

Bilan de la concertation préalable au titre de la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Bordeaux Métropole par la déclaration d'utilité publique relative à l'opération d'aménagement Mérignac Soleil

La concertation réglementaire au titre de l'article L103-2 du code de l'urbanisme concernant la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) par la déclaration d'utilité publique (DUP) relative à l'opération Mérignac Soleil a été ouverte le 5 mars 2021 par la délibération n°2021-14 du Conseil métropolitain en date du 29 janvier 2021 du Conseil métropolitain, précisant les objectifs poursuivis et les modalités de cette concertation.

Afin de répondre au programme du projet urbain Mérignac Soleil, une mise en compatibilité du Plan Local de l'Urbanisme est nécessaire, le document actuellement en vigueur présentant des incompatibilités avec une partie des objectifs développés par le projet.

La procédure de mise en compatibilité a donc pour objet d'adapter, de faire évoluer le contenu de ce document afin de permettre, sur son périmètre d'application, la réalisation de l'opération d'aménagement Mérignac Soleil dont la Déclaration d'Utilité Publique est envisagée.

Pour rappel, Les objectifs du projet urbain à traduire dans le document d'urbanisme portent essentiellement sur :

- Des objectifs paysagers et environnementaux en introduisant d'une part, la nature de manière très significative sur le périmètre de l'opération, dans les espaces publics requalifiés et sur les espaces privés aménagés, et d'autre part en réduisant le phénomène d'ilot de chaleur ;
- Des objectifs urbains en créant des entités urbaines propres appelées des « voisinées », en réalisant du logement et de la mixité sociale, et en conservant le commerce dans des opérations mixtes logements/commerces ;
- Des objectifs architecturaux en développant un rez-de-ville animé, en réalisant des logements qualitatifs et spacieux qui privilégient des espaces extérieurs privatifs, et en limitant l'impact du stationnement au profit des espaces extérieurs

Les attentes générales de Bordeaux Métropole et de la ville de Mérignac sur la concertation peuvent se résumer en deux objets principaux :

- Partager et susciter des échanges sur la mise en compatibilité du document d'urbanisme,
- Permettre à chacun de s'informer et de faire part de son avis, mais également de ses questionnements.

1. Déroulement de la concertation

La concertation s'est déroulée du vendredi 05 mars au lundi 05 avril 2021, selon les modalités définies dans la délibération de Bordeaux Métropole par l'autorité compétente et détaillées précédemment.

Un registre et un dossier ont été mis à disposition du public à la mairie de Mérignac, au siège de Bordeaux Métropole et à l'accueil du Pôle territorial Ouest, consultables par le public aux jours et aux heures d'ouvertures des bureaux. Le dossier était composé d'une part, d'une notice explicative précisant pour la concertation préalable, l'articulation entre les différents documents du dossier mis à disposition du public et exposant les axes des évolutions réglementaires à apporter au Plan Local de l'Urbanisme, et d'autre part, de la délibération d'ouverture de la concertation préalable, exposant l'ensemble des objectifs publics du projet urbain à mettre en œuvre et nécessitant l'évolution réglementaire du Plan Local de l'Urbanisme de Bordeaux Métropole.

Le dossier était également disponible sur le site de la participation de Bordeaux Métropole durant toute la durée de la concertation : <https://participation.bordeaux-metropole.fr/participation/urbanisme/mise-en-compatibilite-du-plu-de-loperation-damenagement-merignac-soleil>

L'information de l'annonce de l'ouverture de la concertation réglementaire a été diffusée dans le journal Sud Ouest du 17 février 2021 et sa clôture le 19 mars 2021. La concertation a permis d'aboutir à 4 contributions sur le site de la participation de Bordeaux Métropole et à 6 contributions sur le registre déposé en mairie de Mérignac. Aucune remarque n'a été inscrite sur les registres déposés à l'accueil de Bordeaux Métropole et à l'accueil du Pôle territorial ouest.

2. Questions des participants et réponses apportées

Globalement, les contributions expriment une inquiétude vis-à-vis du nombre de nouveaux habitants, d'une densité jugée trop élevée, et que cela aura une incidence négative sur le cadre et la qualité de vie des habitants.

Les observations formulées par le public peuvent être synthétisées selon les thèmes suivants :

- La forme et le fond de la concertation :

Les contributeurs ont estimé qu'il y aurait pu y avoir davantage de supports mis à la concertation et que les propriétaires concernés par le projet auraient pu être directement informés.

Il serait souhaitable que la concertation se poursuive tout au long de la concrétisation des divers projets afin de mesurer l'impact réel sur la vie quotidienne des habitants du quartier

Les documents mis à disposition n'explicitent pas clairement les évolutions du PLU souhaitées par l'aménageur, ne déterminent pas en quoi consiste exactement les modifications en cause, et se bornent uniquement à rappeler les objectifs et les caractéristiques de l'opération d'aménagement Mérignac Soleil et à lister un certain nombre de modifications à apporter au PLU.

Certains se demandent si elle ne vise pas surtout à régulariser des infractions à ce règlement d'urbanisme générées par les projets en cours ou à venir.

Réponses apportées sur le fond de la concertation

Le maître d'ouvrage rappelle que la concertation est une étape préalable dans la réalisation du projet. Elle est un outil de participation permettant au public d'accéder aux informations relatives à la demande de mise en compatibilité du PLU, aux avis rendus sur celui-ci, et de formuler des observations et propositions.

Elle intervient avant le début de l'enquête publique, et n'a pas pour objet de remplacer l'enquête publique qui se tiendra ultérieurement, dans le cadre d'une procédure organisée par la préfecture et encadrée par le code de l'environnement et le code de l'expropriation (Mise en compatibilité conjointe à la Déclaration d'Utilité Publique et enquête parcellaire).

De plus, le maître d'ouvrage rappelle qu'une première concertation réglementaire avait déjà eu lieu. En effet, par délibération n°2015/0444 du 10 juillet 2015, le Conseil de Bordeaux Métropole a ouvert une concertation au titre des articles L. 103-2 et suivants du Code de l'urbanisme et concernant le projet d'opération d'aménagement urbain du secteur Chemin Long / Mérignac Soleil. Par délibération n°2017-245 du 14 avril 2017, le périmètre du projet, sur lequel portait la concertation réglementée, a été modifié et les modalités d'association du public ont été précisées. Ainsi, cette concertation, organisée sur la période du 10 juillet 2015 au 29 décembre 2017, concernant le projet d'opération d'aménagement « Chemin Long / Mérignac soleil » a permis de poursuivre les objectifs recherchés pour le projet urbain et d'approfondir avec le public les réflexions de conception urbaine pour ce secteur. Le projet dans son ensemble a donc fait l'objet d'une concertation préalable dont Bordeaux Métropole a tiré le bilan par sa délibération n° 2018-162 du 23 mars 2018.

Plusieurs contributions ont porté strictement sur l'opération alors que la concertation initiée en mars 2021 concerne uniquement les modifications à apporter au PLU pour réaliser les objectifs et ambitions de l'opération d'aménagement.

Réponses apportées sur les documents mis à la concertation :

La concertation préalable a pour objectif de recueillir les attentes et observations en vue d'une Mise en Compatibilité du Document d'Urbanisme (Mecdu). Les documents relatifs à cette Mecdu ne sont pas finalisés au stade de la concertation. L'ensemble des éléments faisant l'objet d'une modification du PLU seront présentés dans le cadre de la future enquête publique.

Les cahiers de prescriptions évoqués par certains contributeurs ont pour rôle de fixer un certain nombre de règles urbaines, architecturales, paysagères et environnementales, à l'échelle des voisinées. Ces documents non réglementaires présentés en 2018 seront amenés à être précisés avec l'avancement de l'opération. Les études techniques complémentaires et les évolutions de l'environnement des lots impliqueront des évolutions de ces documents. Ainsi, un travail plus fin de la maîtrise d'œuvre urbaine est systématiquement réalisé lot par lot afin d'encadrer les projets de constructions.

Enfin, le maître d'ouvrage indique qu'au-delà de cadre réglementaire de la future enquête publique, une concertation sur l'évolution du projet sera maintenue tout au long de la vie de l'opération d'aménagement, notamment au sein de la maison de projet.

- L'utilité publique du projet :

Certaines contributions estiment que les partis pris ne permettent pas de justifier de l'intérêt public du projet.

Réponses apportées :

La présente concertation relative à la mise en compatibilité du PLU ne porte pas sur l'utilité publique de l'opération.

L'utilité publique de l'opération est appréciée par le Préfet de Région afin de la déclarer ou non l'opération d'aménagement Mérignac Soleil / Chemin Long, d'utilité publique au terme de l'enquête publique après avis du commissaire-enquêteur. Cette étape du projet aura lieu ultérieurement. La concertation relative à la mise en compatibilité du PLU ne porte pas sur l'utilité publique de l'opération.

- Les retraits et les hauteurs :

Aucun élément du dossier ne permet de savoir si l'évolution prévue dans les cahiers de prescriptions sera celle retenue in fine.

S'agissant de la hauteur des immeubles, il est demandé de préciser la règle de l'épannelage. Certains s'interrogent sur des hauteurs de R+3 ou R+4 à proximité immédiate d'une zone en R+1 dans la zone US-8*4, ou jugent excessifs une hauteur totale maximale de 26m sur certains secteurs et du R+6, dans le cas où cette hauteur est atteinte par une majorité de programmes de construction sur le périmètre de l'opération d'aménagement Mérignac Soleil.

Réponses apportées

Les observations et remarques avancées par les contributeurs concernant principalement le sujet des hauteurs et retrait vont dans le sens des modifications à apporter au PLU, dans la mesure où ces modifications vont permettre de préciser des secteurs du projet intégrant des hauteurs et retraits différents en fonction de la localisation des futures constructions et adaptés à leur environnement immédiat.

Sur la nécessité de faire évoluer le Plan Local de l'Urbanisme :

La modification de certaines dispositions réglementaires et graphiques du PLU est nécessaire pour atteindre les objectifs de l'opération d'aménagement et rendre conforme les futurs dépôts de permis. Le maître d'ouvrage rappelle qu'un permis de construire ne peut être délivré s'il n'est pas conforme au PLU en vigueur.

- Les recommandations et réserve émises par le commissaire-enquêteur lors de l'enquête publique de 2018 :

Certains contributeurs auraient souhaité que la concertation inclue les recommandations préconisées par le commissaire-enquêteur lors de l'enquête publique relative à la création de l'opération Mérignac Soleil (situation de l'habitat dans la ville de Mérignac, demande de surfaces commerciales supplémentaires et la situation des besoins en équipements publics, évaluation du trafic routier, approfondissement de l'évaluation environnementale de l'opération, prise en compte des préconisations de l'étude Air et Santé).

Réponses apportées :

Tout d'abord, une contribution a fait référence à un commissaire-enquêteur dans la procédure. Il convient de préciser que la concertation au titre de l'article L103-2 du code de l'urbanisme n'implique pas la nomination d'un commissaire-enquêteur. En revanche, la Mise en compatibilité du Document d'Urbanisme fera l'objet d'une évaluation environnementale, qui sera présentée dans le cadre de l'enquête publique.

- Les logements et commerces :

Certains contributeurs estiment que le nombre de logements annoncés (3000 logements et près de 6000 ou 6500 nouveaux habitants annoncés) sera bien plus important, et que les surfaces dédiées aux commerces, tertiaire et services sont au contraire minimisées, et impacteront nécessairement le cadre de vie des habitants. De plus, les plans présentés ne permettent pas d'avoir une idée précise de la répartition des logements et des commerces.

Réponses apportées :

L'opération d'aménagement permet justement de définir les surfaces développées pour l'habitation, les services et les activités commerciales au sein du périmètre et de les répartir de façon équilibrée sur les différents lots. Le PLU définit plus particulièrement l'ensemble des règles relatives à l'ordonnancement des constructions et à l'aménagement de leurs abords afin de créer un cadre de vie agréable pour les habitants.

Le maître d'ouvrage a noté un certain nombre de remarques sur une zone à dominante commerciale. Il rappelle que le projet urbain consiste à convertir environ 80% des surfaces actuellement occupées par une destination monofonctionnelle de commerces en opérations mixtes, tout en maintenant les commerces en rez-de-chaussée des bâtiments.

Au-delà du projet urbain, le site présente une vocation commerciale affirmée, avec son statut de pôle commercial régional et de zone d'aménagement commercial (ZACoM) dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT). A ce titre, les sites identifiés comme faisant l'objet d'un périmètre de ZACoM doivent inscrire leur développement au regard des dispositions générales inscrites dans le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT. Mérignac Soleil est l'un des 3 pôles régionaux en Gironde. Le PLU doit être conforme au SCoT et par conséquent respecte le périmètre de ZACoM et ses objectifs en terme de destination et programmation commerciales.

Les évolutions de la mise en compatibilité du PLU suite aux contributions

Suite aux contributions, le maître d'ouvrage prend en compte les remarques et dans le cadre de la MECDU, portera une attention particulière aux thématiques ressorties dans le cadre de la concertation préalable, à savoir :

- Les secteurs de mutation urbaine en faveur d'une mixité fonctionnelle commerces-services-logements et la répartition des surfaces de logements, services et commerces développées
- La cohérence de l'aspect extérieur des bâtiments, permettant une intégration au sein de l'existant et une harmonie architecturale et en particulier l'adaptation des hauteurs et retraits des constructions à leur environnement immédiat ;
- Les secteurs où seront possibles la réalisation de logements permettant une mixité sociale ;
- Les secteurs où seront réalisés les futurs équipements publics tels que les espaces verts et le groupe scolaire.