

# COMPTE-RENDU DE L'ATELIER DU 16 FÉVRIER 2017 PROJET MÉRIGNAC SOLEIL



## MÉRIGNAC SOLEIL

Mon quartier demain :  
*je participe !*

16 FÉVRIER 2017

Réunion animée par la Ville de Mérignac,  
SPL LA FAB, OMA Architectes, NEORAMA





# INTERVENTION DE NEORAMA : PIERRE-MARIE VILLETTE

---

**Pierre-Marie Villette**, chef de projet chez Neorama, a introduit le déroulement de ce premier atelier du projet urbain. Les grandes étapes ont également été rappelées, ainsi que le calendrier et les grands principes de la concertation du projet d'aménagement urbain Mérégnac Soleil.

Initiée en décembre 2016 avec une première réunion publique, la concertation règlementaire :

- **est ouverte à tous** (habitants, commerçants, usagers, associations, grand public) ;
- **se décline sous différentes formes** (réunions publiques, ateliers thématiques, micro-trottoirs) ;
- **devrait s'achever en juin 2017.**



# INTERVENTION DE LA SPL LA FAB : FABIEN PACAULT

**Fabien Pacault**, chargé d'opérations au sein de la SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole, a rappelé les enjeux et objectifs du projet urbain Mérignac Soleil, qui s'inscrit dans la démarche métropolitaine « 50 000 logements autour des axes de transports collectifs ». Cette démarche s'attache à :

- créer les conditions nécessaires pour habiter Mérignac Soleil ;
- s'inscrire dans la dynamique liée au projet de prolongement de la ligne A du tramway ;
- améliorer l'image d'une des principales entrées de ville ;
- revaloriser l'activité commerciale d'un site monofonctionnel et fortement routier ;
- rattacher ce territoire à son environnement paysager qualitatif.

# INTERVENTION DE L'AGENCE OMA

## ARCHITECTE COORDONNATEUR

**Eugenio Cardoso**, architecte à l'Agence internationale d'architecture OMA, a réaffirmé les ambitions architecturales du projet urbain Mérignac Soleil et a présenté les partis pris du plan guide ayant pour ambition de traduire la vision du projet pour l'ensemble du territoire :

- une densité flexible jouant sur l'articulation de polarités bâties et d'espaces publics généreux ;
- une variété de gabarits pour les futures constructions, et des transitions bâties douces avec le tissu résidentiel proche (hauteur progressive) ;
- une renaturation d'un site aujourd'hui essentiellement minéral dédié au stationnement des commerces et à la circulation automobile ;
- une conception différente des parkings, avec par exemple des parkings silos potentiellement multifonctionnel et polyvalents (parking + équipements, parking + bureaux, etc.) et/ou mutables à l'avenir (reconversion en bureaux, logements, etc.);

Les éléments présentés lors de l'atelier sont des premières orientations de réflexions portées par l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine. Le projet n'est pas un plan figé et a une capacité d'évolutivité, il convient également de prendre en compte :

- l'intégration de nouveaux éléments par rapport à la version initiale du plan guide de 2012 réalisé lors de l'appel à projets « 50 000 logements » : l'arrivée du tramway, une complexité foncière importante impliquant des négociations avec les propriétaires privés, ou encore la réalisation d'un parc,
- les premiers projets immobiliers d'ores et déjà en cours, ou potentiellement à venir, sur le secteur de Mérignac Soleil (secteur Leroy Merlin, ancienne concession Fiat, magasin Castorama, îlot témoin « Carrefour Property / Sogara »).





# ÉCHANGES AVEC LE PUBLIC

Au cours de la présentation de l'agence OMA un échange direct sous forme de question-réponse avec les participants a permis d'aborder de nombreux sujets sur les thématiques « Habiter Mérignac Soleil », « Equipements, infrastructures et services », « Le paysage » ainsi que des éléments liés aux « dessous » du projet » (interrogations des participants en italique ci-dessous) :

## HABITER MÉRIGNAC SOLEIL

- **la hauteur des futurs bâtiments** : l'amélioration de la qualité paysagère et du cadre de vie sont des préoccupations fortes dans le cadre de ce projet. Aussi, la hauteur des futurs bâtiments sera conforme aux normes d'urbanisme en vigueur (PLU 3.1), notamment aux abords du tissu pavillonnaire alentour. Toutefois, le plan guide présenté à cette occasion par OMA n'est pas un plan de masse de projet urbain, et la « mosaïque foncière » du territoire de Mérignac Soleil implique de nombreux acteurs et propriétaires privés. Le plan guide a vocation à accompagner autant que possible les futurs projets immobiliers lorsque des évolutions pourront intervenir sur ces fonciers, avec le souci constant de requalifier ce territoire en favorisant la création de logements qualitatifs pour les futurs habitants et la réalisation d'espaces verts suffisants pour apporter une meilleure qualité de vie.
- **le nombre de places de stationnement** : le PLU 3.1 prévoit une place de stationnement par nouveau logement, actuellement le périmètre de projet comporte également 6000 places de stationnement existantes (parkings des commerces exclusivement), ce qui représente une trentaine d'hectares. L'objectif est d'intégrer davantage les futurs espaces de stationnement aux bâtiments pour limiter l'impact sur l'espace extérieur, notamment en termes d'occupation de l'espace public et de nuisances sonores, afin de faire renaître le paysage très diversifié qui était encre présent avant les années 1960. Sur un secteur comme Mérignac Soleil, des solutions innovantes comme la mutualisation de certaines surfaces de stationnement entre les logements et les activités commerciales ne sont pas à exclure.
- **l'opportunité de la diversification fonctionnelle de Mérignac Soleil** : l'objectif de la démarche métropolitaine « 50 000 logements à proximité des axes de transports collectifs » est de produire des logements de qualité, répondant aux besoins des habitants, à des prix accessibles et au plus près des lignes de transports en commun, existantes et en projet. En étant partenaire de ce projet sur le territoire de Mérignac Soleil, la Ville de Mérignac accompagne le développement économique et humain de la métropole bordelaise.

## ÉQUIPEMENTS, INFRASTRUCTURES ET SERVICES

- **l'incidence de la diversification fonctionnelle sur la circulation** : Les collectivités et La Fab ont missionné Transitec, un BET spécialisé sur la circulation et le stationnement, pour établir un état des lieux exhaustif du territoire et projeter la situation actuelle avec l'état futur du quartier (c'est-à-dire avec la réalisation de logements, la renouvellement d'une partie de l'offre commerciale, et l'arrivée d'une ligne de tramway), de manière à envisager les solutions d'aménagement permettant de ne pas augmenter le trafic sur le secteur.
- **le tracé prévisionnel du tramway** : l'équipe qui a été désignée par Bordeaux Métropole pour réaliser les études et les travaux du tramway intègre la faisabilité technique et économique de plusieurs scénarios d'insertion du tramway. A ce stade des études préliminaires il n'y a pas de solution retenue, des arbitrages devant être pris sur ce sujet par les collectivités mi-avril 2017.
- **l'incidence sur le trafic de l'arrivée du tramway** : le bureau d'études Transitec mène une étude élargie sur la circulation qui comprend des modélisations statiques et des simulations dynamiques pour anticiper les flux routiers liés au passage du tramway en lien avec la réalisation du projet urbain. Des comptages de la circulation et du stationnement sont actuellement en cours de réalisation. Un état initial et un état futur du quartier prennent en compte les différents programmations (logements, commerces etc.), avec pour finalité d'enrichir le travail de conception sur les espaces publics (reprise de la voirie ou autres solutions d'aménagement permettant de ne pas augmenter le trafic).
- **l'articulation stationnement / qualité paysagère** : le développement de parkings silos mutualisés avec d'autres programmes permettrait par exemple de libérer une partie du sol et d'engager un travail de reconquête paysagère. Par ailleurs, un des objectifs du projet est d'anticiper les évolutions en termes de mobilités et de favoriser la diversification des modes de transports (transports collectifs, deux roues, marche, covoiturage, etc.), c'est l'un des axes majeurs de la démarche métropolitaine « 50 000 logements » qui considère que les mobilités de demain seront différentes de celles d'aujourd'hui.
- **développement de cheminements pour les piétons aux limites de parcelles commerciales** : le développement des formes de mobilités douces doit être encouragé, car ces pratiques pré-existent et sont le fait des riverains principalement. C'est le sens de l'intention affichée de vouloir développer autant que possible les liaisons piétonnes dans une zone jusqu'ici exclusivement commerciale et fermée au contexte qui l'entoure. Pour ce faire, il existe des outils et procédures de servitudes publiques qui pourraient être négociées et mises en œuvre : accords amiables entre les entreprises et les riverains, outils fonciers règlementaires etc.
- **la possibilité de pouvoir passer d'un mode de déplacement à un autre de manière sécurisée et préservée des nuisances** : l'intermodalité entre le tram, l'automobile et les circulations douces est au cœur du projet. De fait, il convient de rééquilibrer la place faite à chacun des modes de déplacement en encourageant les modes alternatifs à la voiture individuelle, créatrice d'encombrements et de pollution. Pour ce faire, les voies douces doivent être pensées à l'écart des routes afin de les préserver des nuisances sonores liées à l'automobile. Les traversées et les espaces de transitions entre les modes (stations de tram par exemple) doivent être sécurisées. Ceci à l'échelle du secteur de Mérignac Soleil mais aussi dans un périmètre élargi afin d'assurer les continuités nécessaires entre les quartiers. Les efforts pourront se concentrer à la fois dans la création d'une offre de mobilité nouvelle et dans l'apaisement des circulations automobiles existantes (transformation de la route en boulevard urbain, mesures de diminution de la vitesse des véhicules etc.)
- **l'adaptation des équipements à l'accroissement de la population** : Les participants à la réunion du 3 décembre 2016 ont été interrogés à ce sujet. Des projections sur la démographie scolaire sont établies afin d'assurer une cohérence entre les évolutions démographiques attendues et les services associés. Pour l'opération d'aménagement urbain Mérignac Soleil, 17 classes supplémentaires seront nécessaires pour l'enseignement primaire, cela nécessitera donc la réalisation d'un nouveau groupe scolaire sur le secteur.



## LE PAYSAGE

• **l'opportunité d'aménager ou non une partie du territoire de Mérignac Soleil qui est considéré comme zone humide (parcelle à l'est du magasin Leroy Merlin) :** cette préoccupation est bien prise en compte et la réflexion quant au devenir de la zone en question est en cours, notamment avec le paysagiste du groupement Michel Desvignes, avec l'ambition d'en faire tout ou partie un espace vert. Plus largement, le paysage tient une place significative dans le projet, qui a pour ambition de renaturer un quartier aujourd'hui complètement

dépourvu de nature et d'espaces verts praticables. En lien avec le projet des espaces publics à venir, ainsi que dans les futures parcelles privées amenées à évoluer, la dimension paysagère est omniprésente et c'est pour cette raison qu'un paysagiste est associé au groupement de maîtrise d'œuvre.

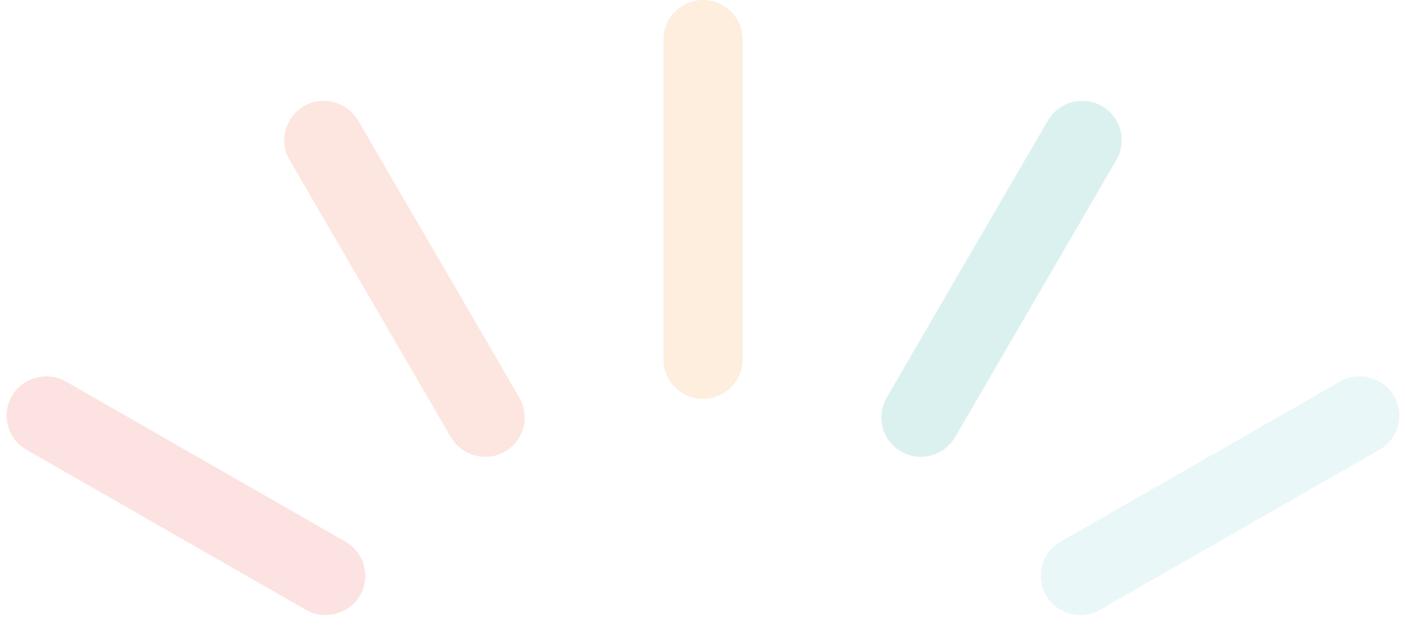
## LES « DESSOUS » DU PROJET

• **le périmètre du projet :** le périmètre de projet couvre un territoire d'environ 67 hectares, intégrant la plupart des emprises commerciales de la zone commerciale Mérignac Soleil, elle n'inclue pas les zones d'habitat riveraines, car le projet porte sur la requalification d'un secteur commercial en y introduisant une mixité logement-commerce.

• **les marges de négociation avec les propriétaires fonciers :** ces possibilités sont réelles, comme les projets en cours le démontrent. Le PLU 3.1 s'impose aux propriétaires et donne un certain nombre de règles à appliquer. Par ailleurs, les collectivités et La Fab ont délimité un périmètre d'opération d'aménagement urbain sur lequel une veille sur les mutations de Mérignac Soleil. C'est un atout supplémentaire pour engager les négociations et le dialogue avec des partenaires privés, qui sont des partenaires incontournables de ce projet. En ce qui concerne les emprises d'espace public et les voiries, les intentions, notamment en matière d'intensité verte, seront respectées.

• **les raisons du déménagement de Castorama :** l'entreprise a souhaité vendre son terrain pour changer d'emplacement et renouveler son modèle de magasin. Dans le cadre du projet d'évolution du secteur Mérignac Soleil, La Ville, Bordeaux Métropole et La SPL La Fab ont établis un partenariat avec l'entreprise pour que la vente se fasse au profit de la création de logements et de commerces, suivant un cahier des charges défini collectivement.

• **l'état des lieux concernant l'avancement du projet Castorama :** un groupement d'opérateurs immobiliers a été retenu fin décembre 2016 pour mener le projet. Une concertation spécifique est organisée sur ce projet, en lien avec les riverains, depuis février 2017.



## PROCHAINES ÉTAPES



- **Avril 2017** : 2<sup>ème</sup> Réunion publique/Forum de projet Mérignac Soleil

- **Mai 2017** : atelier de travail thématique (sur inscription)

