le croisement des tramways. Le nombre de rames sera augmenté afin d'assurer la fréquence de passage de l'ordre d'un passage toute les 7 minutes, sans remise en cause de la fréquence actuelle vers le centre-ville de Mérignac.



III - CONCLUSION DE LA RÉUNION PUBLIQUE

Il a été rappelé en conclusion que pour les personnes souhaitant formaliser leurs contributions, un registre est mis à disposition du public, en mairie de Mérignac, au Pôle Territorial Ouest au Haillan et au siège de Bordeaux Métropole à Bordeaux, jusqu'au 29 décembre. Des contributions peuvent aussi directement être envoyées via le site de la participation de Bordeaux Métropole : <https://participation.bordeaux-metropole.fr>.

La Fab a ensuite précisé qu'une démarche de communication, médiation, participation auprès des riverains et des publics sera prochainement mise en place par les collectivités et La Fab pour poursuivre l'échange avec la population sur le projet. A ce titre, une maison des projets devrait être réalisée en 2019 sur le site de l'ancienne station-service Shell à l'interface entre les deux sites de projet Marne et Soleil.