

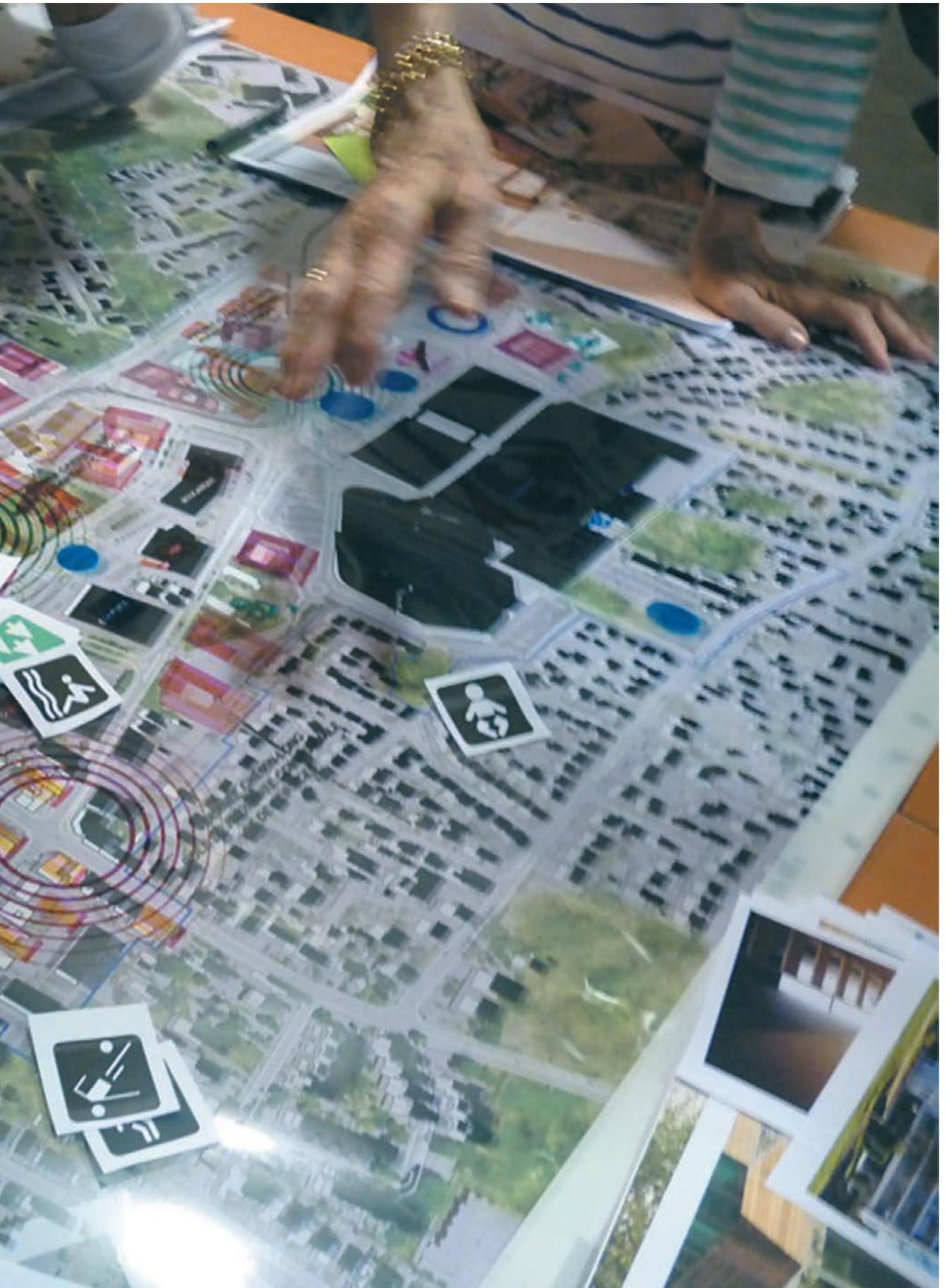


LE LIVRE BLANC
de la concertation du projet urbain
Mérignac Soleil

Mars 2018







1

1

Sommaire

P. 4

2

Édito du Maire

P. 5

3

Contexte et objectifs du projet urbain

P. 6

4

Les acteurs et les étapes du projet urbain

P. 12

5

La démarche de concertation
participative et dynamique

P. 14

6

Présentation synthétique du projet urbain

P. 30

7

Mobilité et stationnement :
une thématique transversale

P. 36

8

Synthèse de la concertation et perspectives

P. 40

9

Les mots du projet urbain

P. 42

Édito

Alain Anziani, Maire de Mérignac



Vous avez été nombreux à répondre à l'invitation de cette concertation pour le projet urbain Mérignac Soleil, et je tiens à vous en remercier sincèrement.

Mérignac Soleil est le cœur d'un projet de ville plus large, *Airport Avenue*, qui vise à créer un véritable quartier entre la zone aéroportuaire et le cœur de l'agglomération bordelaise. Ce nouveau quartier s'articulera le long de l'extension du tramway pour enfin relier l'aéroport au centre-ville. Il sera une porte d'entrée majeure de l'agglomération et de Mérignac, dont l'attractivité et le dynamisme économique se confirment de jour en jour.

Ce projet urbain est unique en son genre : il va permettre de transformer une zone essentiellement commerciale et très bétonnée par un quartier où la nature fera son retour en force grâce aux milliers d'arbres qui seront plantés, agréable à vivre. Ce projet renforcera notre identité de Ville Verte sur un secteur où toute nature est aujourd'hui absente.

Un autre défi s'impose, celui de répondre à la demande de logements à proximité des zones d'emplois, pour limiter la circulation, et ce en préservant les ensembles pavillonnaires existants. Enfin, dans ce futur quartier, les habitants auront à proximité les services, les transports en commun et les espaces verts.

Avec nos partenaires Bordeaux Métropole et La Fabrique de Bordeaux Métropole (La Fab), nous vous proposons un projet à l'image de Mérignac : ambitieux, innovant, environnemental, tourné vers l'avenir et respectueux de l'identité de notre ville.

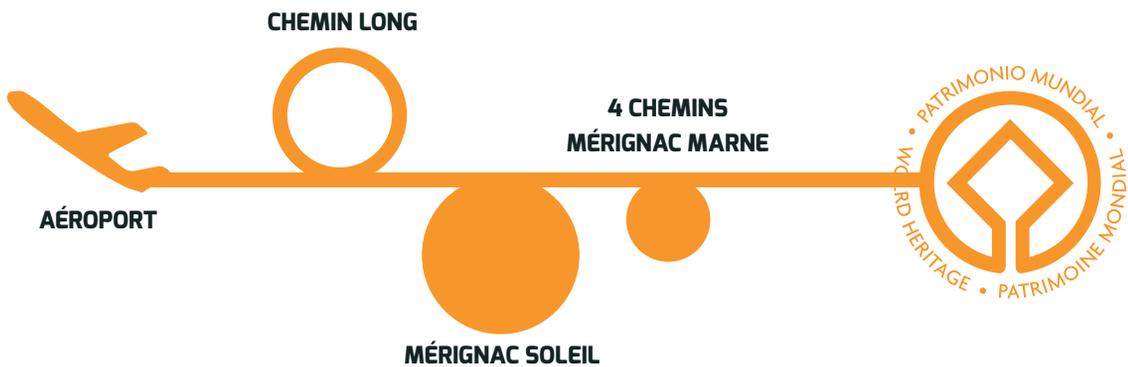
Ce projet urbain prendra sa place peu à peu dans les années qui viennent. Cette concertation a révélé des craintes face à l'avenir : nous les prendrons en compte et en rendons une synthèse la plus fidèle possible dans ce livre blanc.

Nos échanges vont perdurer au-delà de la concertation réglementaire et je souhaite que vos contributions continuent à nourrir ce grand projet pour notre ville.

Contexte et objectifs du projet urbain



La démarche « 50 000 logements » et le site de Mérignac Soleil



Le projet urbain sur le secteur de Mérignac Soleil s'inscrit dans le cadre du programme métropolitain « 50 000 logements autour des axes de transports collectifs » piloté par La SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole (La Fab) pour le compte de Bordeaux Métropole et de la ville de Mérignac. Cette démarche a pour objectif d'accompagner le développement en cours de la métropole bordelaise en s'appuyant sur ses infrastructures de transport public existantes ou en projet.

Avec l'extension de la ligne A du tramway depuis l'arrêt Quatre Chemins jusqu'à l'aéroport, Mérignac Soleil fait partie des sites stratégiques pour le développement urbain.

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

C'est dans ce contexte que le groupement OMA/Michel Desvignes Paysagiste/Alto Step/8'18'' éclairagistes s'est vu confier par La Fab une mission de conception du projet urbain et paysager de Mérignac Soleil et de maîtrise d'œuvre urbaine des espaces publics.

La requalification de la zone commerciale

Situé à l'entrée de l'agglomération, Mérignac Soleil est un pôle commercial régional majeur, aujourd'hui monofonctionnel et dépourvu de verdure et de qualités urbaines. En lien avec l'extension du tramway, la requalification du secteur va permettre d'offrir une place significative au paysage, d'introduire de l'habitat et de diversifier les activités commerciales.



Les objectifs du projet urbain et de l'opération d'aménagement :

RE-NATURER SIGNIFICATIVEMENT

LE SITE :

- redonner à ce territoire un environnement très paysager et boisé, par la reconquête des espaces imperméabilisés.

RENDRE ATTRACTIF CE TERRITOIRE :

- modifier la perception par chacun d'un site aujourd'hui essentiellement dédié à l'activité commerciale,
- tirer parti de l'arrivée du tramway à l'horizon fin 2021 pour intégrer de nouvelles pratiques de mobilités douces, des liaisons piétonnes entre les tissus pavillonnaires mitoyens et optimiser les stationnements,
- concevoir des espaces publics en rupture avec les pratiques existantes pour permettre des usages plus urbains qui permettront de fédérer le quartier.

• HABITER MÉRIGNAC SOLEIL :

- donner une cohérence urbaine et architecturale au futur quartier avec notamment la valorisation des façades et des espaces extérieurs, en lien avec l'opération voisine Mérignac Marne,
- permettre la reconversion et la revalorisation de certains secteurs en favorisant l'arrivée de nouvelles enseignes et en recherchant une programmation mixte d'habitat, d'équipements, de commerces et de services nouveaux,
- permettre la réalisation d'opérations de logements qualitatives et à des prix de sortie financièrement abordables.

3.1

Les axes fondamentaux du projet urbain

Les grandes orientations urbaines, architecturales et paysagères proposées dans le cadre de l'approfondissement du plan guide pour l'aménagement du secteur sont les suivantes :

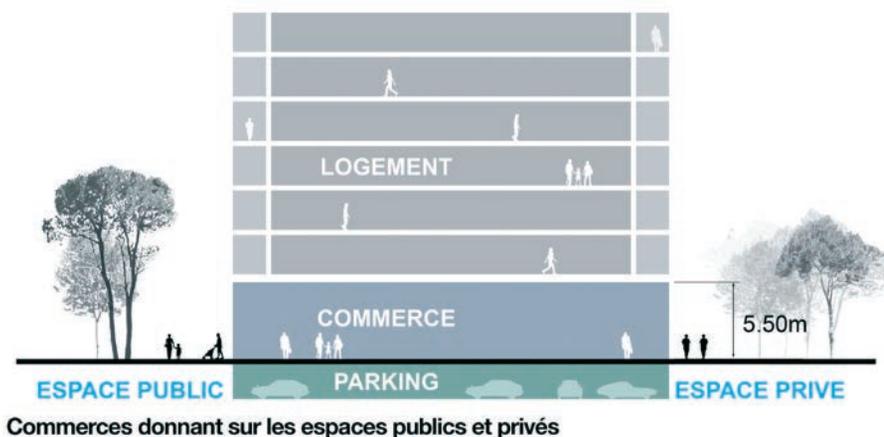
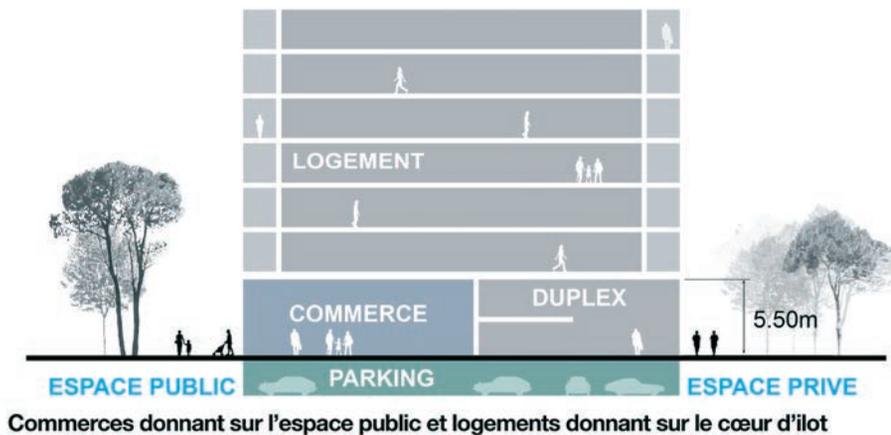
- promouvoir une stratégie paysagère volontariste de fertilisation des sols (pleine terre, espaces généreux dédiés au grand paysage), qui contribue à la définition d'un cadre de vie qualitatif et confortable pour les futurs logements. La revitalisation progressive des nappes de stationnement tout comme l'accompagnement des futures liaisons douces connectant le quartier à son environnement sont des sujets fondamentaux dans la reconquête paysagère du territoire. Cette stratégie s'inscrit autant dans des interventions ciblées sur des fonciers à court terme, que dans la durée par la reconquête progressive le long des grands axes circulés,



Mérignac Soleil, l'archétype de la zone commerciale périphérique, aujourd'hui rattrapée par le développement urbain

- développer une diversité de typologies résidentielles qui permette de répondre aux enjeux pour «habiter» Mérignac Soleil dans des conditions de coexistence qui préservent l'intimité des logements (habitat sur cour, définition de hauteurs adaptées à chaque situation du quartier entre autres). Les interventions proposées doivent également permettre d'assurer une transition architecturale douce entre les futures constructions et les maisons individuelles des lotissements pavillonnaires voisins,

- interroger la place du stationnement, dans un contexte où se trouve une offre surabondante de places de parking pour les commerces, en recherchant des réponses adaptées aux différents usages du site à différents moments de la journée (commerce, logement, bureaux, activités, services etc.), et ce dans le cadre de différentes solutions d'intégration (en surface, en silo, souterrain etc.),



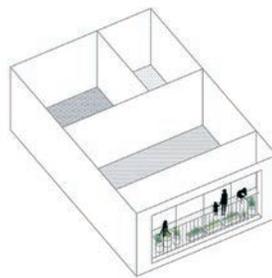
le long des grands axes réaménagés, les constructions nouvelles mixtes accueilleront des logements en étages et des activités en rez-de-chaussée : commerces, services, école...

- développer et conserver l'attractivité du «rez-de-ville» en front urbain sur les grands axes, principalement dévolu aux grands commerces et aux activités, en proposant des conditions d'accueil suffisantes et en sachant tirer parti des interactions et des liens de réciprocités rendus possibles par la mixité programmatique logement/commerce,

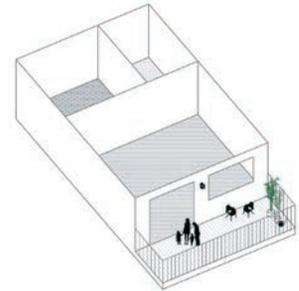
- proposer une cohérence architecturale entre les réalisations de ce secteur et l'opération d'aménagement voisine Mérignac Marne. Cela sera notamment important au niveau des façades qui intégreront régulièrement des commerces en rez-de-chaussée d'une hauteur sous plafond conséquente.



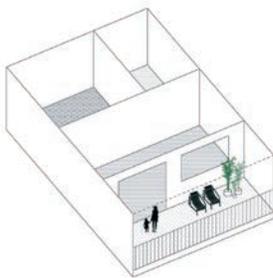
Jardin



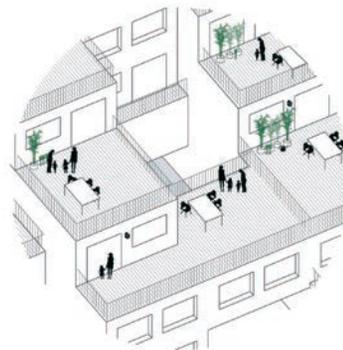
Loggia



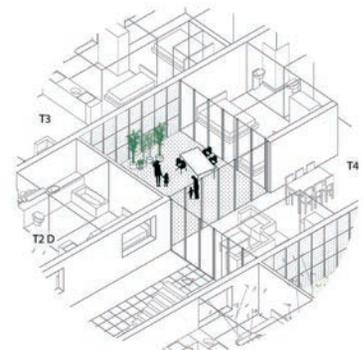
Balcon



Jardin d'hiver



Terrasse



Patio

Sur le plan de l'habitat, la qualité des usages est l'un des fondamentaux du projet urbain, l'objectif étant que chaque logement puisse bénéficier d'un espace extérieur privatif qui permette de retrouver des qualités comparables à celles de l'habitat individuel.

3.2 Le projet urbain en chiffres

3 phases de constructions

pour un projet
à horizon 2030

- 2021 : 820 logements
- 2025 : 875 logements
- 2030 et + : 1 135 logements

1 parc paysager

de 1 hectare

Des liaisons douces paysagères

Un projet paysager ambitieux :

Sur l'espace public :

- **28 %** d'espaces verts
- **2 150** arbres de première grandeur

Dans les espaces privés :

- **77%** des espaces privés au sol libres pour des aménagements paysagers
- **7500** arbres de première et seconde grandeur

65 000 m²

de surfaces commerciales renouvelées dont environ :

- **85 000 m²** de surfaces commerciales conservées

2 800 nouveaux logements environ, avec :

1/3 en locatif social

1/3 en accession aidée et à prix « abordables »
(2 500 € TTC/m² SHAB parking compris)

1/3 en accession libre

Les surfaces créées au total :

69 % de logements

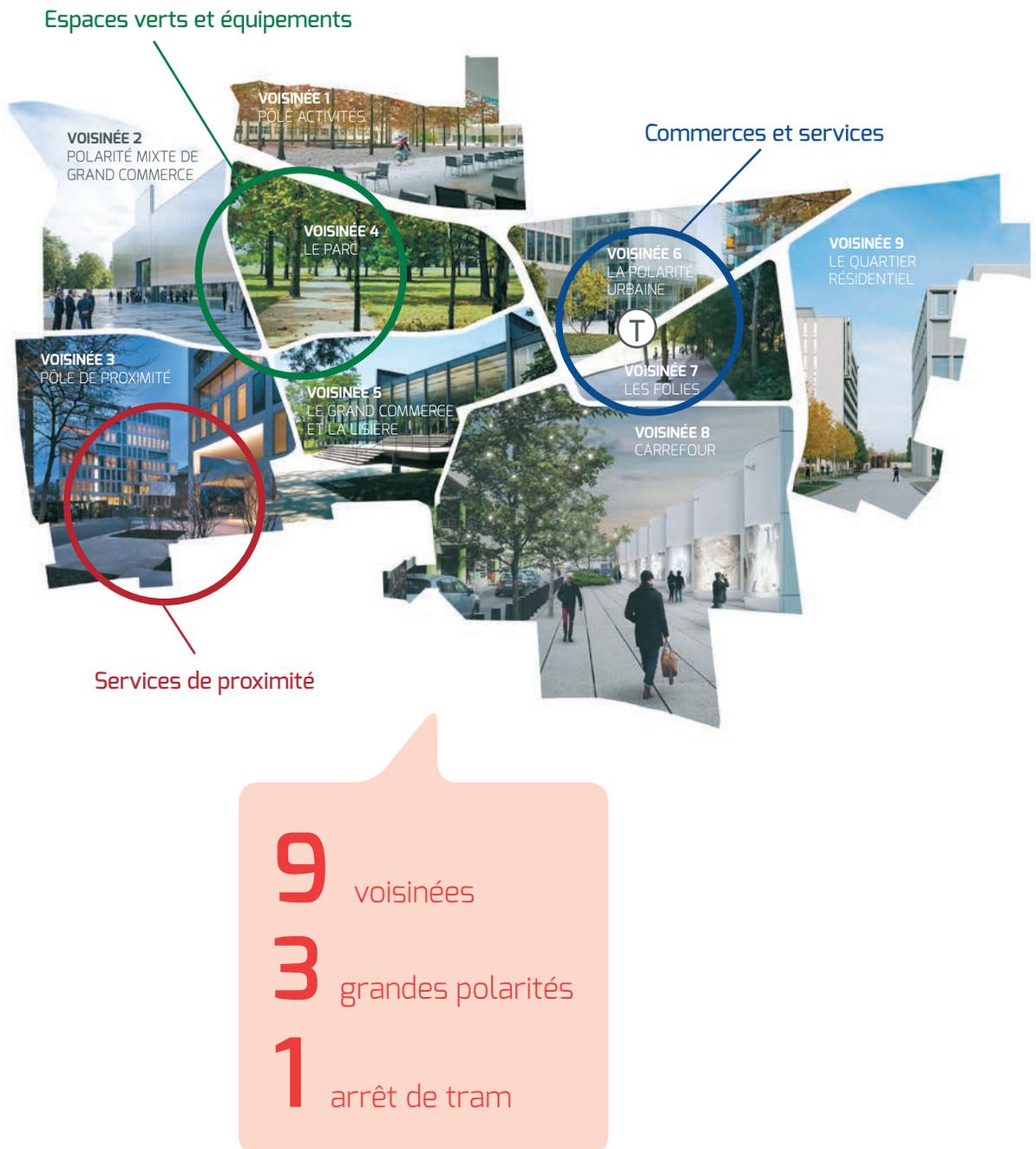
21 % de commerces

7 % de tertiaire

3 % d'équipements et de services

Atlas des voisinées, futurs petits quartiers

Le périmètre du projet est organisé en sous-ensembles appelés les « voisinées ». De taille humaine, ces micro-quartiers ont chacun un univers singulier et sont dotés de différentes fonctions de manière à privilégier les déplacements de proximité pour les usagers. Les voisinées sont reliées entre elles par des espaces publics favorisant les mobilités douces et les aménagements paysagers.



Les acteurs et les étapes du projet urbain

2012

L'ÉMERGENCE D'UN PROJET URBAIN



- Études urbaines (OMA 2012) et paysagère (Bas Smets 2014)
- Un potentiel confirmé pour la requalification du quartier en secteur mixte logements/commerces
- Émergence des premiers projets immobiliers : site Sogara, site ancienne concession Fiat, site Castorama
- Association des riverains aux premiers projets immobiliers à l'initiative des opérateurs

LES ÉTAPES

2016 - 2017

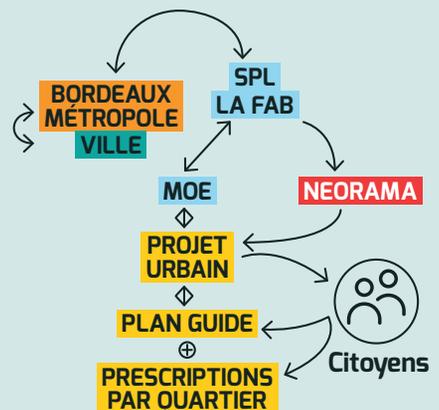
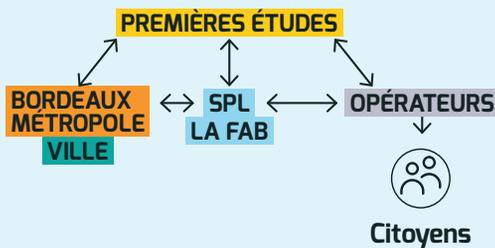
CONCEPTION DU PROJET URBAIN



✗ plan guide du secteur ✗ Prescriptions par «voisinités»

- Une équipe de concepteurs : OMA, MDP, Alto 8'18
- Une concertation : forum urbain, ateliers de travail, ballade urbaine, registre en mairie, page internet etc.
- Deux démarches qui se nourrissent mutuellement

LES ACTEURS



LES ACTEURS

- >> **RIVERAINS** - Habitent à proximité du quartier : Ils sont associés à la concertation, leur avis est primordial
- >> **VILLE** - Valide les orientations stratégiques du projet
- >> **BORDEAUX MÉTROPOLE** - Valide les orientations stratégiques du projet
- >> **SPL LA FAB** - Pilote la conception du projet
- >> **MOE** - Accompagne la FAB dans la conception du projet (maîtrise d'œuvre)
- >> **OPÉRATEURS** - Conçoivent les opérations immobilières qui composent le projet

ATTENTES ET SUJETS TRAVAILLÉS AVEC

>> HABITAT

- Les hauteurs et liens avec les quartiers voisins
- La morphologie urbaine et la diversité architecturale

>> PAYSAGE

- Espaces verts qualificatifs
- Usages liés à ces espaces verts
- Insertion de la trame des modes doux

2017 - 2018

VALIDATION DU PROJET ET ENGAGEMENTS



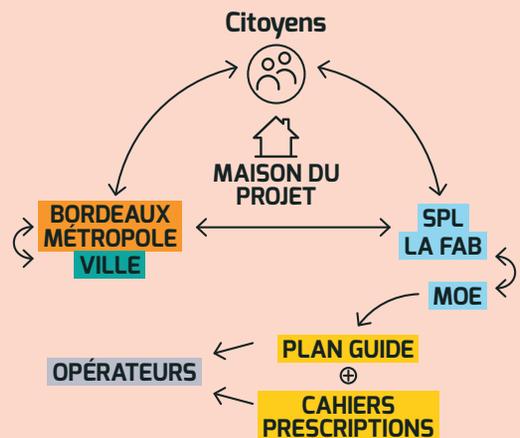
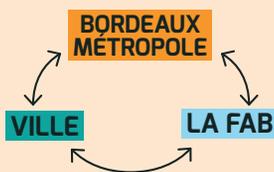
- Validation des élus Bordeaux Métropole, et de la Ville de Mérignac
- Création de l'opération d'aménagement et désignation de La Fab comme aménageur
- Approbation des outils de financement et des équipements publics de l'opération

2018 ET APRÈS

POURSUITE ET RÉALISATION DU PROJET



- Poursuite des projets immobiliers en vue des prochains dépôts de PC
- Étude sur les espaces publics
- Acquisition foncière et réalisation des espaces publics
- Travaux et mise en service tram (2019-2021)



LES PARTICIPANTS

>> ÉQUIPEMENTS ET SERVICES

- Besoins d'accueil des élèves
- Approfondissement de la programmation commerciale



POURSUITE DU DIALOGUE AVEC LES PUBLICS

- Médiation / participation / communication auprès des publics
- Installation d'une Maison des Projets Soleil/Marne/Tramway

La démarche de concertation, participative et dynamique



Pourquoi concerter ?

Sur le site de projet, il n'y a actuellement pas ou très peu d'habitants. Pourtant, le secteur de Mérignac Soleil va profondément évoluer en accueillant de nouvelles fonctions urbaines, et de nouveaux habitants. C'est pourquoi il est essentiel que les riverains proches soient associés, avec les usagers des lieux et les acteurs du territoire au sens large, pour prendre part aux réflexions d'aménagement engagées sur le secteur par Bordeaux Métropole, la ville de Mérignac et La Fab.

Dans le cadre du projet urbain de Mérignac Soleil, deux étapes de concertation, ou participation, se succèdent.

- En premier lieu, **la concertation dite « réglementaire »** dont le présent document fait la synthèse, et qui est achevée depuis fin 2017.

- Ensuite, sur chaque opération immobilière, **une concertation dite « volontaire »**, conduite au cas par cas par les opérateurs immobiliers avec le voisinage proche.

Durant environ un an, entre fin 2016 et fin 2017 la première étape de la démarche de concertation a été mise en place par Bordeaux Métropole, la ville de Mérignac et La Fab pour venir présenter et expliquer le projet urbain de Mérignac Soleil aux participants et ainsi recueillir leurs avis, questions et propositions.

Les acteurs du projet urbain ont souhaité engager une concertation pour que les participants aient en main les éléments pour comprendre les enjeux et les outils qui permettent de concevoir le projet d'aménagement urbain, avec pour objectif d'impliquer les participants aux côtés des concepteurs (architectes, urbanistes, paysagistes) et ainsi de définir un projet cohérent qui aura été concerté et confronté aux logiques et aux enjeux du territoire sur lesquels les participants auront pu faire part.

Pour répondre à cette ambition d'une proximité plus importante avec les participants, l'implication des habitants a été conduite à deux échelles avec :

- **Des temps d'information et de participation du grand public** (réunions publiques, sessions spontanées de micro-trottoirs, contributions en ligne sur le site de la participation de Bordeaux Métropole, registres papiers de la concertation mis à la disposition du public, notamment en mairie de Mérignac) ;
- **Des temps de travail en ateliers dans une configuration favorisant la proximité entre des groupes de citoyens et les concepteurs du projet urbain.**

3 thématiques travaillées en concertation :



Le Paysage et les espaces publics

Thématique transversale : les mobilités

- Circuler en voiture
- Marcher et faire du vélo
- Stationner



Habiter Mérignac Soleil

2 réunions publiques

- 3 décembre 2016
- 29 novembre 2017



Les équipements et les services

3 ateliers de travail avec les groupes de citoyens

- 1 balade urbaine sur site le 4 juillet 2017
- 1 atelier le 16 février 2017
- 1 atelier le 28 septembre 2017

NB : Les comptes rendus et les documents présentés aux réunions publiques et aux ateliers sont disponibles sur le site internet de la participation de Bordeaux Métropole (<https://participation.bordeaux-metropole.fr/participation/urbanisme/habiter-merignac-soleil>).

Le forum ouvert du 3 décembre 2016

Le forum ouvert est la méthode d'animation qui a été choisie pour rendre la réunion publique la plus dynamique et constructive possible. Elle s'est déroulée en deux temps : un temps de présentation des acteurs et du contexte du projet, puis un temps d'échange autour de tables rondes thématiques. Chaque participant était alors libre d'aller et venir entre les différentes tables pour prendre connaissance des sujets présentes puis apporter ses contributions (avis, questions ou propositions).

Contributions des participants sur l'habitat



3 idées fortes sont ressorties sur ce thème :

- **Construire de manière graduelle en termes** de hauteurs pour maintenir la qualité de vie des zones pavillonnaires en les préservant des vis-à-vis.
- Envisager un nombre suffisant de **places de stationnement** pour les constructions neuves.
- Disposer les logements à une **distance raisonnable** des lieux actifs (écoles, commerces, espaces publics, etc.), pour permettre des **déplacements à pieds et à vélo**.

Contributions des participants sur le paysage



4 idées fortes sont ressorties sur cette thématique :

- **Renaturer progressivement** un territoire qui est stérile, en apportant des évolutions visibles à court, moyen et long terme.
- **Conserver au maximum** les éléments paysagers préexistants et s'inspirer du caractère champêtre des espaces verts environnants.
- Privilégier **l'aménagement paysager en lien avec les zones de stationnement et les espaces de déplacement** (cheminements piétons, pistes cyclables).
- Faire en sorte que le paysage puisse **faciliter l'infiltration des eaux pluviales**.

Contributions des participants sur les équipements publics et services



4 idées fortes sont ressorties sur cette thématique :

- **Des lieux ouverts et multi-fonctionnels** pour animer le quartier.
- Des **équipements publics** pour accompagner l'augmentation de la population sur Mérignac Soleil (écoles, sport etc.).
- Des **commerces de proximité** alternatifs à la grande surface commerciale.
- Des **transports en commun accessibles rapidement à pied et à vélo et de façon sécurisée**.

5. >2

L'atelier du 16 février 2017

L'atelier s'est déroulé avec une quarantaine de citoyens. Il a permis aux participants d'échanger directement avec les acteurs et concepteurs du projet, au cours de la présentation effectuée par l'agence OMA. Ainsi, les trois thèmes du projet ont pu être abordés librement à travers un échange de questions / réponses permettant d'approfondir l'ensemble des thématiques du projet urbain.

Contributions des participants sur l'habitat



Sur ce thème, les questions posées ont porté sur trois points du projet :

- **L'opportunité de diversifier les fonctions de Mérignac Soleil** : *pourquoi y construire des logements ? Quel sera l'impact de l'arrivée du tramway sur le développement urbain de la zone ?*
- **La hauteur des futurs bâtiments** : *quelles sont les normes d'urbanisme en vigueur ? Comment préserver les pavillons dans les secteurs riverains ? Comment le plan guide pourrait-il s'appliquer aux projets immobiliers ?*
- **Le nombre de places de stationnement** : *Quel sera le nombre de places par logement ? Comment limiter leur impact sur l'espace public et les intégrer directement aux constructions ? Sera-t-il possible de mutualiser certaines places entre les logements et les activités commerciales ?*

Contributions des participants sur le paysage



Sur ce thème, deux discussions ont été menées :

- **Sur la nature en général** : *quelle est la place du paysage dans le projet ? Comment réintroduire de la nature sur un espace à ce point artificialisé ? Comment gérer la végétalisation entre les espaces publics et les espaces privés ?*
- **Sur l'opportunité d'aménager ou non une partie du territoire** de Mérignac Soleil actuellement perçue comme une friche végétale et une zone humide (parcelle située à l'est du magasin Leroy Merlin).

Contributions des participants sur les équipements publics et les services



Sur ce thème, plusieurs questions ont été posées au sujet :

- **De l'arrivée du tramway et de la circulation** : *quel est le tracé envisagé ? Quelle sera son incidence sur le trafic routier ? Comment gérer l'augmentation du nombre de voitures sur le réseau viaire ?*
- **Des cheminements doux** : *comment assurer les continuités cyclables ? Quid de la sécurisation des piétons ?*
- **Du stationnement** : *qu'est-il prévu pour optimiser le stationnement et l'intégrer au paysage ?*
- **De l'adaptation des équipements à la croissance de la population** : *des écoles supplémentaires sont-elles prévues ? Qu'en sera-t-il des équipements publics et notamment des installations sportives ?*

Sur le terrain : les micro-trottoirs et la balade urbaine du 4 juillet 2017

Deux types d'événements se sont déroulés directement sur le site de Mérignac Soleil. Tout d'abord, deux sessions de micro-trottoirs ont été organisées pour échanger sur le projet avec différents usagers du secteur interrogés au hasard (riverains, employés des magasins, clients occasionnels, etc.). Ils ont ainsi exprimé leur perception des lieux, ses atouts, ce qu'ils aimeraient voir évoluer, ou encore la manière dont ils imaginent Mérignac Soleil dans dix à quinze ans (extraits des témoignages ci-dessous). Ensuite, le 4 juillet 2017, les citoyens ont été invités à participer à une balade urbaine, commentée par les acteurs du projet. Cette approche sensible du territoire a été riche de questions et de remarques pertinentes de la part des participants, qui ont pu adopter une vision « de terrain » et contextualisée du projet urbain.



Contributions des participants sur l'habitat



Sur ce thème, la balade urbaine a permis aux participants :

- de resituer les sites de projets dans leur environnement et par rapport aux zones pavillonnaires. Les principes d'aménagement consistant à limiter les hauteurs à proximité des pavillons ont pu être expliqués ;
- d'interroger les outils règlementaires dont disposent les collectivités et La Fab pour permettre le retrait des futures constructions par rapport aux voies circulées.

 **Témoignage :** « *pour le moment c'est sûr, je ne me vois pas trop habiter ici, ce serait étrange, il n'y a que des commerces ! S'il y avait plus de services de proximité et des espaces agréables, peut-être que je m'y verrais mieux* »

Contributions des participants sur le paysage



Sur ce thème, la balade urbaine a permis aux participants de questionner :

- le type de végétation future (essences, nombre de plantations, etc.) et l'aménagement d'un parc à l'emplacement d'une friche naturelle importante ;
- la manière de rappeler la proximité du parc du château à travers les aménagements paysagers qui s'inscriront dans sa continuité ;
- la possibilité de végétaliser les toitures des futures constructions ;
- les outils dont disposent La Fab et les collectivités pour permettre la plantation d'espaces verts et d'arbres sur les parcelles privées.

 **Témoignage :** « *Dans 10 ans ? J'aimerais qu'on puisse profiter des espaces extérieurs, pique-niquer dans l'herbe et même laisser jouer les enfants !* »

Contributions des participants sur les équipements publics et les services



Sur ce thème, la balade urbaine a permis aux participants :

- de mieux appréhender les principes de mixité fonctionnelle et de voisinée prévus dans le projet ;
- de se renseigner sur l'augmentation du nombre d'équipements scolaires induite par l'arrivée de nouveaux habitants
- de questionner l'évolution des infrastructures de déplacement dans le cadre du réaménagement des voiries publiques : grands axes circulés, cheminements piétons, pistes cyclables, accès, circulation et stationnement automobile etc.

 **Témoignage :** « *s'il fallait changer quelque chose à Mérignac Soleil, ce serait les conditions de circulation et d'accessibilité au parking* »

L'atelier du 28 septembre 2017

L'atelier, sous forme de tables rondes, avait pour objectif de faire contribuer les participants de manière concrète, par la production de cartes. L'idée était de travailler à une échelle de territoire plus précise, en réfléchissant à des prescriptions qui pourrait être appliquées aux différents îlots du projet, sur les trois thèmes de la concertation.

Contributions des participants sur l'habitat



Sur ce thème, deux points d'attentions ont été relevés :

- L'intégration urbaine des projets (des bâtiments non-linéaires, une architecture diversifiée, des hauteurs modérées à proximité des pavillons)
- L'aspect extérieur et intérieur des bâtiments (retrouver des qualités proches de l'habitat individuel même dans un habitat collectif, privilégier les grands volumes, proposer des logements évolutifs, prévoir des balcons ou des loggias, être exemplaire du point de vue environnemental)

Contributions des participants sur le paysage



Sur ce thème les attentes des participants portent sur deux échelles du projet :

- A l'échelle du grand quartier et des secteurs voisins : mettre en valeur le paysage proche et privilégier son aspect naturel, favoriser le développement écologique du site, créer des lieux de détente paysagers et relier les quartiers entre eux
- A l'échelle des îlots bâtis : garantir la création d'espaces verts dans les futurs projets immobiliers, inciter les promoteurs à créer des jardins partagés et des toitures végétalisées, végétaliser les espaces de stationnement.

Contributions des participants sur les équipements publics et les services



Sur ce thème, les participants estiment qu'il est important :

- d'avoir une diversité de services pour répondre aux besoins quotidiens des habitants
- de créer des lieux conviviaux et intergénérationnels favorisant la vie de quartier
- de proposer une offre de loisir liée aux activités sportives et culturelles
- d'implanter des services publics comme un bureau de poste ou une annexe de la mairie.



La concertation en trois cartes



HABITER MÉRIGNAC SOLEIL

Les réflexions des participants, leur travail autour d'illustrations de références, et leur traduction dans le plan guide

« Il faut être particulièrement attentif à l'architecture des futurs bâtiments : éviter à tout prix les effets de « blocs » avec des constructions trop massives et trop linéaires »



Photo de référence

Variation des façades

« Il est important de mêler l'habitat à d'autres activités pour créer de la vie »



Photo de référence

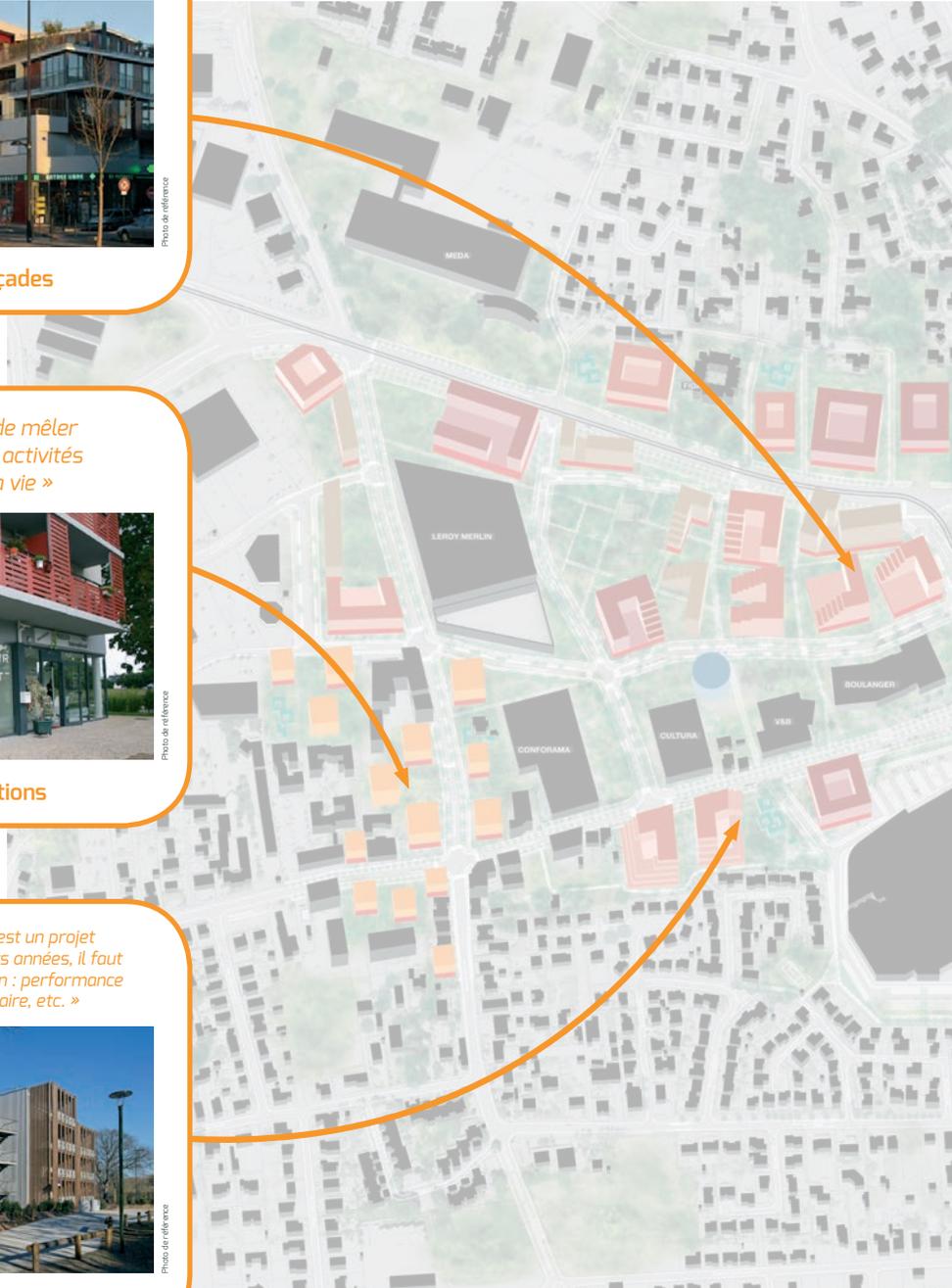
Mixité des fonctions

« Il faut être innovant : c'est un projet d'aménagement sur plusieurs années, il faut réfléchir au monde de demain : performance énergétique, toiture solaire, etc. »



Photo de référence

Un projet durable et vertueux



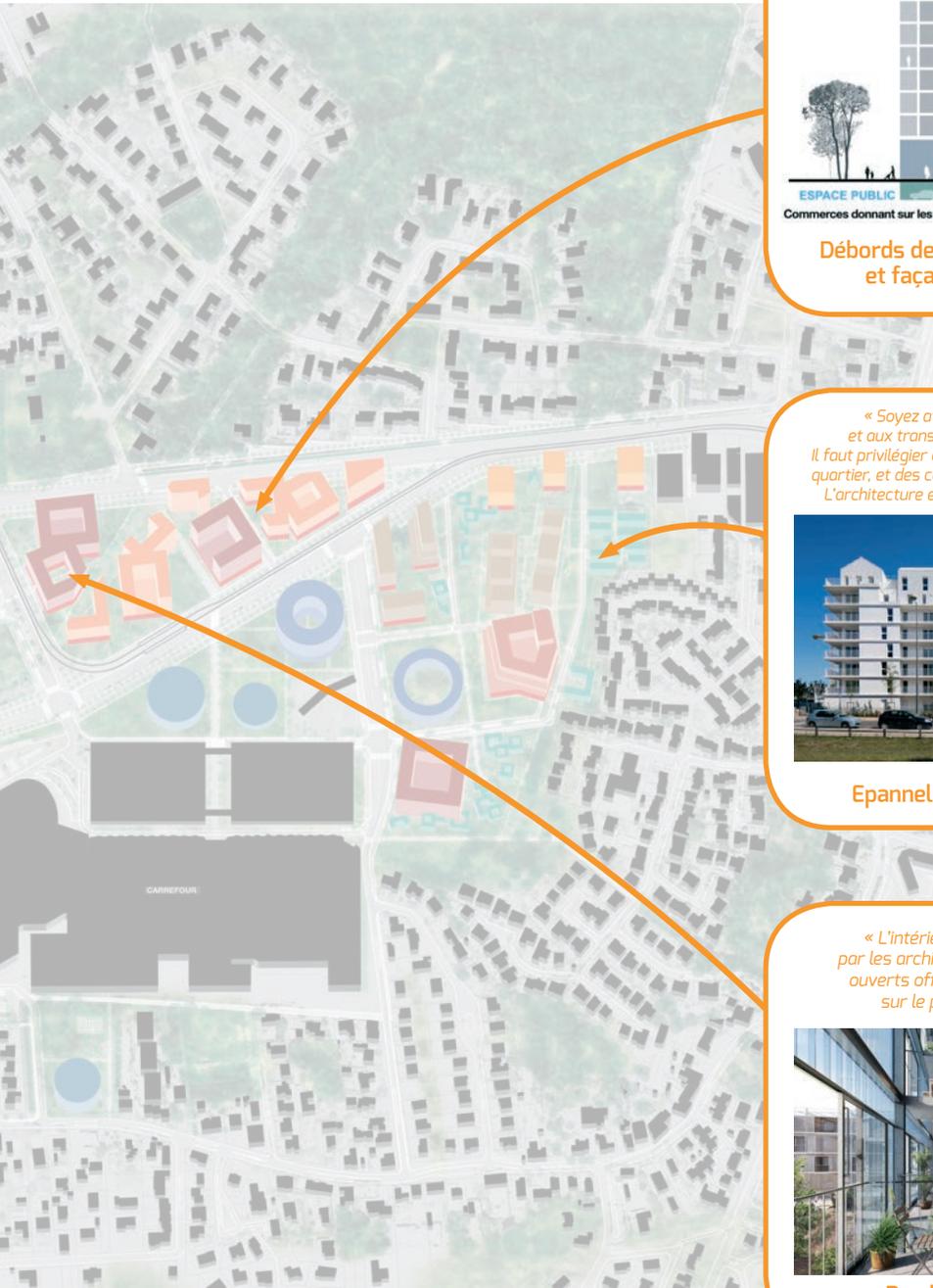
LOGEMENT SUR COUR - îlot hybride



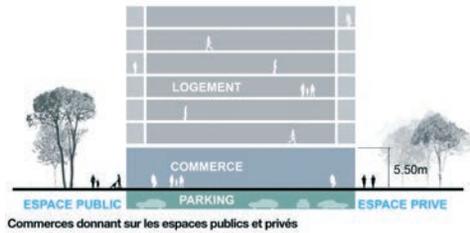
LOGEMENT SUR COUR - îlot mixte



LOGEMENT SUR COUR



« Balcons ou loggias, ce qui compte c'est d'être en lien avec l'extérieur, l'animation de la rue ou le calme des cœurs d'îlots »



Débords de façade en intérieur d'îlot et façade lisse en extérieur

« Soyez attentifs aux abords du quartier et aux transitions avec les pavillons proches. Il faut privilégier des constructions hautes au centre du quartier, et des constructions plus basses aux franges. L'architecture en "gradin" peut-être intéressante ! »



Epannelage des constructions

« L'intérieur des logements proposés par les architectes, avec de grands espaces ouverts offrant de la lumière et des vues sur le paysage est intéressant. »



Des logements ouverts sur l'extérieur

La concertation en trois cartes



LE PAYSAGE DE MÉRIGNAC SOLEIL

Les réflexions des participants au groupe de travail et leur traduction dans le plan guide

« J'aimerais que le quartier soit végétalisé un peu partout, par petites touches, sur de petits espaces »



Photo de référence

Des espaces publics paysagers intimistes

« Le parc central prévu dans le projet pourrait être un espace laissé à la nature, avec un aspect presque sauvage au cœur du quartier ! »



Photo de référence

Un parc naturel

« Pouvoir se déplacer à pied dans des espaces urbains arborés, ce serait plus agréable ».



Photo de référence

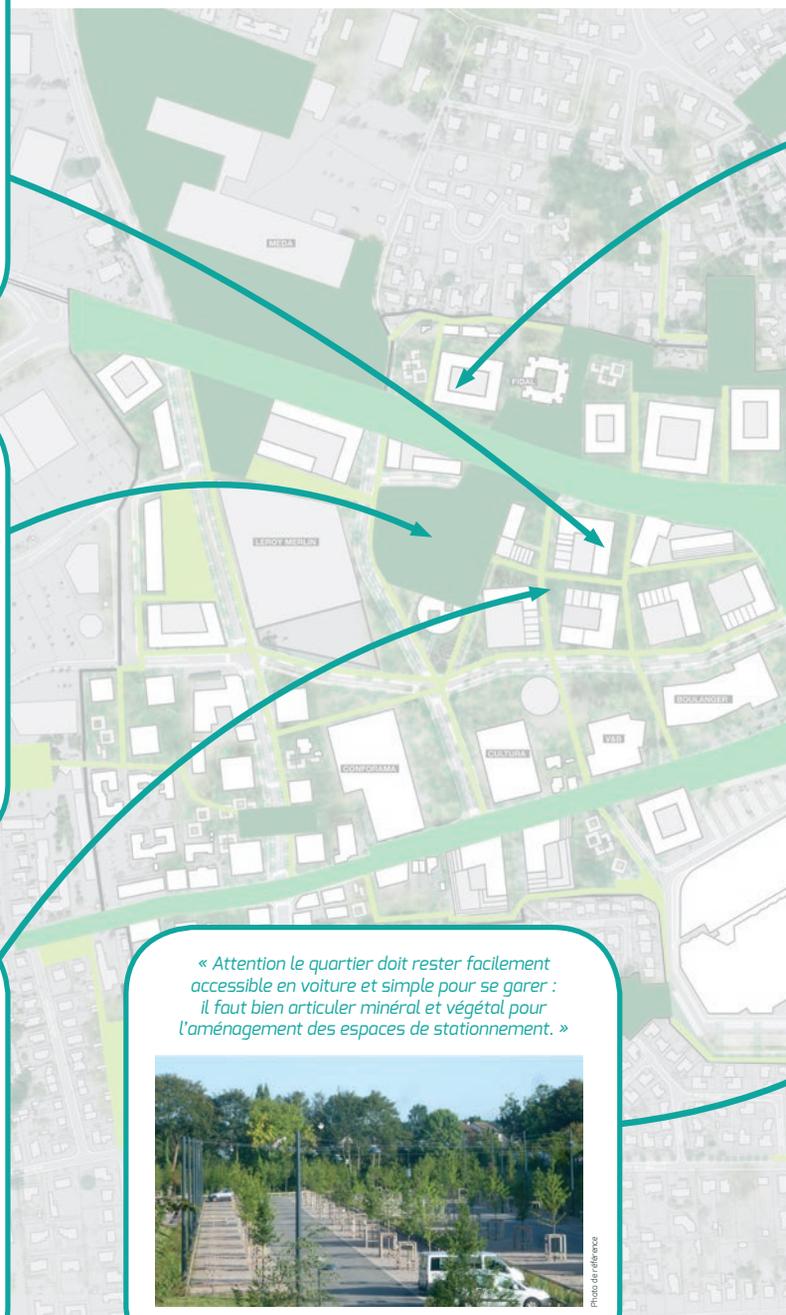
Des cheminements doux végétalisés

« Attention le quartier doit rester facilement accessible en voiture et simple pour se garer : il faut bien articuler minéral et végétal pour l'aménagement des espaces de stationnement. »



Photo de référence

Stationnement paysagé



Espaces paysagers



Trottoirs aménagés

« C'est difficile aujourd'hui de circuler à pied ou à vélo dans le quartier : il faut améliorer cela et garantir la sécurité de tous. »



Réseau de cheminements doux sécurisés

« Il faut faire le lien avec les allées cavalières et le parc Féau. »



Prolonger la nature environnante dans le quartier

« Réintroduire de la nature dans un paysage aujourd'hui trop minéral ! Créer un quartier plus végétal, moins bétonné. »



Cœur d'îlot paysager

« Les toits des commerces actuels et des futures constructions pourraient accueillir de la végétation : pour lutter contre la chaleur, et pourquoi pas pour développer de l'agriculture urbaine »



Toitures végétalisées

Espaces paysagers à créer / renforcer
 Boulevards métropolitains Réseau secondaire de déplacement doux

La concertation en trois cartes



ÉQUIPEMENTS ET SERVICES À MÉRIGNAC SOLEIL

Les réflexions des participants au groupe de travail et leur traduction dans le plan guide

« Construire un bâtiment avec une école au rez-de-chaussée et des logements au-dessus cela ne me semble pas impossible. »



Photo de référence

Espaces intergénérationnels

« Le quartier pourrait accueillir des services innovants comme des conciergeries, des boîtes à lire, etc. Il serait intéressant de réfléchir à un quartier intergénérationnel ! »



Photo de référence

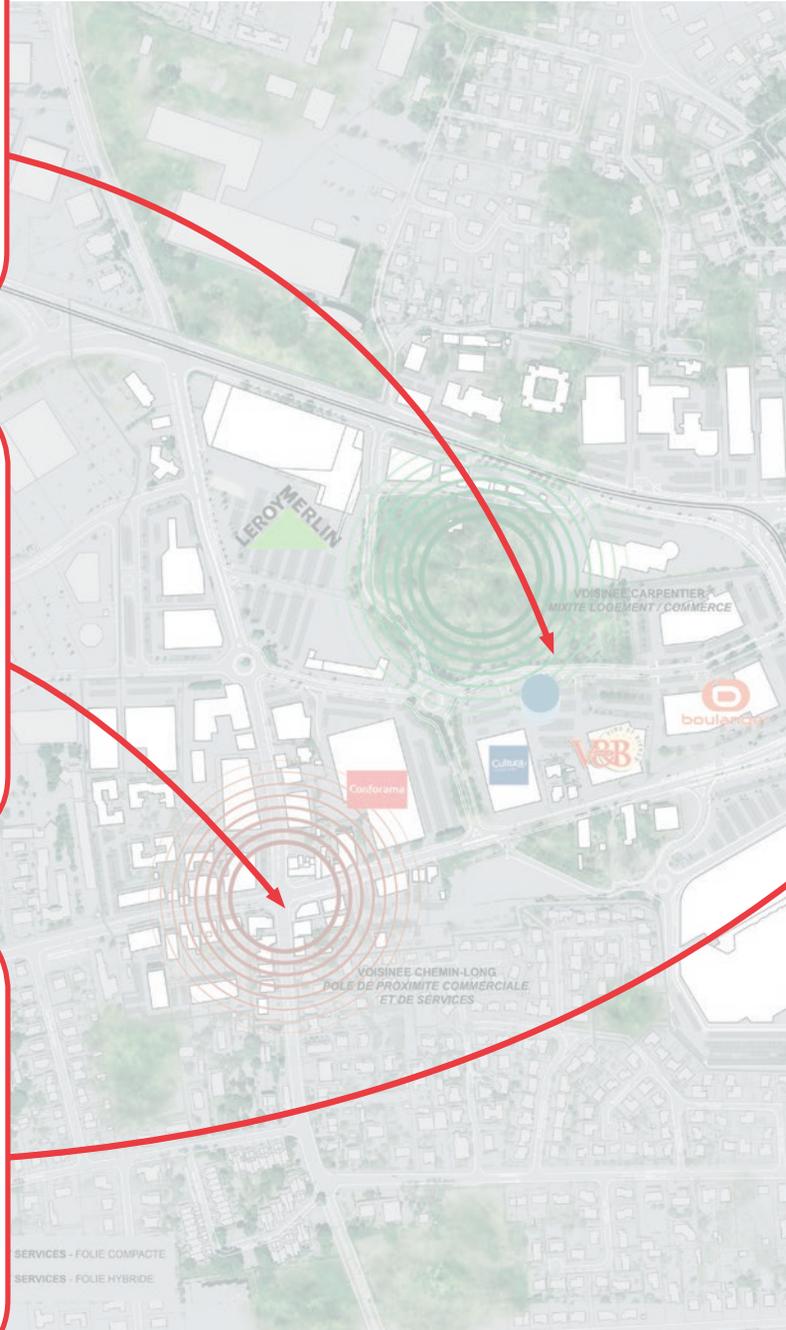
Des services de proximité

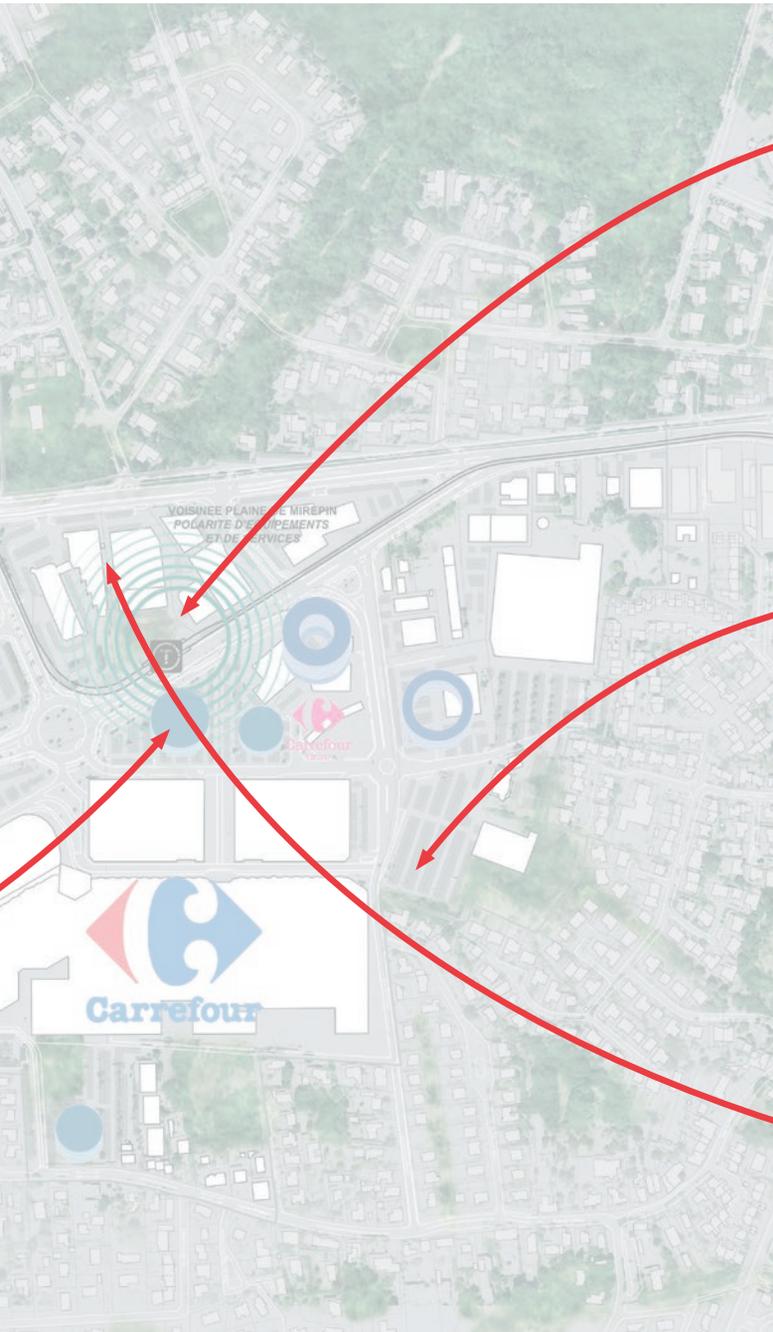
« Le stationnement pourrait être réfléchi autrement dans le futur : en partie mutualisé avec les commerces, en créant des parkings silos à certains endroits, etc. »



Photo de référence

Parkings mutualisés et optimisés





« Il faut offrir tous types d'équipements pour tous types de publics ». Créer des lieux de rencontre et de convivialité permettra de faire vivre le quartier. Il faut des bancs, des aires de jeux, des espaces de pause... »



Photo de référence

Des espaces publics de qualité

« Il faut prévoir des équipements sportifs et de loisirs, mais être attentifs à ce que cela ne crée pas de nuisances pour les futurs logements »



Photo de référence

De nouveaux équipements et services

« Pourquoi pas créer des bâtiments rassemblant équipements et logements : des terrains de sport, ça pourrait être sympas »



Photo de référence

Mixité des usages

Le 2nd forum ouvert du 29 décembre 2017

La réunion publique du 29 décembre constituait le dernier temps fort de la démarche de concertation réglementaire. Elle poursuivait deux objectifs : d'une part, faire la synthèse de l'ensemble du travail mené avec les participants lors des réunions et des ateliers. D'autre part, présenter au public les évolutions du plan guide induites par la concertation et de recueillir leurs éventuelles remarques et questions supplémentaires. A cette occasion, plusieurs panneaux d'exposition retraçant le projet et la concertation étaient présentés.



Contributions des participants sur l'habitat



Sur ce thème, les points relevés par les participants font écho aux réflexions menées en atelier :

- La hauteur des futurs bâtiments et la protection des vis à vis questionnent les participants
- Pour répondre aux attentes des ménages souhaitant acquérir un logement à Mérignac des précisions ont été apportées sur les typologies de logement (nombre de pièces, surfaces etc.) et les modes d'accèsion (location, accession sociale, accession abordable et libre)
- Des logements adaptés aux personnes âgées seraient appréciés pour que le quartier soit intergénérationnel
- Un équilibre est à conserver entre les aménagements paysagers et les constructions « en dur ».

Contributions des participants sur le paysage



Sur ce thème les remarques des participants ont portées sur :

- La possibilité de maintenir la circulation sur les grands axes tout en plantant des arbres le long des voies réaménagées
- L'usage des espaces verts selon les statuts fonciers entre propriété publique et privée
- La possibilité de conserver les murs existants entre la zone commerciale et les secteurs pavillonnaires limitrophes

Contributions des participants sur les équipements publics et les services



Sur ce thème, les participants estiment qu'il est important :

- de créer des classes supplémentaires pour accueillir les élèves du secteur
- de compléter l'offre commerciale par des activités sportives et de loisirs

Contributions des participants sur les mobilités



Le thème de la circulation et du stationnement a occupé une partie des échanges :

- Quelle sera l'incidence de l'arrivée de nouveaux logements sur le trafic routier ?
- La question de la circulation est-elle intégrée aux réflexions d'aménagement des espaces publics ?
- Combien de places de stationnement seront prévues par logement ?

Présentation synthétique du projet urbain



HABITER



Aujourd'hui

Un pôle commercial
régional majeur

Des logements et
« espaces de vie »
absents

LE PAYSAGE



Aujourd'hui

Un espace minéral,
sans nature

Des espaces naturels qualitatifs
à proximité

ÉQUIPEMENTS ET SERVICES



Aujourd'hui

Un fonctionnement commercial
prédominant de type
«très grande surface»

D'importants espaces
dédiés au stationnement

LES PROPOSITIONS DU PLAN GUIDE

MOBILITÉS



Demain

Un quartier mixte aux multiples fonctions :

- Des commerces en rez-de-chaussée
- Un lieu de vie et de résidence

Des nouveaux logements harmonieusement intégrés aux quartiers alentours :

- Des constructions plus basses vers les pavillons existants

- Des constructions plus hautes au cœur de Mérignac Soleil, à proximité du tramway
- Une architecture diversifiée
- Des logements respectueux de l'environnement,
- Des logements ouverts sur le paysage (balcons, loggias, etc.).

- Le stationnement intégré aux bâtiments
- Un accès par la ligne A du tramway

Demain

L'aménagement d'espaces de nature nombreux et qualitatifs :

- Un parc de quartier
- Des aménagements paysagers à pratiquer au quotidien
- Des espaces publics végétalisés

- De meilleures conditions de déplacement au cœur du quartier :
- De pistes cyclables
- Des cheminements piétons

Demain

Maintien et renouvellement des commerces

De nouveaux équipements et services :

- Intégration d'un groupe scolaire sur le secteur
- Développement des services sur le quartier
- Développement d'une polarité de loisirs

De nouveaux espaces collectifs innovants :

- Conciergerie de quartier, potager collectif, terrasses partagées, lieux de convivialité, lieux intergénérationnels, etc.

- Extension de la ligne de tramway A
- Le stationnement des commerces intégré pour la plupart aux bâtiments

UN NOUVEAU PAYSAGE SUR LES GRANDS AXES

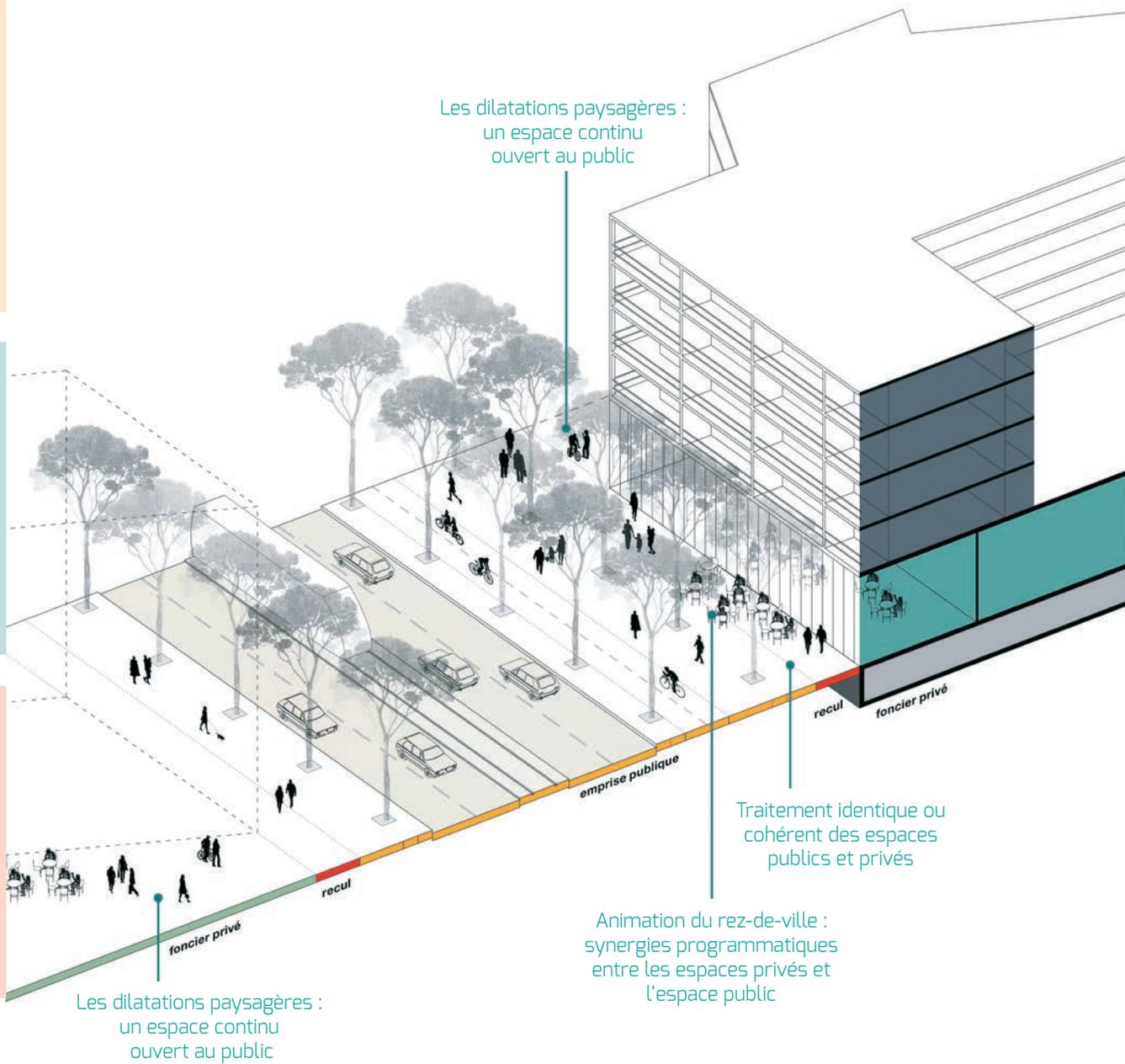
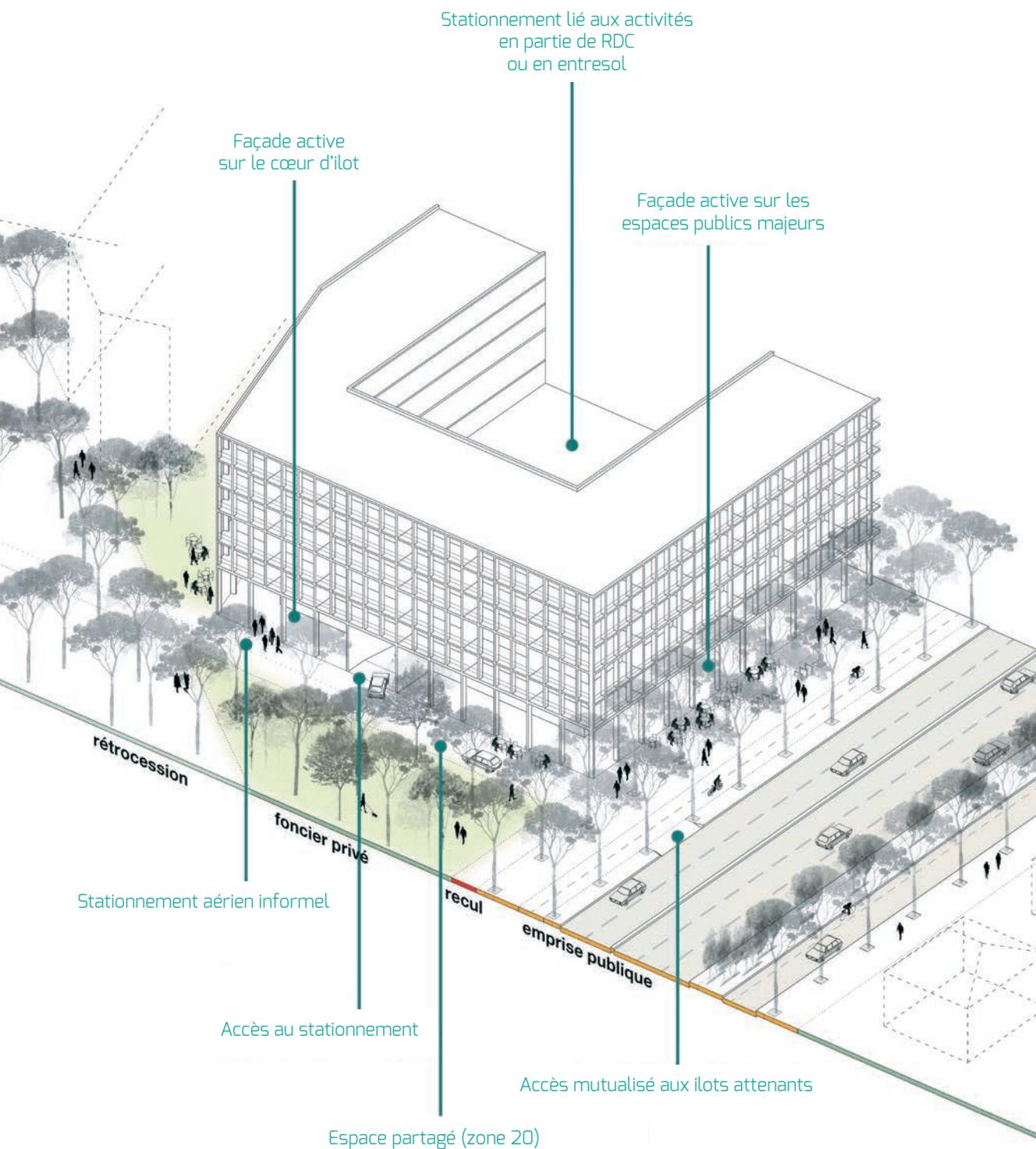


Schéma de principe illustrant l'implantation des constructions aux abords des grands axes réaménagés et l'application du principe de partage des usages au sol à la faveur du développement des modes doux





EXTRAIT DU PLAN GUIDE :

Carte des hauteurs permettant d'appréhender la morphologie du futur quartier selon les principes d'aménagement urbain, architecturaux et d'épannelage qui ont été présentés et concertés au cours des sessions publiques.



Mobilité et stationnement, une thématique transversale

Au cours des différents temps forts de la concertation, les déplacements et la question du stationnement sont apparus comme une thématique transversale, aussi bien liée à l'habitat qu'au paysage et aux équipements. Au sein même de cette thématique, peuvent être distinguées : les questions liées aux modes doux (cheminements cyclables et piétons), les questions liées aux véhicules motorisés (accès, circulation des voitures et stationnement) et les questions liées à l'arrivée du tramway.

7. > 1

Favoriser les modes doux

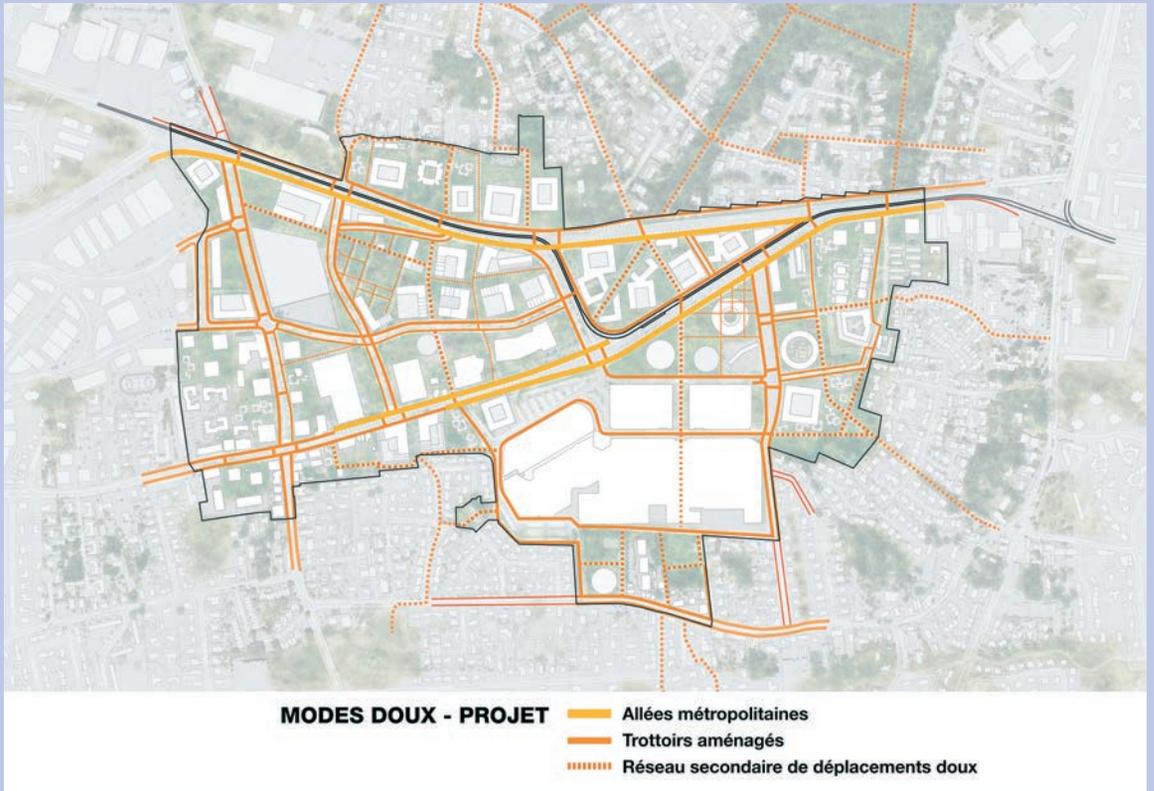
Le projet accorde une place importante aux pratiques alternatives à la voiture individuelle dans le cadre des déplacements locaux. En effet, grâce à l'élargissement des espaces publics actuels et des trottoirs aux abords des axes routiers, des cheminements doux et sécurisés seront créés pour les piétons et pour les cyclistes. Des traversées sécurisées des grands axes circulés (avenues de la Somme et J.F. Kennedy) sont aussi prévues en lien avec les futurs aménagements du tramway.

Contribution des participants sur les modes doux

> *Comment sécuriser les parcours des piétons et des cyclistes ?*

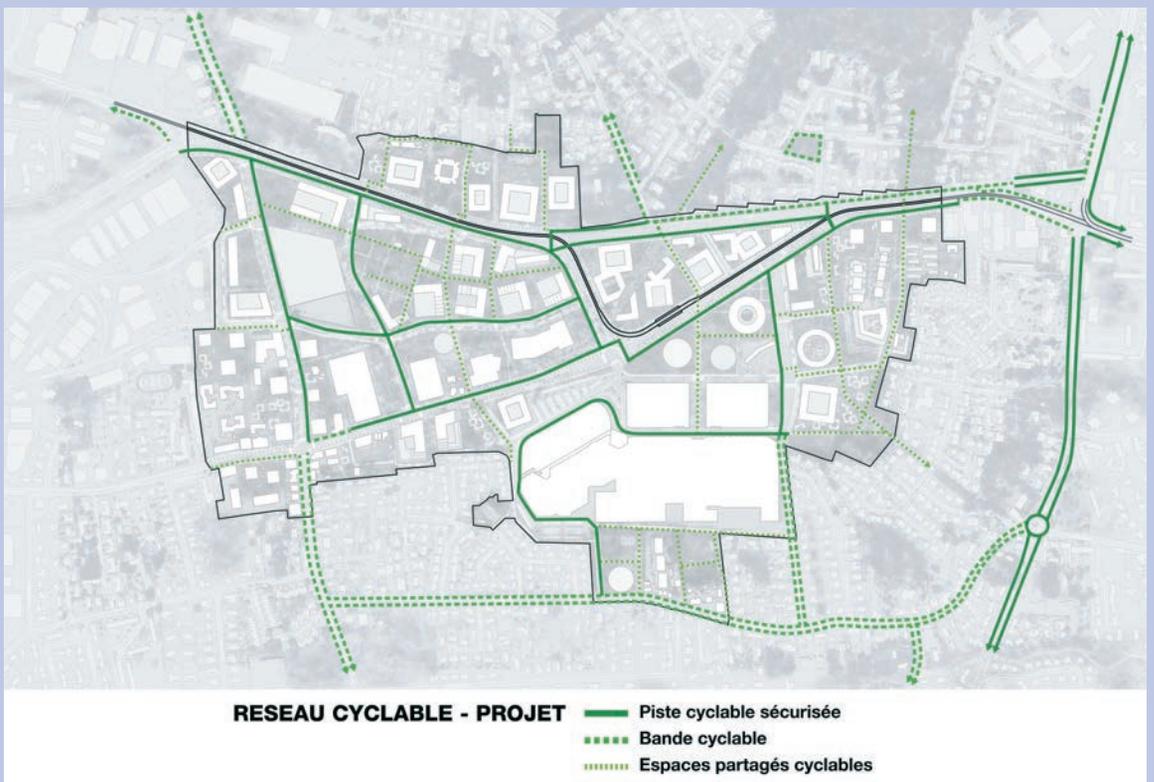
Les cheminements présentés au projet urbain pour mailler le futur quartier seront sécurisés pour les piétons et les cyclistes, notamment au niveau des traversées des voies routières. Ces aménagements sont travaillés en lien avec le projet du tramway, pour ne pas créer de situation conflictuelle entre les modes de déplacement. La trame des modes doux est également organisée de manière à créer des continuités avec les cheminements extérieurs au quartier (secteurs Sud permettant de rejoindre la vallée des Ontines, secteurs Nord permettant de rejoindre le centre-ville en passant par le parc du Château). Si les riverains des quartiers pavillonnaires en prennent l'initiative, des liaisons piétonnes et cyclables pourront être envisagées entre les quartiers limitrophes et le futur quartier Mérignac Soleil, de manière à éviter les détours inutiles. Tant que cela n'est pas souhaité, il n'y aura pas de connexions entre les lotissements actuels et le futur quartier.

Grandes allées piétonnes



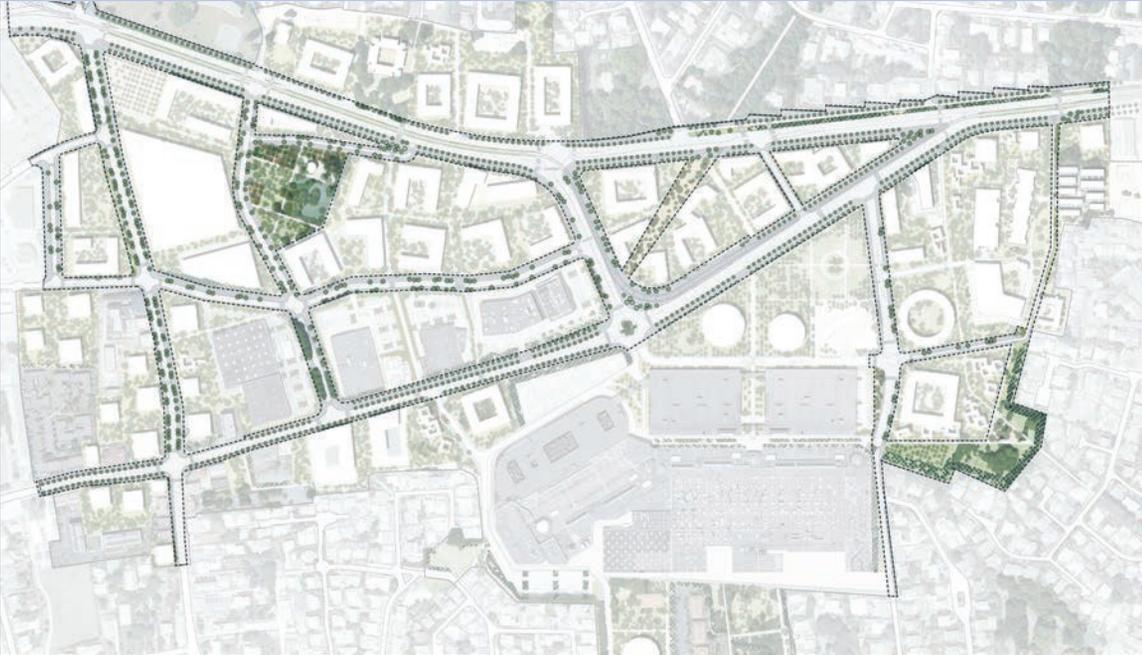
OMA / MDP / ALTO STEP / 8'18"

Cheminements cyclables primaires



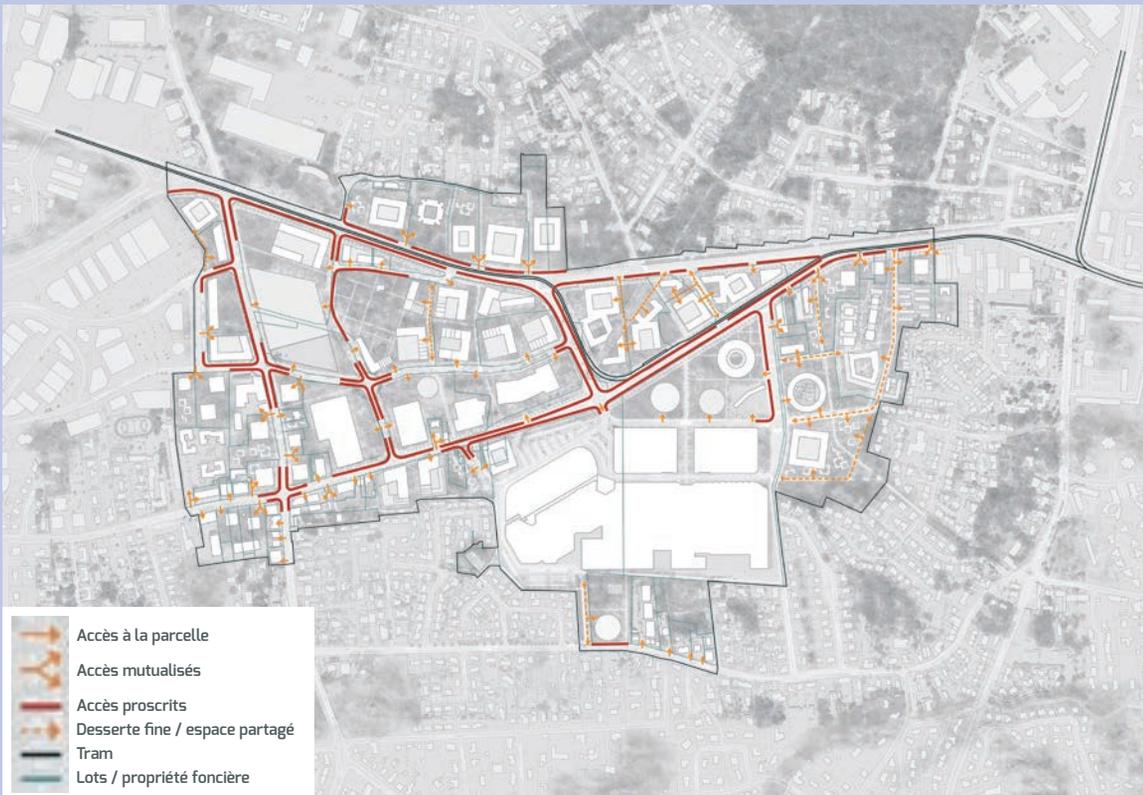
OMA / MDP / ALTO STEP / 8'18"

Trame des voiries et des espaces publics



OMA / MDP / ALTO STEP / 8'18"

Schéma de desserte et d'accès des futurs îlots



OMA / MDP / ALTO STEP / 8'18"

7. > 2

Modérer la place de la voiture : circulation et stationnement

Aujourd'hui, la voiture a une place prédominante sur le secteur de Mérignac Soleil, dû à la vocation commerciale de la zone et aux flux pendulaires, mais aussi parce qu'il s'agit d'une porte d'entrée de la métropole Bordelaise et d'un accès vers les secteurs d'emplois extra rocares. Entre les bâtiments commerciaux, de grands espaces bitumés permettent aux clients de stationner, ces espaces étant vides dès la fermeture des magasins. A travers le projet, l'objectif n'est pas de réduire la capacité de circulation des voies actuelles ni de diminuer la taille des parkings mais d'intégrer le stationnement dans les emprises des futurs bâtiments commerciaux et de les optimiser, soit en envisageant de la mutualisation entre les commerces et les logements, soit en jouant sur la demande en favorisant des usages alternatifs à la voiture (privilégier le tramway, le vélo ou la marche à pied pour les usagers locaux), permettant de libérer des emprises au sol pour la réalisation d'espaces utiles aux futurs habitants (espaces publics, espaces verts etc.).

Contribution des participants sur la circulation et le stationnement

> Les participants aux ateliers de concertation s'interrogent sur l'incidence du projet urbain sur le trafic routier.

Le bureau d'études spécialisé qui a été missionné par La Fab (Transitec) a mené une étude permettant de connaître précisément les pratiques actuelles de déplacement, et a pu évaluer l'incidence des projets à venir sur la circulation. Les résultats ont été mis à disposition sur le site de la participation de Bordeaux Métropole, et ont permis d'orienter la conception du projet des espaces publics afin que le réaménagement des voies permette de conserver des capacités circulatoires équivalentes à celles d'aujourd'hui, sans toutefois pouvoir diminuer le trafic futur. D'autre part, l'un des objectifs de la mise en service du tramway est d'encourager la population à privilégier l'usage des transports en commun à la voiture lorsque cela est possible, et de favoriser en tout état de cause d'autres moyens de transports que la voiture pour les déplacements de proximité.

> Le stationnement apparaît aussi comme un enjeu important aux yeux des participants.

Cette question fait également l'objet d'une étude particulière par le bureau d'étude spécialisé. L'un des invariants du projet est d'intégrer le stationnement dans les bâtiments (logements et commerces) afin de limiter leur incidence sur l'espace public, tout en respectant la réglementation en cours en termes de nombre de place à prévoir. Il ne restera, en surface, qu'une partie des places nécessaires au stationnement de courte durée pour l'usage des commerces principalement. Il est aussi envisagé que certains parkings puissent être mutualisés entre les habitants (qui en ont besoin la nuit) et les clients des commerces (qui les utiliseront en journée). A long terme, si la demande en places de stationnement diminue, une partie des parkings en ouvrage pourrait être reconvertie en espaces de bureaux ou de services.

Synthèse de la concertation et perspectives



	THÈMES	POINTS DE CONSENSUS
	LE PAYSAGE ET LES ESPACES PUBLICS	<p>L'apport de nature sur le site</p> <p>La prolongation des espaces paysagers environnants (allées cavalières du Parc du Château)</p> <p>La végétalisation des espaces de stationnement</p> <p>La création d'un parc</p>
	HABITER MÉRIGNAC SOLEIL	<p>La graduation des hauteurs des bâtiments</p> <p>La diversité des formes et la variation des façades le long des grands axes</p> <p>La mixité des fonctions au sein des bâtiments</p>
	LES ÉQUIPEMENTS ET LES SERVICES	<p>La création de nouvelles polarités d'équipements et de services</p> <p>Le maintien des enseignes actuelles et la création de commerces de proximité</p>
	THÈME TRANSVERSAL : LE MOBILITÉS	<p>L'arrivée du tramway à Mérignac Soleil</p> <p>Le développement des mobilités douces (vélo et marche à pied) sur des cheminements sécurisés</p>



Après la concertation réglementaire, terminée fin décembre 2017, le dialogue continue !

La première étape de participation citoyenne a permis d'accompagner la conception du projet urbain.

POINTS DE VIGILANCE

POINTS À APPROFONDIR

La pérennité dans le long terme du paysage et le développement de la canopée dans l'espace public

Le respect des prescriptions paysagères particulières faites aux opérateurs immobiliers dans le cadre des îlots privés

Les prescriptions paysagères adressées aux promoteurs

La gestion des espaces végétalisés sur les parcelles privées

Les aménagements spécifiques (végétalisation des toits, jardins partagés, etc.)

L'insertion des nouveaux bâtiments dans le tissu urbain existant

Le nombre et l'insertion des places de stationnement dans les opérations de logements

L'architecture intérieure et extérieure des bâtiments

L'adaptation de l'offre à l'augmentation du nombre d'habitants

L'implantation d'équipements publics

La création de lieux conviviaux et intergénérationnels

L'implantation d'une offre culturelle et de loisir

L'impact de l'augmentation de la population sur la circulation automobile

La gestion du stationnement

La mutualisation de certains parkings entre commerces/activités et logement quand cela est opportun

En phase de réalisation, de nouvelles formes d'association des publics et d'animation du projet seront proposées :

- > Une équipe sera bientôt sélectionnée pour effectuer la médiation, la participation et la communication du projet Mérégnac Soleil
- > Une maison des projets Soleil/ Marne/tramway ouvrira ses portes



Les mots du projet urbain

Canopée

Pour rompre avec la minéralité hostile sur le secteur dû notamment aux nappes de stationnement, le projet paysager est l'une des composantes fondamentales du projet urbain permettant de trouver un développement urbain qui s'équilibre avec la réintroduction d'espaces de nature généreux. La canopée consiste à planter des arbres le long des voies réaménagées, dont le développement permettra d'obtenir des arbres de grande hauteur.

Chemineurs primaires/secondaires

L'objectif du projet urbain est de privilégier les modes doux pour les dessertes locales et les liens entre les quartiers. Pour ce faire, un réseau de cheminements figure au plan guide, permettant à la fois de créer des liens piétons et cyclables à l'échelle de tout le quartier (entre le nord et le sud par exemple) mais aussi de trouver des cheminements adaptés à l'échelle des voisinées, pour des usages de proximité (aller au supermarché par exemple, rejoindre le parc etc.).

CPAUPE

Le Cahier de Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales a pour objectif de préciser aux opérateurs et leurs concepteurs les règles, orientations et principes urbains, architecturaux et paysagers assurant une cohérence d'aménagement à l'échelle des voisinées et des projets individuels, applicable sur l'ensemble de Mérignac Soleil. Ce document ne se substitue pas au PLU 3.1 mais apporte un niveau de détail supplémentaire pour la phase de conception des projets.

Epannelage

La notion d'épannelage est celle qui guide le développement des projets à proximité de secteurs pavillonnaires, le principe étant de trouver le juste rapport de proportions entre les constructions nouvelles et celles existantes, sous forme de transitions progressives entre des hauteurs basses à proximité des pavillons et des hauteurs plus importantes au fur et à mesure de l'éloignement bâti.

Ce principe est inscrit au PLU sous la forme de « $H \leq L$ » à savoir que la hauteur (H) des constructions nouvelles ne pourra pas être supérieure à la distance entre le bâtiment et la limite (L) parcellaire des habitations les plus proches.

Mixité fonctionnelle

La mixité fonctionnelle tente de répondre à une problématique des villes contemporaines, celle de l'éloignement des zones d'emploi des zones habitées, dont le corollaire est la saturation des axes routiers aux heures de pointe. En lien avec l'extension de la ligne de tramway, l'objectif du projet urbain est de proposer à l'échelle du futur quartier les fonctions qui constituent un quartier (logements, services, équipements, commerces etc.) et répondant dans la mesure du possible aux besoins des futurs habitants mais aussi des résidents des quartiers alentours.

Plan Guide

Le Plan Guide est un document de cadrage permettant de donner les grandes orientations de développement du projet urbain. Il a vocation à être général et non figé tout en garantissant la cohérence finale des aménagements, et ce quand bien même les opérations seront réalisées par des opérateurs et concepteurs différents sur le long terme.

PLU3.1 de Bordeaux Métropole

Le Plan Local d'Urbanisme est le document cadre de la planification urbaine sur le territoire de Bordeaux Métropole qui définit les règles et le droit d'utilisation du sol à l'échelle des parcelles. Il régit aussi bien les zones urbaines (où l'on peut construire) que les zones naturelles ou agricoles. Il est élaboré et co-construit entre Bordeaux Métropole et les communes, en conformité avec le SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale). Le PLU 3.1 est en vigueur depuis février 2017.

SPL

La Fab est une Société Publique Locale (SPL) créée par Bordeaux Métropole et les communes. Il s'agit d'une société de droit privé, dont les membres de son conseil d'administration sont Bordeaux Métropole et ses communes. La SPL travaille dans le cadre de missions de prestations pour le compte de Bordeaux Métropole et des communes, et sur son seul territoire. Dans le cadre du projet urbain de Mérignac Soleil, la vocation de La Fab est d'être aménageur des espaces publics pour le compte de Bordeaux Métropole au travers d'une concession d'aménagement.

TAM

La Taxe d'Aménagement à taux Majoré est un outil fiscal qui s'impose aux opérateurs. Il permet d'assurer une partie du financement des équipements publics d'infrastructure et de superstructure répondant aux besoins des futurs habitants.

Voisinée

Les voisinées sont des échelles urbaines réduites au sein desquelles se trouvent des dominantes d'aménagement (l'habitat étant présent dans presque toutes les voisinées).

Les spécificités locales proposées par le plan guide pour les voisinées ont pour but de faire émerger une identité de quartier qui lui sera propre et lui donnera une place parmi les autres quartiers de la ville, et que les conditions d'un « voisinage » puissent se créer, mettant en valeur les liens que les futurs habitants et usagers du secteur pourront entretenir entre eux le territoire.



Pour participer
aux projets urbains de la Métropole :
<https://participation.bordeaux-metropole.fr>