

# COMPTE-RENDU DU PREMIER FORUM DU PROJET URBAIN PROJET MÉRIGNAC SOLEIL



## MÉRIGNAC SOLEIL

Mon quartier demain :  
*je participe !*

3 DÉCEMBRE 2016

Réunion animée par Alain Anziani, maire de Mérignac,  
SPL LA FAB, OMA Architectes, NEORAMA





# INTRODUCTION PAR M. LE MAIRE ET TEMPS D'ÉCHANGE AVEC LE PUBLIC

---

**La réunion a été ouverte par M. Alain Anziani, Sénateur-Maire de Mérignac, qui a rappelé les enjeux stratégiques du territoire et les ambitions du projet urbain Mérignac Soleil.**

Forte d'un dynamisme économique croissant en termes de création d'emplois, Mérignac est de plus en plus attractive et doit s'assurer d'un développement urbain lui permettant de répondre à une demande de logements de plus en plus forte (à titre d'exemple, un délai moyen de deux ans est actuellement nécessaire pour obtenir un logement dans le parc social, la Ville ayant elle-même 1 400 dossiers en attente).

La Ville se doit de répondre à ce besoin tout en veillant au maintien du cadre et de la qualité de vie auxquels les habitants sont attachés. Ainsi, elle souhaite avant tout prioriser et réorienter le développement de programmes de logements, d'équipements publics, privés, de services et de commerces associés sur les secteurs traversés par des transports collectifs existants ou futurs (prolongement du tram A), qui sont, dans le cas de Mérignac Soleil, des territoires où se sont développées depuis les années 1960 des zones commerciales attractives et majeures de l'agglomération. Cette stratégie doit ainsi permettre une densification cohérente du tissu urbain sur ces axes de transports en commun et tout en préservant les zones pavillonnaires établies en périphérie de ces secteurs.

La Ville, Bordeaux Métropole et la SPL La Fab sont donc amené à accompagner la mutation des fonciers sur le site de projet Mérignac Soleil, qui sont en très grande majorité constitués de propriétés privées. Cela dans le but de permettre aux opérateurs immobiliers qui en feront l'acquisition de réaliser des projets immobiliers avec un niveau de qualité qui réponde aux ambitions des collectivités pour ce futur quartier de Mérignac, et à des prix en cohérence avec les capacités des futurs ménages.

Très vigilante et attentive à l'égard de la qualité des futures constructions, la municipalité exige pour les projets urbains en cours d'étude tel que Mérignac Soleil, qu'une place majeure soit accordée au traitement du paysage ainsi qu'à la réalisation de cheminements piétons et cyclables afin d'offrir le plus d'alternatives possibles à l'automobile. Sur ce site qui ambitionne une mixité habitat-commerce, des réponses concrètes et satisfaisantes devront également être apportées sur le stationnement et la circulation.

C'est l'esprit du projet Mérignac Soleil qui s'inscrit dans un dynamique métropolitaine visant à faire évoluer l'ouest du secteur notamment à travers Mérignac Marne et ce jusqu'à l'aéroport.

Monsieur le Maire a enfin rappelé que cette première réunion marque le lancement d'une démarche de concertation qui va s'échelonner tout au long du processus de projet. A chaque étape, les avis de la population et des parties prenantes seront intégrés aux réflexions urbaines.



Suite à cette introduction, un premier temps d'échange avec la salle a permis d'aborder plusieurs sujets émis par les participants (en italique) :

- *la place accordée au vélo et les moyens envisagés pour garantir la sécurité des cyclistes compte tenu du caractère très routier des voies existantes* : M. le Maire a annoncé l'adoption récente d'un « plan vélo » par Bordeaux Métropole. Cette stratégie globale sera déclinée de manière opérationnelle dans le cadre du projet Mérignac Soleil.
- *le nombre de logements* prévus sur le périmètre de projet : une première estimation prévoit environ 2.000 logements sur les 67 hectares du territoire de projet. Leur construction sera échelonnée sur une période allant de 10 à 15 ans.
- *la typologie des futurs logements* : ces logements offriront une typologie d'accès variée (accès libre, accès abordable, locatif social) et avec un objectif de prix de sortie de 2.500 € TTC/ m<sup>2</sup> SHAB parking compris pour les logements en accès abordable.

- l'incidence de la création de logements sur la circulation et les voiries existantes : Les études de projet urbain incluent un volet circulation et stationnement dont la finalité est de permettre le maintien des conditions actuelles de circulation et de stationnement sur le secteur, et de réaliser les aménagements routiers nécessaires.
- *le lien densification / verticalité* : un participant souligne que la nécessaire densification générée par le projet urbain n'est pas nécessairement synonyme de verticalité, les formes urbaines et typologies de bâtiments pouvant être adaptées au tissu urbain dans lequel elles s'insèrent. Ces points seront étudiés plus précisément dans le cadre de la mission de l'agence OMA, architecte coordonnateur du projet urbain (cf. ci-après)
- l'articulation entre le *futur projet Mérignac Soleil et le centre-ville actuel* : M. le Maire précise que l'objectif de la collectivité est bien de créer un quartier plus urbain, plus paysagé, offrant une meilleure qualité de vie. Il ne s'agit pas pour autant de créer une concurrence au centre-ville, le futur projet doit s'inscrire dans le prolongement et en complémentarité de la ville existante.

# LES ACTEURS DU PROJET URBAIN MÉRIGNAC SOLEIL

## VILLE DE MÉRIGNAC

Elle assure le pilotage de proximité en lien avec les élus et les usagers (habitants, acteurs économiques), elle participe à l'organisation de la concertation. Elle réalise et gère les équipements publics de sa compétence en lien avec les opérations d'aménagement (écoles maternelle et élémentaire, équipements de petite enfance, équipements sportifs).

## BORDEAUX MÉTROPOLE

Bordeaux Métropole, compétente en matière d'urbanisme opérationnel et réglementaire, fixe des objectifs publics directeurs, définit et finance la politique liée à l'urbanisme et aux projets urbains à l'échelle de la Métropole (transports, logements, nouveaux équipements publics...).

## SPL LA FABRIQUE DE BORDEAUX MÉTROPOLE

Elle pilote les études urbaines et techniques afin de concevoir les projets de développement urbain. Elle pilote les opérations d'aménagement. Une fois en phase de réalisation La Fab pilote la réalisation des équipements publics et encadre la conception des projets de construction.

## OMA : ARCHITECTE –COORDONNATEUR // MDP : PAYSAGISTES // ALTO STEP : BUREAU D'ÉTUDE

Cette équipe imagine ce que Mérignac Soleil pourrait devenir demain. Elle co-construit un plan guide avec tous les acteurs du projet pour traduire une vision à 5, 10 et 20 ans. Ce document propose des scénarios de développement programmatique (logements, équipements, services et déplacements) et spatialise les orientations urbaines, architecturales et paysagères. OMA accompagnera tout au long de la mise en œuvre du projet urbain, les opérations immobilières qui seront réalisés par les bailleurs sociaux et les opérateurs privés et assurera la conception et la réalisation des espaces publics de voirie et de paysage.

## NEORAMA

Neorama est chargée d'animer la concertation réglementée en organisant des réunions publiques, des ateliers thématiques et en recueillant la parole des usagers (micro-trottoir) tout au long du projet.



# INTERVENTION DE LA SPL LA FAB : JEAN-YVES MEUNIER

**Jean-Yves Meunier**, Directeur opérationnel de la SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole, a rappelé les 4 objectifs de la démarche métropolitaine des 50 000 logements autour des axes de transports collectifs dans laquelle le projet Mérignac Soleil s'inscrit :

- **accompagner le développement de la métropole bordelaise** en s'appuyant sur ses infrastructures de transport public ;
- **apporter des réponses nouvelles aux besoins** mais avec un souci de qualité et d'un coût maîtrisé ;
- **interroger les façons de faire** la ville et les quartiers par le logement en développant des formes urbaines, d'habitat et de services innovants ;
- **articuler une réflexion stratégique** à l'échelle de la métropole avec des situations opérationnelles localisées à l'échelle des villes et des quartiers.

Dans ce cadre, plusieurs enjeux spécifiques sont identifiés pour le secteur de projet Mérignac Soleil :

- **créer les conditions** nécessaires pour habiter Mérignac Soleil
- **s'inscrire dans la dynamique** liée au projet de prolongement du tram
- **améliorer l'image** de l'entrée de ville
- **revaloriser l'activité commerciale**
- **rattacher ce territoire à son environnement paysager** en y amenant de la nature

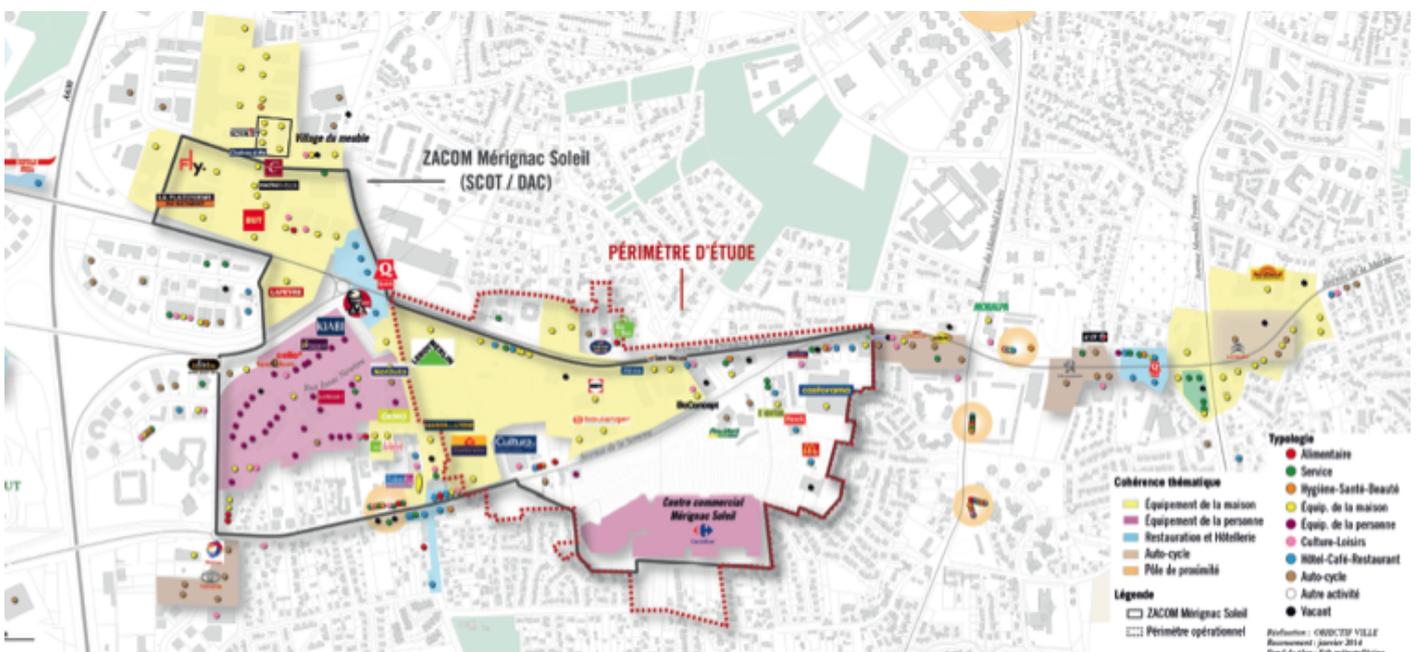
# INTERVENTION DE L'AGENCE OMA ARCHITECTE COORDONNATEUR

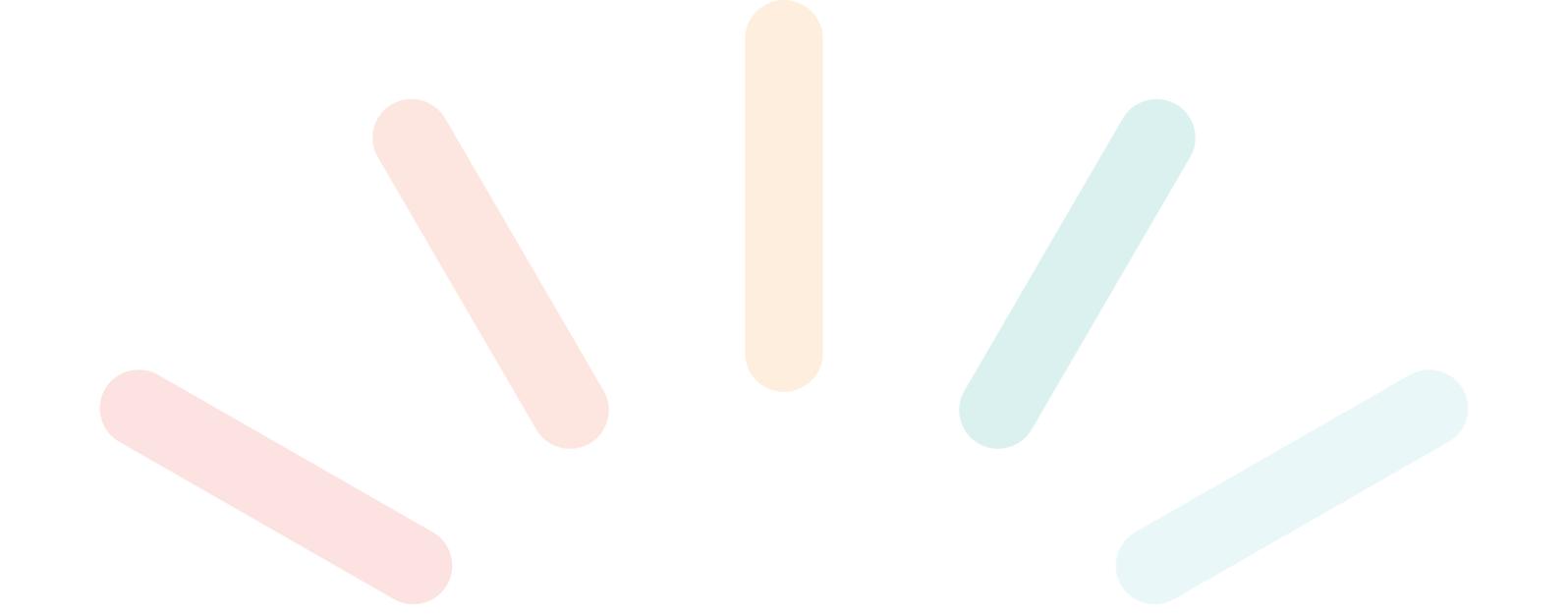
Suite à cette présentation, **Thibault Nugue**, Directeur de projet de l'agence OMA, a présenté l'équipe du groupement rassemblant les expertises d'OMA, **Michel Desvigne Paysagistes**, du bureau d'étude VRD Alto Step et **8'18" paysagiste**. Cette équipe a pour particularité d'avoir d'ores et déjà réalisé de nombreux projets sur le territoire de Bordeaux Métropole dont elle connaît les enjeux et les spécificités.

La présence d'une expertise spécifique dédiée au paysage doit notamment permettre de réintroduire une trame végétale forte dans un territoire aujourd'hui minéral et marqué par les espaces de stationnement et de circulation

automobile. Au-delà de cette reconquête paysagère, le projet doit engager une diversification globale (urbaine, architecturale) d'un territoire aujourd'hui monofonctionnel dédié aux activités commerciales.

Le plan guide, qui aura pour rôle de traduire la vision du projet, est un document cadre du projet urbain, évolutif et non figé, qui proposera des scénarios de développement programmatique (logements, équipements, services et déplacements) et spatialisera les orientations urbaines, architecturales et paysagères pour Mérignac Soleil.





# INTERVENTION DE NEORAMA

---

**Renaud Dupuy**, Directeur de Neorama, a présenté le dispositif de concertation mis en place sur le périmètre de projet Mérignac Soleil :

- **une phase de concertation** réglementée ouverte le 10 juillet 2015
- **une concertation pour tous** : habitants, commerçants, usagers, associations, grand public
- **une variété d'outils** :
  - 3 réunions publiques
  - ateliers thématiques (sur inscription)
  - micro-trottoir
  - mise à disposition du public d'un dossier d'information (Mairie de Mérignac, Direction territoriale Ouest et Direction Urbanisme de Bordeaux Métropole)
  - plateforme Participation de Bordeaux Métropole (site internet dédié)

Dans le cadre de cette première réunion, un temps de travail spécifique est également prévu, organisé en **3 tables rondes** thématiques : « **habiter Mérignac Soleil** », « **équipements publics et services** » et « **paysage** ».

Chaque participant pouvait ainsi, selon ses envies et intérêts, participer à plusieurs tables rondes, en se déplaçant librement d'une salle à l'autre pendant les débats. Chaque table ronde disposait de plans et de photos du site.

Parallèlement, un « **mur à idées** » offrait la possibilité de s'exprimer librement.



# SYNTHÈSE DES TABLES RONDES ET VERBATIMS DES PARTICIPANTS

## TABLE RONDE « HABITER MÉRIGNAC SOLEIL » :

**Animateur : Thibault Nugue, Jean-Yves Meunier**

Les idées fortes :

- **Construire de manière graduelle en termes de hauteurs pour maintenir la qualité de vie des zones pavillonnaires en les préservant des vis-à-vis.**

« S'il on construit à proximité des pavillons, il est préférable que les pièces de nuit donnent sur les espaces de jour pour éviter les vis-à-vis »

« Il faudrait retrouver une sorte de vie de village autour d'un cœur de quartier »

- **Envisager un nombre suffisant de places de stationnement dans les constructions neuves.**

« Il faudrait intégrer les places de parking aux logements pour éviter les stationnements dans la rue »

- **Favoriser les liaisons cyclables et piétonnes sécurisées entre les quartiers et avec les équipements scolaires.**

« Développer des pistes cyclables sécurisées sur un axe nord-sud afin de pouvoir se déplacer au maximum en vélo et réduire l'utilisation de la voiture ».

« Aménager des trottoirs larges pour les piétons »

- **Disposer d'espaces publics, d'équipements et de commerces de proximité à une distance raisonnable des logements.**

« Prévoir des espaces verts, des aires de jeux et des terrains de sport à côté des logements pour les jeunes ».

« Compte tenu de l'arrivée de nouveaux habitants, même si des classes supplémentaires seront nécessaires, nous aimerions que les équipements scolaires restent à taille humaine et familiale ».

## TABLE RONDE « EQUIPEMENTS PUBLICS ET SERVICES »

**Animateur : Renaud Dupuy**

Les idées fortes :

• **Des lieux ouverts et multifonctionnels pour animer le quartier**

« Aménager des espaces publics où se poser, où accueillir des animations pour les enfants et se rencontrer »

« Favoriser l'émergence de lieux culturels réversibles pour des activités de loisirs comme le théâtre ou les concerts »

« Pouvoir laisser sa voiture au garage et rejoindre les lieux animés en vélo ou à pied par des cheminements sécurisés, en journée mais aussi en soirée »

• **Des équipements publics pour accompagner la croissance de Mérignac Soleil**

« Nous allons avoir besoin de nouveaux établissements scolaires et des équipements pour la petite enfance »

« Ce serait bien de combler le manque d'infrastructures sportives sur le secteur en implantant un gymnase multisports ou une piscine »

• **Des commerces de proximité alternatifs à la grande surface commerciale**

« Il faudrait des commerces de proximité et surtout un bureau de poste »

• **Des transports en commun accessibles rapidement et de façon sécurisée à pieds et à vélo**

« Marcher plus d'un quart d'heure pour rejoindre les transports en commun est un grand maximum »

## TABLE RONDE « PAYSAGE »

Animateur : Sophie Jeantet

Les idées fortes :

- **Renaturer progressivement un territoire qui paraît stérile avec des évolutions visibles à court, moyen et long terme.**

« Prolonger les allées cavalières dans Mérignac Soleil afin de renouer avec l'histoire du quartier et créer une ambiance forestière »

« Valoriser les espaces naturels existants tels que la zone humide proche du Leroy Merlin et les arbres remarquables, notamment un chêne centenaire ».

- **Conserver au maximum les quelques éléments paysagers pré existants (friches, zones engazonnées de pleine terre, arbres remarquables...), s'inspirer et prendre en considération le caractère champêtre, voir rural de certains terrains dans l'environnement proche de la zone commerciale.**

- **Privilégier l'aménagement paysager des zones de stationnement**

« Optimiser les espaces de stationnement liés au commerce et les intégrer à la réflexion paysagère ».

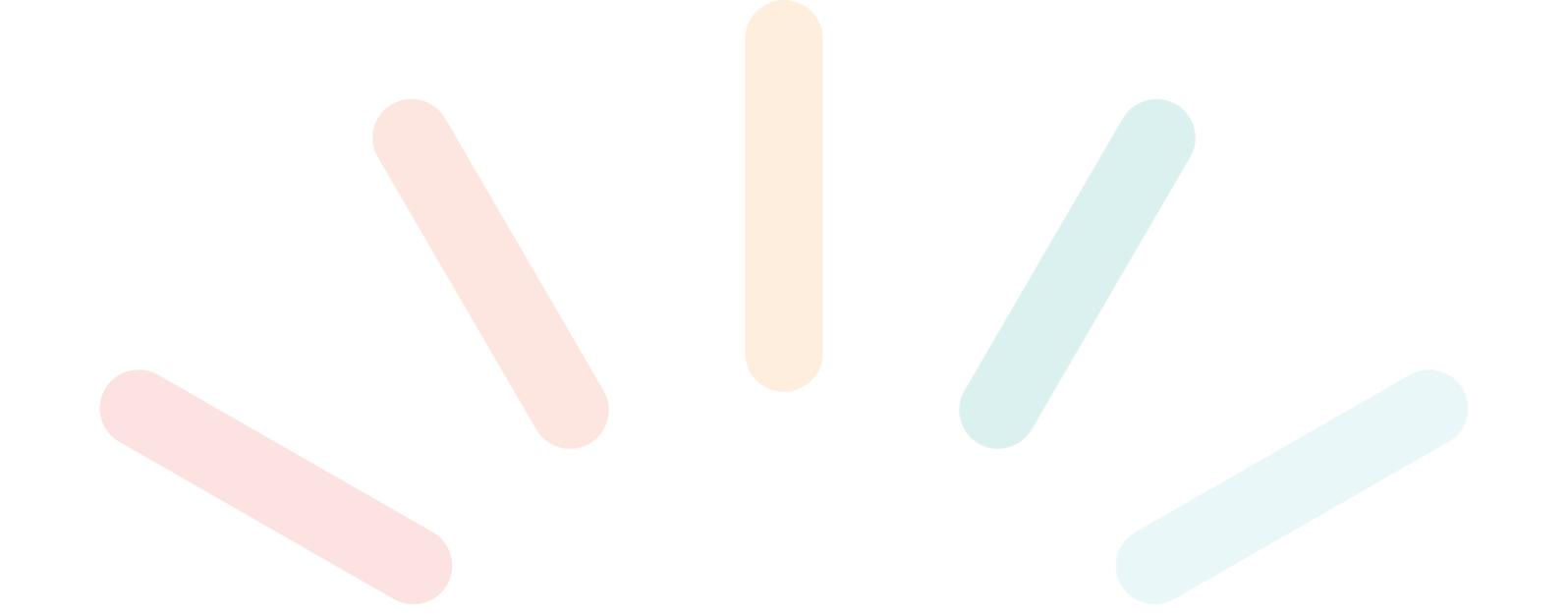
- **Insérer les pistes cyclables et les cheminements piétons dans une trame paysagère agréable à vivre**

« Aménager des séparations végétalisées entre des espaces de circulation spécifiques et sécurisés pour les piétons, les cyclistes et les automobilistes ».

« Autour du nouveau quartier, prévoir une navette électrique, s'arrêtant à la demande des passagers ».

- **Mettre le paysage au service de la gestion du site :**

« Faire en sorte que le paysage puisse apporter des solutions pour la gestion future des eaux pluviales ».



## PROCHAINES ÉTAPES

### • **Grandes dates de la concertation réglementée**

- Ouverture de la concertation par délibération métropolitain du 10 juillet 2015
- 3 Déc. 2016 : 1<sup>ère</sup> Réunion publique/Forum de projet Mérignac Soleil
- Février ou Mars 2017 : 2<sup>ème</sup> Réunion publique/Forum de projet Mérignac Soleil
- Avril ou Mai 2017 : 3<sup>ème</sup> réunion publique/Forum de projet Mérignac Soleil
- Été 2017 : Clôture de la concertation réglementée

### • **Ateliers thématiques de concertation :**

- Début février 2017 : atelier de travail thématique (sur inscription)
- Début mars 2017 : atelier de travail thématique (sur inscription)

### • **Déroulement des études de conceptions urbaines et paysagères**

- Déc. 2016 à Avril 2017 : Approfondissement du plan guide
- Accompagnement des réflexions/projets immobiliers en cours et pressentis

### • **Procédures réglementaires**

- 2017 : Élaboration du dossier d'évaluation environnementale