

Département de la Gironde
Commune de Mérignac

ENQUÊTE PUBLIQUE

N° E23000035/33

Enquêtes conjointes préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire avec mise en compatibilité des documents d'urbanisme de Bordeaux Métropole concernant une opération d'aménagement de « Mérignac Soleil » sur le territoire de la commune de Mérignac.

1

ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE AVEC MISE EN COMPATIBILITE DES DOCUMENTS D'URBANISME

CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

I.	Rappel de l'objet des enquêtes conjointes et parcellaire	p. 2
II.	Conclusions motivées et formulation des avis	p. 3
	II.1 La procédure d'enquête publique conjointe	p.3
	II.2 Avis du commissaire enquêteur sur le dossier de déclaration d'utilité publique.....	p.3
	II.3 Avis du commissaire enquêteur sur le dossier de la MECDU.....	p.4

I. Rappel de l'objet des enquêtes conjointes et parcellaire.

Le projet d'aménagement de Mérignac Soleil est né de la convergence entre la nécessité de requalification urbaine d'un site majeur du centre de l'agglomération bordelaise avec les enjeux de développement territorial.

Le réaménagement du secteur Mérignac Soleil a bénéficié la dynamique autour du programme « Habiter, s'épanouir, 50 000 logements accessibles par nature ».

Le projet urbain Mérignac Soleil vise à faire muter un site stratégique d'entrée de ville de près de 69 hectares entre l'aéroport et le cœur historique de Bordeaux.

Tout en veillant à conforter et valoriser l'activité commerciale en place sur ce secteur, l'opération d'aménagement s'attache à la mise en œuvre d'une programmation mixte mêlant habitat, équipements et services. Cette diversification programmatique s'inscrit dans la dynamique de restructuration et de densification urbaine liée au projet d'extension de la ligne A du tramway vers l'aéroport, et dans les objectifs métropolitains de mise en œuvre d'une offre de logements économiquement accessible et attractive en termes d'usage.

Par ailleurs le projet s'appuie sur une stratégie paysagère volontariste de fertilisation des sols, de développement des mobilités douces et des perméabilités entre tissus pavillonnaires mitoyens et équipements publics majeurs environnants et d'optimisation des places de stationnements.

Les présents dossiers d'enquêtes conjointes ont pour objet de solliciter auprès de Mr le Préfet de la Gironde de déclarer d'utilité publique la réalisation des travaux nécessaires à l'opération Mérignac Soleil. La déclaration d'utilité publique emportera la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Bordeaux Métropole. Il vise également à mener conjointement une première enquête parcellaire relative aux emprises nécessaires aux espaces publics de la phase 1 du projet ainsi qu'à la création du parc Carpentier et du groupe scolaire.

Le maître d'ouvrage (La FAB) a sollicité les démarches suivantes :

- demande de déclaration d'utilité publique de l'opération d'aménagement urbain Mérignac Soleil. Le projet ayant une incidence sur l'environnement, il est soumis à étude d'impact et se traduit à l'issue de l'enquête publique par une déclaration de projet, prononcée par Bordeaux Métropole, sur l'intérêt général de l'opération. Le projet pouvant conduire à des expropriations de biens privés pour cause d'utilité publique, la procédure se traduit à l'issue de l'enquête publique par une déclaration d'utilité publique prononcée par le préfet de la Gironde.

- demande de la mise en compatibilité du PLUi de Bordeaux Métropole car celui-ci présente actuellement certaines incompatibilités avec une partie de la mise en œuvre du projet.

- la FAB étant en mesure de déterminer les parcelles nécessaires à la réalisation de l'opération a sollicité la compatibilité des parcelles listées aux enquêtes parcellaires. Une enquête parcellaire, prévue par les articles L.131-1 et suivants et R.131-3 du code de l'expropriation, est menée conjointement à la présente enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique. Elle concerne les emprises nécessaires (sol ou tréfonds) à la réalisation des espaces publics de la phase 1 du projet ainsi que le parc Carpentier et le groupe scolaire.

II. Conclusions motivées et formulation des avis

II.1 La procédure d'enquêtes conjointes

Vu l'arrêté préfectoral en date du 06 avril 2023 notifié par Monsieur le Préfet de la Gironde prescrivant les enquêtes conjointes préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire avec mise en compatibilité des documents d'urbanisme de Bordeaux Métropole concernant une opération d'aménagement de « Mérignac Soleil » sur le territoire de la commune de Mérignac.

Vu en particulier l'article 2 de cet arrêté définissant les modalités de l'information du public.

Vu en particulier l'article 3 de cet arrêté désignant le commissaire enquêteur en charge de l'enquête publique.

Vu en particulier l'article 4 de cet arrêté définissant les modalités de publicité de l'enquête.

Vu l'ensemble des textes visés par cet arrêté préfectoral.

Vu que les enquêtes publiques se sont déroulées dans le respect des modalités exprimées dans l'arrêté préfectoral sans incident et dans de très bonnes conditions.

Après une étude approfondie du dossier, d'une réunion et d'une visite du site avec le pétitionnaire pour mieux appréhender les enjeux de l'enquête.

Après avoir reçu en mairie, au cours de 6 permanences, le public concerné venu consulter le dossier et/ou inscrire des observations.

Après avoir analysé les 32 observations enregistrées sur les registres papier et numérique liées à l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique avec mise en compatibilité du PLUi de Bordeaux Métropole.

Après avoir, à la fin de l'enquête, communiqué au maître d'ouvrage le procès-verbal de synthèse regroupant l'ensemble des observations du public et du commissaire enquêteur.

Après avoir reçu dans les délais les réponses du maître d'ouvrage aux observations formulées dans le mémoire de synthèse.

Compte tenu que la publicité a été respectée.

Compte tenu que l'affichage a été maintenu tout au long de l'enquête.

Compte tenu que l'enquête a duré 34 jours consécutifs.

Compte tenu que l'enquête s'est déroulée dans des conditions normales.

Compte tenu que le dossier d'enquête que j'ai pu consulter et analyser est constitué de l'ensemble des pièces réglementaires.

Compte tenu que les réponses du maître d'ouvrage au procès verbal de synthèse répondent point par point et de façon détaillées et argumentées aux questionnements du public et du commissaire enquêteur.

II.2 Avis du commissaire enquêteur sur le dossier de déclaration d'utilité publique

Compte tenu que l'opération d'aménagement de Mérignac Soleil permet de proposer une offre de logements diversifiés, qualitatifs et accessibles économiquement, avec 60% de logements à prix maîtrisés dont 35% de logements locatifs sociaux, en cohérence avec les politiques de l'habitat portées par Bordeaux Métropole et la ville de Mérignac.

Compte tenu que l'opération d'aménagement de Mérignac Soleil permet de requalifier les espaces publics en favorisant les mobilités alternatives à la voiture individuelle et en créant des modes de déplacement doux.

Compte tenu que l'opération d'aménagement de Mérignac Soleil permet de renouveler l'offre commerciale au sein des nouvelles opérations en intégrant le stationnement automobile au sein des constructions.

Compte tenu que l'opération d'aménagement de Mérignac Soleil permet la valorisation de l'environnement et du paysage urbain en requalifiant les espaces publics existants et en créant des espaces paysagers.

Compte tenu que l'opération d'aménagement de Mérignac Soleil permet de lutter contre les îlots de chaleur urbain.

Compte tenu que le maître d'ouvrage s'engage à modifier le périmètre de l'opération afin d'en exclure les parcelles AY87, AY471 et AY472 appartenant à Mr Antonio MORENO ainsi que les parcelles AW111 et AW154 appartenant à Mr Yannick YETNA.

Compte tenu que le maître d'ouvrage précise les compétences et marges d'action des différents acteurs concernant le respect des cahiers des charges des programmes immobiliers par les opérateurs afin de permettre de rendre conforme les aménagements prévus au projet.

Compte tenu que le maître d'ouvrage précise que l'étude d'impact datant de 2017 constitue le support initial au stade de la création du projet et que des mesures ERC supplémentaires (intégrées à chaque convention partenariale) seront mises en place dans le cadre des études d'impacts auxquelles seront soumises les futures constructions, sous maîtrise d'ouvrage des opérateurs . Il décrit notamment le processus lui permettant de garder le contrôle sur la mise en place des mesures ERC jusqu'à la livraison du projet.

Compte tenu que par délibération n° 2019-240 du 26 avril 2019, le conseil de Bordeaux Métropole a levé la réserve émise par le commissaire enquêteur dans son avis du 15 février 2019, au vu des moyens à mettre en œuvre dans le cadre de la poursuite de l'opération.

Compte tenu des conclusions de l'étude Air et Santé qui sera réalisée en 2024, la programmation de la voisinée 7 devra être adaptée aux possibilités d'exposition du public.

Compte tenu que le maître d'ouvrage s'engage à actualiser en 2024 les études techniques liées à la circulation et au trafic et à prendre en considération leurs résultats pour l'évaluation des mesures ERC conséquentes.

Compte tenu que le maître d'ouvrage s'engage à inscrire une nouvelle étude Air et Santé dans le processus de suivi et d'évaluation des performances de l'opération sur le temps long. Cette étude sera réalisée 1 an après la mise en service de l'extension de la ligne A du tramway et les résultats permettront d'adapter en conséquence le projet et les mesures ERCA conséquentes.

Concernant qu'un public bien qu'ayant déjà rencontré le maître d'ouvrage mais n'ayant pas obtenu de réponses concrètes, souhaite le rencontrer à nouveau. C'est le cas de RPDUP12.

Je soussigné Marc JAKUBOWSKI, commissaire enquêteur émet un **avis favorable** à la demande préalable à la Déclaration d'Utilité Publique concernant l'opération d'aménagement Mérignac Soleil sur la commune de Mérignac, dans le département de la Gironde.

Recommandations :

Il est recommandé au maître d'ouvrage, sauf résultat satisfaisant issu de l'étude Air et Santé de 2024 que la destination de la voisinée 7 ne permette pas de recevoir du public pendant des temps d'exposition prolongés.

Il est recommandé au maître d'ouvrage de mettre en place un contrat ORE (Obligation Réelle Environnementale) qui viendra conforter la protection environnementale et la pérennité des espaces privés végétalisés.

II.3 Avis du commissaire enquêteur sur le dossier de la MECDU

Compte tenu que le maître d'ouvrage s'engage à procéder aux corrections des « coquilles » identifiées par le commissaire enquêteur ainsi que celles présentées par Bordeaux Métropole au cours de la réunion d'examen conjoint du 1er décembre 2022.

Compte tenu que les modifications apportées au PLUi de Bordeaux Métropole sont de nature à permettre la réalisation du projet d'aménagement de Mérignac Soleil.

Concernant la partie Nord du zonage UPXX, le Maître d'ouvrage confirme qu'une bande de plantations à réaliser d'une largeur de 25m sera réalisée, imposant des reculs aux futurs constructions. Le règlement écrit du zonage UPXX intègre des règles de hauteurs en épannelage dégressifs depuis l'avenue Kennedy vers le tissu pavillonnaire au Nord de ce zonage afin de garantir la préservation du voisinage.

Compte tenu que pour le zonage UPXX, la hauteur maximum de 21m sans dépasser R+5 ne peut être obtenue qu'en façade de l'avenue Kennedy et que la hauteur en limite de zonage pavillonnaire ne peut excéder 9m avec un maximum de R+2.

Compte tenu que le maître d'ouvrage explique les différences de résultats de l'étude des déplacements de Transitec de 2017 qui montre les évaluations de trafic sur un jour ouvré comparées à celles liées uniquement aux heures de pointe (matin et soir).

Compte tenu que le maître d'ouvrage affiche son objectif d'effectuer un suivi des « îlot de chaleur urbain / îlot de fraîcheur urbain » au fur et à mesure du déploiement des opérations d'aménagement. Les projets opérationnels et les réalisations d'espaces publics feront l'objet de modélisation ICU qui permettront d'apprécier l'évolution des thématiques ICU/IFU tout au long de la réalisation de l'opération d'aménagement.

Compte tenu que le maître d'ouvrage s'engage à modifier le règlement écrit du zonage UPZ7 à l'issue de l'enquête afin d'y intégrer la conservation des espèces en pleine terre sous les houppiers des arbres.

Compte tenu que le maître d'ouvrage prévoit la mise en œuvre d'une gestion/exploitation pour la protection des EBC avec possibilité de replantation.

Je soussigné Marc JAKUBOWSKI, commissaire enquêteur émet un **avis favorable** à la demande de mise en compatibilité du PLUi de Bordeaux Métropole afin de permettre la réalisation du programme d'aménagement de Mérignac Soleil sur la commune de Mérignac, dans le département de la Gironde.

Recommandation :

Il est recommandé au maître d'ouvrage lors de la prise en compte de la réglementation environnementale RE2020 de porter une attention particulière au secteur situé au Nord du zonage UPXX afin que l'orientation de l'épannelage des futurs constructions ne crée pas de nuisance visuelle.

Fait à Andernos les Bains le 04 juillet 2023
Le Commissaire Enquêteur
Marc JAKUBOWSKI

