

Concertation préalable relative à la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Bordeaux Métropole pour la mise en œuvre de l'opération d'aménagement urbain « Mérignac Soleil »

En application de l'article 40 de la loi n°2020-1525 du 7 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique

**Document 2/2 du dossier mis à disposition du public :
Notice explicative**





Concertation préalable à la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme pour la mise en œuvre de l'opération d'aménagement urbain « Mérignac Soleil »

Sommaire

PREAMBULE : FONDEMENTS REGLEMENTAIRES A LA PRESENTE CONCERTATION	5
1 - PRESENTATION GENERALE DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT	6
1.1 Présentation générale de la SPL La Fab	6
1.2 Un site stratégique, d'intérêt métropolitain	7
2 - LES AXES FONDATEURS DU PROJET URBAIN	8
3 - LA PROGRAMMATION DE L'OPERATION	11
3.1 Le programme de construction.....	11
3.2 Le programme des équipements publics.....	12
4 - LA DEMARCHE DE CONCERTATION	13
4.1 Première démarche de concertation règlementaire en vue de la déclaration de projet	13
4.2 Bilan de la concertation réalisée dans le cadre de la déclaration de projet.....	13
4.3 La concertation réalisée dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU.....	14
4.4 La communication tout au long du projet	14
5 - COMPATIBILITE DU PROJET URBAIN AVEC LES DOCUMENTS REGLEMENTAIRES.....	15
5.1 Articulation avec les documents cadres	15
5.2 Les objectifs du projet urbain traduits dans la MECDU	17
6-CALENDRIER.....	25

PREAMBULE : FONDEMENTS REGLEMENTAIRES A LA PRESENTE CONCERTATION

Le projet d'aménagement Mérignac Soleil se développe sur la commune de Mérignac, dotée d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal. Actuellement ce document d'urbanisme présente des incompatibilités avec une partie des objectifs développés par le projet. La procédure de mise en compatibilité a pour objet de faire évoluer les dispositions réglementaires du document d'urbanisme applicable sur le site de projet pour permettre la réalisation de l'opération d'aménagement Mérignac Soleil à déclarer d'utilité publique.

Il est fait application de l'article L103-2 du code de l'urbanisme modifié par l'article 40 de la loi n°2020-1525 du 7 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique (Loi ASAP), permettant d'engager une concertation préalable à la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Bordeaux Métropole lui-même soumis à évaluation environnementale (MEC du PLU 3.1). Ces références législatives et réglementaires sont rappelées dans la délibération d'ouverture de la concertation préalable (document 1 du dossier mis à disposition du public).

Ainsi, le dossier mis à disposition du public est composé des 2 documents suivants :

- 1/2 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 ;
- 2/2 La présente **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.

1 - PRESENTATION GENERALE DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT

1.1 Présentation générale de la SPL La Fab

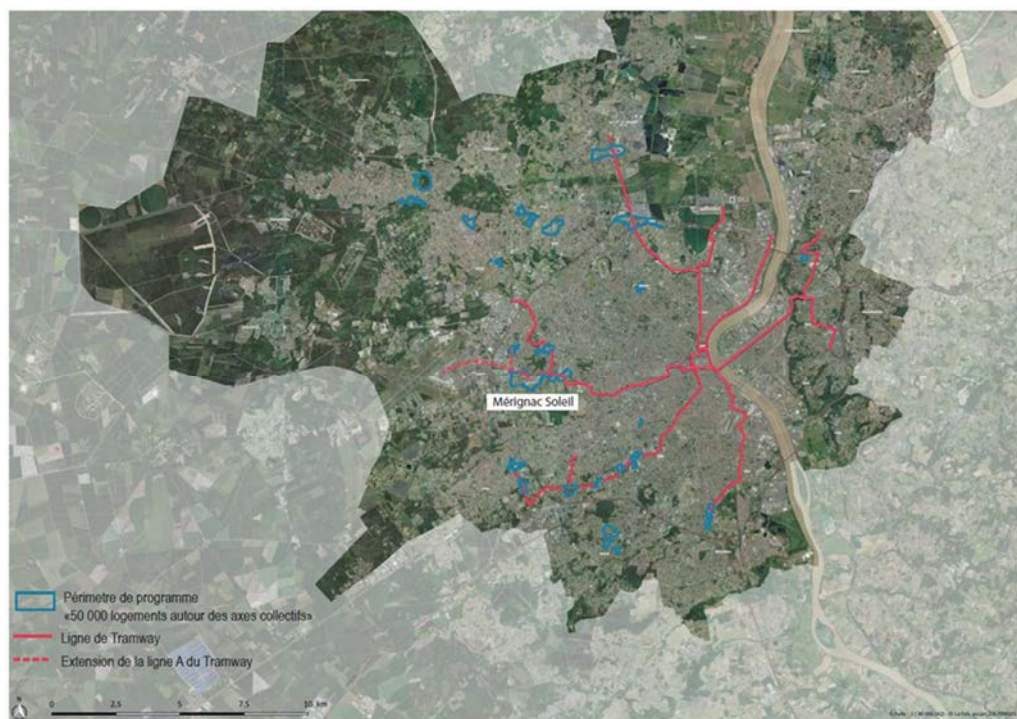
La Société Publique Locale La Fabrique de Bordeaux Métropole (La Fab) a été créée en 2012 pour mettre en œuvre une programmation volontariste de logements sur le territoire de Bordeaux Métropole, en particulier, alors, dans les secteurs desservis par le réseau de tramway (**Habiter, s'épanouir – 50 000 logements accessibles par nature**). En 2016, une seconde mission lui a été confiée en vue de promouvoir la production de locaux d'activité (**Travailler, entreprendre dans la métropole**). Toutes les opérations sont conçues sur-mesure pour s'adapter à leur contexte propre, mais toutes visent les mêmes standards de qualité élevée et de prix abordables, pour des clients cibles définis.



En créant la SPL La Fab, Bordeaux Métropole s'est dotée d'un outil capable de mettre en œuvre une stratégie métropolitaine de développement urbain, tout en faisant bénéficier toutes les communes d'un savoir-faire expert mutualisé.

La Fab s'est vu confiée par Bordeaux Métropole la réalisation de l'opération d'aménagement « Mérignac Soleil », en tant qu'aménageur, par délibération le 6 juillet 2018.

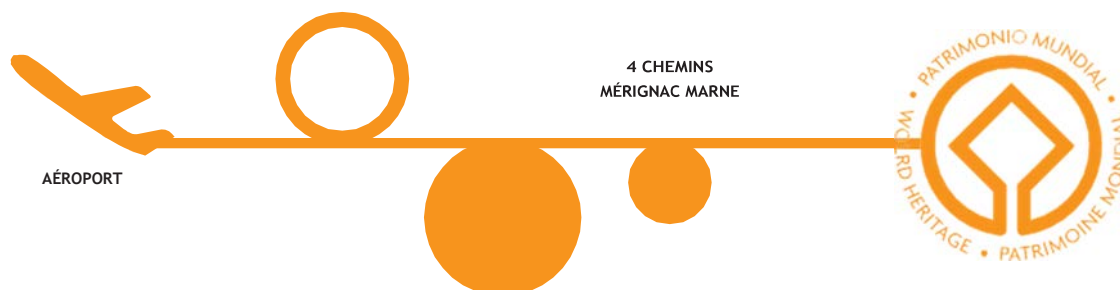
Ce projet urbain consiste à saisir l'opportunité et l'effet de levier du prolongement de la ligne A du tramway jusqu'à l'aéroport dont la mise en service est prévue en 2023. Depuis l'arrêt Quatre Chemins, il permettra de requalifier les tissus urbains existants sur un périmètre de **69 hectares**, qui fait partie des sites stratégiques pour le développement urbain de la commune de **Mérignac**.



Ce territoire avait fait l'objet d'une première étude urbaine dès 2012, menée par une équipe d'urbanistes-architectes et de paysagistes. Les récentes mutations foncières survenues sur le site de projet confirment 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 La Fab s'appuie sur un groupement de maîtrise d'œuvre urbaine composé de l'agence d'architecture d'OMA, de Michel Desvignes Paysagiste, bureau d'études environnementales et techniques Alto Step et 8'18" éclairagistes. La Fab leur a confié une mission de conception du projet urbain et paysager de Mérignac Soleil et de conception des espaces publics permettant un accompagnement sur toute la durée de l'opération d'aménagement.

1.2 Un site stratégique, d'intérêt métropolitain



Porte d'entrée de l'agglomération bordelaise, le site du projet urbain Mérignac Soleil se structure autour d'un axe routier important et constitue un jalon entre l'aéroport et le centre historique de Bordeaux, en articulation avec la ligne A du tramway et sa future extension vers l'aéroport depuis l'arrêt « Quatre Chemins ». C'est une vaste zone commerciale, marquée par un patrimoine bâti de faible qualité, vieillissant, des espaces publics presque exclusivement dévolus à l'automobile, une nature et une végétation quasi inexistante au sein d'un paysage urbain largement dominé par les espaces imperméabilisés. Cette occupation du sol en fait l'un des principaux îlots de chaleur de la Métropole bordelaise.

Néanmoins, le site possède des atouts forts, du fait de sa localisation exceptionnelle sur un axe particulièrement important de la Métropole, à proximité du centre-ville de Mérignac, ainsi que du vaste pôle d'emploi de l'Aéroparc, avec la perspective à très court terme d'être desservi par l'extension de la ligne A du tramway qui permettra de relier l'hyper centre bordelais à l'aéroport international. Par un fort dynamisme économique porté par le privé, Mérignac Soleil constitue également le premier pôle commercial de l'agglomération, hors centre-ville bordelais, en termes de chiffre d'affaires.

Hier en périphérie, aujourd'hui « rattrapée » et entourée par l'urbanisation, l'activité commerciale et économique présente à Mérignac Soleil ne peut plus trouver ses capacités de développement et de redéploiement par une extension urbaine mais par un redéploiement in situ. Proposant un environnement urbain fortement dégradé en cœur de Métropole, le site appelle donc une requalification profonde.

Les opportunités de mutation dans le périmètre de projet représentent une des dernières grandes réserves foncières de la ville de Mérignac pour développer une offre de logements.

L'opération d'aménagement de Mérignac Soleil vise en conséquence à la mise en œuvre d'un projet de renouvellement urbain se développant sur un périmètre de près de **69 hectares**, intégrant l'application des politiques métropolitaines.



Périmètre opérationnel Mérignac Soleil - Sources : La Fab, ALTO STEP

2 - LES AXES FONDATEURS DU PROJET URBAIN

Les objectifs poursuivis par cette opération d'aménagement sont les suivants :

- Faire muter un site stratégique d'entrée de ville entre l'aéroport et le cœur historique de Bordeaux, s'appuyant sur un enjeu d'image et de vitrine pour la métropole bordelaise,
- S'inscrire dans la dynamique de restructuration et de densification urbaine liée au projet de prolongement du tramway jusqu'à l'aéroport,
- Créer les conditions nécessaires pour « habiter Mérignac-Soleil », ainsi que les bonnes conditions de cohabitation et de voisinage avec l'environnement commercial et le tissu pavillonnaire mitoyen,
- Permettre aux futurs résidents d'accéder à des logements réalisés avec des objectifs qualitatifs et accessibles économiquement,
- Développer une stratégie commerciale qui aide à la reconversion et à la revalorisation de certains secteurs et favorise l'arrivée de nouvelles enseignes, en recherchant une programmation mixte mêlant de l'habitat et des équipements de services,
- Promouvoir 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, d'optimisation et de mutualisation des stationnements, contribuant à créer les conditions nécessaires pour « habiter Mérignac Soleil - Chemin Long ».

- Pour répondre à ces enjeux ainsi qu'à ceux soulevés par les habitants lors de la concertation réglementaire, la conception du projet urbain a été fondée sur la stratégie urbaine suivante :
 - La prégnance de la nature en ville, avec pour objectif d'intégrer le paysage et la biodiversité – caractéristique importante de l'identité urbaine de Mérignac – dans l'espace urbain,
 - La reconquête des espaces publics et des espaces minéralisés par les stationnements commerciaux, les mixités programmatiques entre les commerces et l'habitat, avec pour objectif de créer des synergies entre les commerces et l'habitat autant dans leur fonctionnement que dans leur gestion et leur rapport à l'espace extérieur.

Cette stratégie a évolué de manière itérative, notamment à l'appui des mesures « éviter, réduire, compenser, accompagner » qui ont été élaborées au fur et à mesure du développement du projet.

Par ailleurs ce projet porte une ambition qualitative forte en termes de production de logements, qui guidera la conception des bâtiments et constitue une thématique transversale du projet urbain.

Plan Guide élaboré sur le périmètre « Mérignac Soleil » par l'équipe de maîtrise d'œuvre OMA-Michel Desvignes Paysagiste -Alto Step - 8''18''



Les différentes composantes du projet urbain caractérisant l'opération d'aménagement sont les suivantes :

○ **Répondre aux besoins de logements et à l'enjeu d'une offre accessible économiquement et attractive en termes d'usages**

En cohérence avec les objectifs du Programme local de l'habitat (PLH) et de le programme Habiter, s'épanouir », l'opération d'aménagement envisagée tend à équilibrer et diversifier l'offre de logements existante sur la commune de Mérignac.

Le projet urbain permettrait ainsi de :

- Poursuivre la diversification du parc de logements, avec notamment une réponse à la demande sur la commune en grands logements pour les familles,
- Rattraper le retard en logements locatifs sociaux,
- Développer une offre de logements accessibles économiquement, par la réalisation d'une part de logement en accession sociale avec un prix plafond de 2 400 € TTC/m² et de logement en accession abordable avec un prix de vente de 2 500 € TTC/m².

L'effort portera également sur la qualité des logements réalisés, l'objectif étant de réaliser des logements susceptibles de répondre à la demande des populations en quête d'un habitat pour rester en ville. L'enjeu est bien celui de produire une offre attractive, alternative à la maison individuelle, à proximité de transports en communs performants et d'un contexte urbain favorable à l'usage de solutions alternatives actives et douces.

Tous les projets de logements développés devront ainsi présenter un certain nombre de qualités parmi lesquelles : des qualités de confort (taille, organisation interne), un rapport de qualité à l'extérieur (orientations multiples, lumière naturelle, espaces extérieurs privatifs), et si possible l'accès au grand paysage.

○ **Intégrer le développement urbain et économique de ce secteur dans une stratégie d'intervention métropolitaine**

L'opération d'aménagement Mérignac Soleil s'inscrit sur un territoire caractérisé par son tissu commercial sur l'axe Bordeaux Centre - Aéroport. Dans ce secteur, des projets sont engagés visant à l'accueil de nouveaux habitants et de nouvelles activités économiques, s'inscrivant dans l'objectif d'évolution démographique de la Métropole.

L'opération Mérignac Soleil - Chemin Long contribuerait ainsi à cette dynamique métropolitaine en :

- Faisant quartier par la mise en relation des différents tissus pavillonnaires avoisinants avec le cœur de la zone commerciale de Mérignac Soleil,
- Favorisant l'évolution des mobilités en atténuant le caractère routier du secteur par le développement ou la requalification de circulations douces, afin d'offrir une alternative au tout automobile à l'échelle du quartier,
- Contribuant au renouvellement de l'offre commerciale sur le secteur dans une configuration urbaine plus qualitative,
- Réalisant une ville habitée conviviale et attractive, alternative à l'étalement urbain en périphérie de l'agglomération.

○ **Préserver l'équilibre ville-nature**

Le projet urbain vise à mettre en œuvre un équilibre ville-nature, pilier du projet de la Métropole.

Dans cette optique, le projet se fonde sur les partis suivants :

- La requalification des axes existants et l'aménagement de nouveaux espaces publics qui favoriseront le développement d'une canopée arborée sur le quartier reliant des allées métropolitaines à un maillage secondaire plus résidentiel, ainsi que l'insertion de nouveaux espaces verts en cœur de quartier,
- Des continuités douces est-ouest et nord-sud seront créées sur le secteur favorisant une évolution du recours au mode « tout automobile » pratiqué sur le secteur de projet à l'échelle des déplacements de quartier,
- Le développement d'une densité végétale sur les espaces publics et sur les îlots privés, permettant de renaturer un site stérile en termes de nature et de biodiversité,
- Une meilleure gestion des déplacements, que ce soit par le développement d'une offre de transports en commun performante vers l'aéroport, l'aménagement de nouvelles circulations piétons cycles ou leur sécurisation.

3 - LA PROGRAMMATION DE L'OPERATION

3.1 Le programme de construction

Le programme prévisionnel de construction est établi à environ 300 000 m² de Surfaces de plancher (SdP), dont la répartition prévisionnelle est la suivante :

- 210 000 m² SdP environ de logements, soit environ 2800 logements ;
- 90 000 m² SdP environ de commerces, bureaux, activités et équipements.

Cette programmation correspond à un rythme de production d'environ 14 000 m² SDP de logements par an sur environ 15 ans. Elle correspond à une production d'environ 185 logements par an dont les typologies sont conformes aux Plan local de l'habitat (PLH) pour la commune de Mérignac.

En matière d'habitat social, le programme prévoit la réalisation de 35 % des logements locatifs sociaux conventionnés, Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI)/Prêt locatif à usage social (PLUS) afin de répondre aux besoins identifiés par le PLH pour la commune de Mérignac.

Ce programme ayant vocation à s'inscrire dans le cadre du programme « Habiter, s'épanouir », il vise à la diversification et à l'accessibilité économique de l'offre de logements dont la répartition est la suivante :

- 35 % de logements locatifs sociaux,
- 12,5 % de logements en accession sociale, dont le prix de vente s'élèvera entre 2 100 et 2 400 euros TTC/m² de Surface habitable (SHAB) parking compris (en fonction du taux de TVA appliqué, 20% ou 7% en Prêt social location accession (PSLA)),
- 12,5 % de logements en accession abordable, ce qui implique un prix d'objectif de commercialisation des logements de l'ordre de 2 500 euros/m² SHAB TTC parking compris,
- 40 % de logements en accession libre.

3.2 Le programme des équipements publics

Les espaces publics

Autour des principaux axes de circulation, dont les avenues de la Somme, J.F. Kennedy et Matosinhos, le projet consiste à réaliser des aménagements d'espaces publics visant à favoriser l'usage des modes alternatifs à l'automobile. Le projet peut pour cela s'appuyer sur l'offre de transport nouvelle que constitue le tramway. Le projet d'aménagement des espaces publics va également permettre de créer, développer, conforter et sécuriser, des linéaires cyclables, et proposer systématiquement des espaces piétons plus larges et sécurisés invitant à la pratique de la marche dans un cadre paysager arboré plus dense.

Trois typologies d'espaces publics requalifiés, aménagés ou créés sont prévus par l'opération :

- Les « allées métropolitaines » : il s'agit de requalifier l'avenue Kennedy et l'avenue de la Somme, afin d'accompagner l'arrivée du tramway et de permettre plus de confort d'usage pour les modes doux piétons et cyclables et composer des alignements d'arbres de première hauteur,
- Les « rues transversales » : elles irrigueront et desserviront les différents programmes du quartier. Il peut s'agir de requalification de voiries existantes comme de création de voies nouvelles permettant la desserte d'îlots. Elles seront également généreusement plantées,
- Les « espaces publics de sociabilité » : il s'agit de futures places publiques, placettes, parvis piétons et d'espaces verts emblématiques de type parc, à créer, qui viendront participer à renouveler la qualité urbaine et paysagère du site et participer à l'animation du quartier,
- En outre, l'ensemble des réseaux nécessaires à la desserte des programmes immobiliers seront soit déviés, créés ou renforcés dans le cadre des travaux réalisés par l'aménageur sur les futurs espaces publics.

Les équipements de superstructure

Le programme des équipements publics prévoit également la création d'un nouvel équipement scolaire de 17 classes dans le périmètre de l'opération d'aménagement et l'extension/réhabilitation de 3 classes répondant aux besoins de l'opération d'aménagement Mérignac Soleil, réalisé en dehors du périmètre de l'opération d'aménagement, sur des groupes scolaires existants.

4 - LA DEMARCHE DE CONCERTATION

4.1 Première démarche de concertation règlementaire en vue de la déclaration de projet

Il est intéressant de préciser que le projet dans son ensemble a déjà fait l'objet d'une concertation préalable dont Bordeaux Métropole a tiré le bilan par sa délibération du 23 mars 2018.

En effet, 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 les avis et propositions.

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



Le Paysage



Habiter Mérignac Soleil



Les équipements

**Les espaces publics
Les services**

4.2 Bilan de la concertation réalisée dans le cadre de la déclaration de projet

Le bilan de la concertation est disponible sur le site :

<https://participation.bordeaux-metropole.fr/agenda/habiter-merignac-soleil-bilan-de-la-concertation>

et a été tiré par délibération n° 2018-162 du 23 mars 2018 du Conseil de Bordeaux Métropole.

Il s'attache à présenter les modalités matérielles d'information et d'association du public, ainsi que les différents objectifs poursuivis pour le travail avec les participants. Il vise également à restituer les contributions des participants qui ont été recueillies sous forme d'avis, d'observations ou de questions exprimées oralement ou par écrit, au cours des cinq sessions publiques et tout au long de cette concertation.

A titre indicatif, les principales thématiques mises en exergue par le bilan après analyse des avis recueillis auprès des participants sont les suivantes :

- Le développement de la mixité fonctionnelle sur le secteur autour d'une programmation nouvelle de logements et de la recomposition de l'offre commerciale ;
- L'insertion urbaine du projet urbain dans son contexte, en lien avec ses périphériques et la recherche de qualités architecturales pour les nouveaux projets ;
- La réalisation des aménagements paysagers pour les espaces privés et publics du futur quartier ;
- L'introduction d'une offre nouvelle d'équipements et de services de proximité pour les nouveaux habitants, mais également ceux déjà présents à proximité ;
- La desserte par les transports en commun et les conditions de circulations des modes doux ;
- Les conditions de circulation et de stationnement automobile sur le secteur ;
- Des questions plus spécifiques liées à l'aspect réglementaire du projet urbain (montage opérationnel retenu et cadre d'urbanisme réglementaire applicable).

Ainsi, au regard des différents temps de la concertation qui se sont tenus sur près d'un an, une évolution a été constatée dans la manière dont les contributions ont été exprimées, en relation avec le niveau de détail présenté et l'implication des participants qui était attendus lors des différentes sessions publiques (réunions publiques ou ateliers). Par la suite, le Conseil métropolitain a approuvé par délibération n° 2019-240, en date du 26 avril 2019, d'une part, la création de l'opération l'aménagement d'intérêt métropolitain Mérignac Soleil, et a déclaré, d'autre part, que le projet de réalisation de l'opération Mérignac Soleil est d'intérêt général.

4.3 La concertation réalisée dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU

Conformément à la réglementation en vigueur, la mise en compatibilité du document d'urbanisme (MECDU) doit être soumise à concertation préalable. Il est fait application de l'article L103-2 du code de l'urbanisme modifié par l'article 40 de la loi n°2020-1525 du 7 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique (Loi ASAP), permettant d'engager une concertation préalable à la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Bordeaux Métropole. Ces références législatives et réglementaires sont rappelées dans la délibération d'ouverture de la concertation préalable (document 1 du dossier mis à disposition du public).

Par sa décision du 7 septembre 2020, la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) a estimé que les modifications apportées dans le dossier de mise en compatibilité se trouvaient dans le champ de l'évaluation environnementale au titre de l'article R.104-14 du Code de l'urbanisme, l'évolution projetée du document d'urbanisme étant susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement. Par conséquent, une évaluation environnementale est demandée, ce document est en cours de réalisation et sera intégré au dossier soumis à enquête publique. Cette enquête publique se déroulera à partir du premier trimestre 2022.

4.4 La communication tout au long du projet

La communication et l'information des publics autour du projet urbain ne s'achève pas avec les phases réglementaires de concertation. L'association des publics se poursuit à travers notamment l'ouverture de la Maison des projets. C'est un lieu d'information et de présentation des projets Marne-Soleil où a récemment été installée la maquette du quartier.

La communication et l'information continueront pendant toute la phase de réalisation du projet urbain, permettant de donner suite aux avis et attentes exprimées.

5 - COMPATIBILITE DU PROJET URBAIN AVEC LES DOCUMENTS REGLEMENTAIRES

5.1 Articulation avec les documents cadres

En application du code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme doit impérativement être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale, qui est le document intégrateur des différents documents de planification et d'urbanisme. Le Plan Local de l'Urbanisme de Bordeaux Métropole valant Plan de Mobilité, il doit être également être compatible avec le Schéma Régional Climat, Air et Energie (SRCAE), lequel est désormais inclus dans le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de Nouvelle-Aquitaine, approuvé par la Préfète de Région le 27 mars 2020.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'aire métropolitaine bordelaise

Le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise engage le territoire bordelais jusqu'en 2030, en matière de Développement Durable, et notamment en termes d'environnement, de transports, de logement, d'habitat, d'économie.

Le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Aire Métropolitaine Bordelaise est entré en révision fin 2007, pour être approuvé par délibération n°13/02/14/06 en date du 13/02/2014 par le Syndicat Mixte du SCoT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise (SYSDAU). La délibération du comité syndical n°02/12/16/02 en date du 02/12/2016 emporte modification du SCoT, s'appliquant à un territoire élargi de 98 communes, regroupant 9 intercommunalités, et intégrant des mises à jour liées à l'évolution du contexte réglementaire et institutionnel. Le SCoT présente une vision prospective à l'horizon 2030 pour le développement du bassin de vie selon des projections démographiques misant sur un afflux de 300 000 habitants supplémentaires.

L'objectif poursuivi est de soutenir une ambition métropolitaine maîtrisée, de travailler à développer une armature urbaine hiérarchisée, structurer, promouvoir, et préserver le projet d'une « charpente paysagère ».

On peut relever 4 grands axes d'intervention :

- Préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, et développement des trames vertes et bleues ;
- Protection des personnes et des biens : sobriété foncière et énergétique, gestion durable des ressources (et notamment la ressource en eau), réduction de la vulnérabilité du territoire ;
- Choix de l'attractivité des entreprises : économie des flux, économie productive, qualité d'accueil de l'offre économique, tourisme ;
- Choix de la qualité de vie : schéma métropolitain des mobilités, géographie préférentielle autour des centralités, production de logements, équipement commercial.

Ces 4 grands axes sont déclinés en 13 enjeux stratégiques majeurs recensés dans le rapport de présentation (diagnostic territorial) :

- Consolider la charpente paysagère et préserver les qualités des territoires et le cadre de vie ;
- Préserver et compléter la trame de biodiversité ;
- Conforter la diversité des agricultures autour d'une trame d'espaces agricoles périurbains et urbains ;
- Construire un développement métropolitain plus économe en espaces ;
- Faire face aux préoccupations environnementales et optimiser les nouvelles potentialités énergétiques ;
- Respecter les principes de gestion équilibrée des ressources naturelles ;

- Intégrer les contraintes du territoire dans le développement urbain ;
- Préparer l'accueil de la performance économique, de l'innovation, de la recherche et de la connaissance ;
- Refonder une régulation transports-urbanisme pour une métropole de proximité et améliorer les accessibilités au territoire ;
- Faire émerger un projet d'accueil à la hauteur des enjeux de croissance et d'attractivité de la métropole régionale ;
- Garantir un niveau d'équipement à la hauteur de l'évolution des territoires ;
- Equilibrer l'économie de la consommation et maintenir la diversité commerciale ;
- Consolider l'armature urbaine pour faire accéder l'aire métropolitaine au rang de véritable métropole européenne.

Le projet développé à Mérignac Soleil s'inscrit dans les objectifs du Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du SCoT.

La mise en compatibilité du document d'urbanisme en vigueur sur Bordeaux Métropole n'a pas volonté à remettre en cause les objectifs des documents supra communaux et notamment des objectifs intégrés au SCOT. Ces évolutions du Plan Local de l'Urbanisme portent exclusivement sur des ajustements règlementaires permettant la réalisation du projet d'aménagement Mérignac Soleil.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Adour Garonne

Le SDAGE pour les années 2016-2021, adopté le 1er décembre 2015, a pour objectif emblématique l'atteinte de 69 % des eaux superficielles en bon état en 2021. Pour préserver ou améliorer la qualité des eaux et des milieux aquatiques et atteindre les objectifs fixés par le Comité de bassin, le SDAGE Adour-Garonne identifie 4 orientations déclinées en prescriptions et traduites en actions concrètes dans le Programme des mesures du bassin Adour-Garonne (PDM) :

- Orientation A : Créer les conditions de gouvernance favorables ;
- Orientation B : Réduire les pollutions ;
- Orientation C : Améliorer la gestion quantitative ;
- Orientation D : Préserver et restaurer les milieux aquatiques.

Le périmètre opérationnel Mérignac Soleil rentre en cohérence avec certains objectifs des orientations B, C et D. L'opération Mérignac Soleil est donc considérée comme compatible avec le SDAGE Adour Garonne.

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Nappes profondes de la Gironde

Le SAGE Nappes profondes de Gironde, approuvé en 2003 et en 2013 a pour objectif de restaurer le « bon état » des nappes surexploitées et de garantir le maintien des autres nappes en « bon état ».

L'opération d'aménagement Mérignac Soleil est localisée au sein de l'unité de gestion « Centre », pour laquelle les nappes d'eaux profondes peuvent être déficitaires ou juste à l'équilibre, ce qui suggère un enjeu fort de préservation des ressources. Des dispositions du SAGE, qui concernent l'opération d'aménagement Mérignac Soleil, ont été prises en compte, notamment sur la protection qualitative des nappes du SAGE, la priorité à l'optimisation des usages ou encore l'optimisation des usages pour l'alimentation en eau potable.

Le projet Mérignac Soleil est donc considéré comme compatible avec le SAGE de Nappes profondes de la Gironde.

Le SAGE Estuaire de la Gironde et Milieux Associés

La Commission Locale de l'Eau du « SAGE Estuaire de la Gironde et Milieux Associés » a affirmé que la protection et la préservation des zones humides sont des enjeux majeurs pour son territoire.

Ne s'inscrivant pas au sein d'une enveloppe de zone humide identifiée par le Syndicat Mixte pour le Développement Durable de l'Estuaire de la Gironde (SMIDDEST), le projet Mérignac Soleil est considéré comme compatible avec le SAGE Estuaire de la Gironde et Milieux Associés.

Le Schéma Régional Climat, Air et Energie (SRCAE) d'Aquitaine

D'un point de vue juridique, le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) de Bordeaux Métropole doit nécessairement être compatible avec le SRCAE. Du fait de cette articulation juridique, l'étude de la compatibilité de l'opération d'aménagement Mérignac Soleil avec le PCAET (ci-après) traduit également la relation de compatibilité du projet avec le SRCAE.

Le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) de Bordeaux Métropole

Les propositions du Plan Guide s'inscrivent dans la politique globale de Bordeaux Métropole, inscrites au sein du Plan Climat Air Énergie Territorial adopté en 2011 actant la mise en œuvre des grands principes de la transition énergétique et de construction d'une ville durable et solidaire. La qualité des projets développés avec cette ambition (50 000 logements autour des axes de transports publics, projet de quartier "zéro énergie fossile" à Bastide Niel, ...) a mené à l'obtention des labels "Territoire à énergie positive" et Cit'ergie" pour la Métropole.

L'opération d'aménagement de Mérignac Soleil a vocation à incarner cette volonté forte d'exemplarité de la Métropole et de la Ville de Mérignac en matière de durabilité, en s'engageant de façon ambitieuse notamment sur les thèmes de la mobilité durable, la sobriété et la solidarité énergétique et la réintroduction de Nature en Ville.

L'opération Mérignac Soleil est compatible avec le SRCAE d'Aquitaine et le PCAET de Bordeaux Métropole.

Cohérence avec l'agenda 21 de la ville de Mérignac

La mise en compatibilité du PLU doit également s'accorder avec les documents communaux tel que l'Agenda 21.

L'Agenda 21 est un programme d'actions locales pour le développement durable. L'opération d'aménagement Mérignac Soleil propose dans son plan guide une stratégie de durabilité :

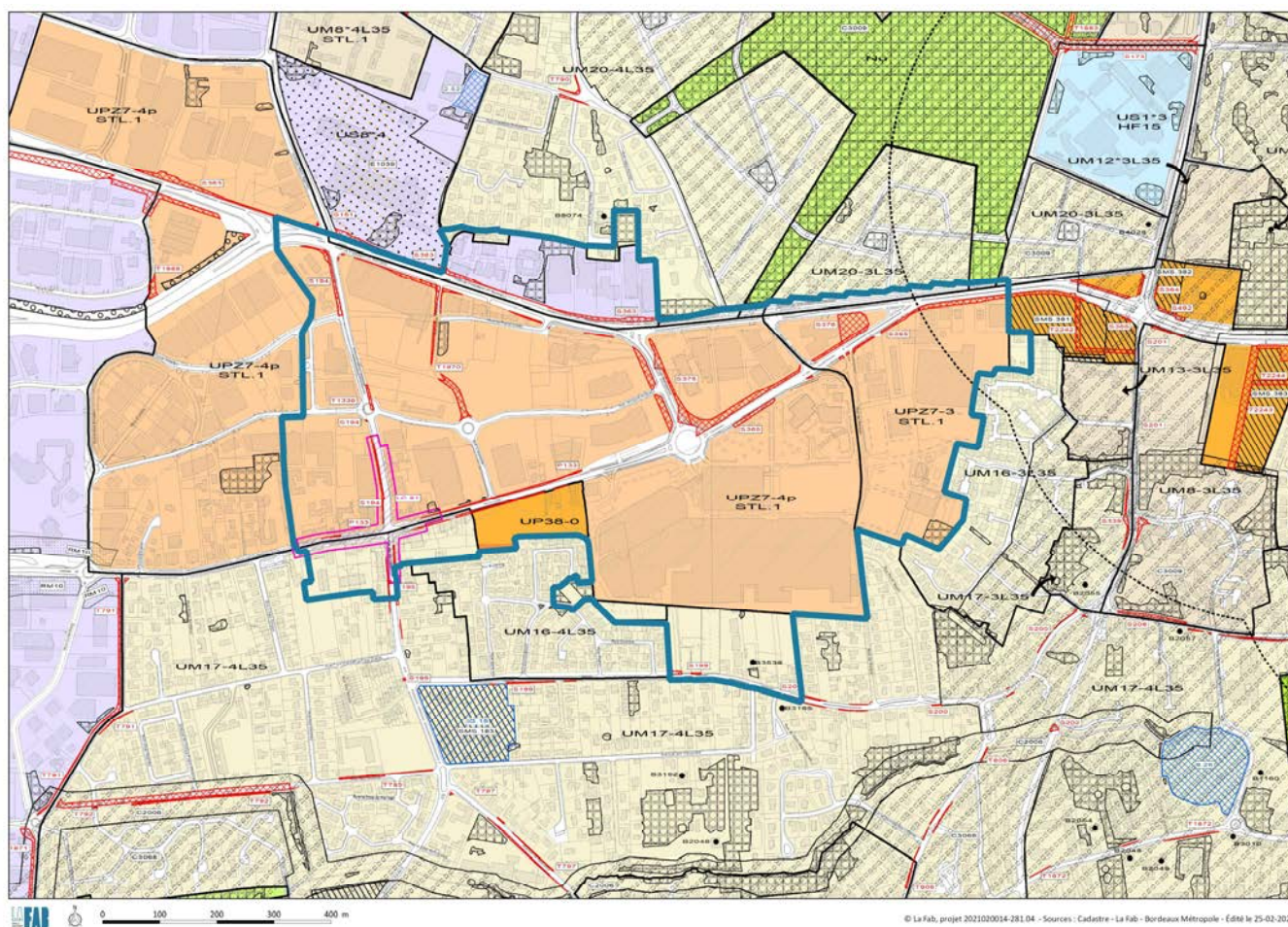
- Des écosystèmes naturels retrouvés (sols régénérés, des espaces verts variés...) ;
- Une gestion des ressources inscrite dans une démarche d'économie circulaire (bas carbone...).

5.2 Les objectifs du projet urbain traduits dans la MECDU

L'outil PLU 3.1 permet aux collectivités et à La Fab d'inscrire les opérations immobilières portées par des promoteurs privés sur des fonciers privés dans un cadre réglementaire qui transpose objectivement les grandes ambitions du projet urbain. Ces intégrations réglementaires font l'objet du dossier de Mise en compatibilité du document d'urbanisme. Les modifications réglementaires à apporter aux règles en vigueur ont été identifiées et se situent à plusieurs niveaux.

Le périmètre d'opération recouvre plusieurs zones au PLU qui vont évoluer : les zonages UPZ-7, UP 38, UM16-4L35, UM17-4L35 et US-8*4.

Superposition du périmètre de l'opération d'aménagement « Mérignac Soleil » avec le plan de zonage du PLU 3.1



© La Fab, projet 2021020034-281.04 - Sources : Cadastre - La Fab - Bordeaux Métropole - Édité le 25-02-2021

5.2.1 Objectifs paysagers et environnementaux

Introduire la nature de manière très significative sur le périmètre d'aménagement de Mérignac Soleil, dans les espaces publics requalifiés et sur les espaces privés aménagés : végétaliser à toutes les strates et de manière diversifiée est l'un des fondamentaux du projet urbain en accord avec l'équilibre ville-nature recherché par les collectivités.

Les projets privés devront pouvoir répondre à cette ambition en ayant des règles de développement des espaces en pleine terre, de plantation des arbres et de cohérence dans les aménagements paysagers, le développement d'une trame végétale naturelle et dense est prescrite, reliée par des espaces arpentables non clôturés à celle qui sera déployée sur les espaces publics réaménagés par La Fab sous forme de « canopée ».

Le projet urbain prévoit la réalisation de parcs publics et l'introduction d'un maillage de circulations douces à la faveur des espaces publics requalifiés.

Réduire le phénomène d'îlot de Chaleur Urbain : l'augmentation des aménagements végétalisés et la désimperméabilisation des sols sur les espaces privés et publics qu'ils induisent ont pour but de converger vers la réduction à moyen terme de l'effet d'îlot de chaleur urbain, très marqué actuellement sur ce territoire.

Traduction des objectifs dans le Plan Local de l'Urbanisme :

Dans le règlement écrit UPZ-7

- **Les espaces en pleine terre** : des minima d'espaces de pleine terre seront exigés en fonction des secteurs
- **Les matériaux** : privilégier les matériaux réfléchissants pour éviter les îlots de chaleur
- **Les toitures** : la végétalisation des toitures sera à privilégier
- **Les clôtures** : le traitement de la limite séparative avec l'espace public permettra de conserver les vues et la libre circulation de la faune
- **Les aménagements des abords et plantations** : minima de places de stationnement intégrées au bâti afin de privilégier les espaces verts
- **Les aménagements paysagers et plantations** : introduction de différentes strates arbustives, la densité et diversité des essences également

Sur le plan de zonage UPZ-7

- **Création des emplacements réservés** :
 - De voirie (espaces publics)
 - De superstructure (parc public)
- **Les servitudes de localisation** :
 - Voirie (maillage de cheminements doux)
 - Intérêt général et espaces verts (parc public)

5.2.2 Objectifs urbains

Créer des entités urbaines propres, les « voisinées » : Le futur quartier s'organise autour du principe de densification urbaine aux abords de l'axe de passage du futur tramway, et par un principe de gradation des hauteurs des constructions en situation de proximité avec des pavillons des zones proches. Le PLU doit permettre de trouver les règles morphologiques appropriées à la diversité des situations du quartier.

Les « voisinées » sont les entités urbaines autonomes qui donnent des spécificités programmatiques aux îlots, dans des limites physiques et avec des règles morphologiques internes propres. L'objectif est de permettre une cohérence d'ensemble dans la réalisation au coup par coup des îlots des voisinées par les porteurs de projets privés, avec d'une part le PLU qui définit les règles d'alignements, de retraits, de hauteurs, et d'autre part en permettant de faire émerger des particularités propres aux opérations (distances des bâtiments les uns par rapport aux autres, variations dans les formes bâties, cheminements locaux et composition des espaces verts privés par exemple).



© OMA

Réaliser du logement et de la mixité sociale : L'introduction du logement est la singularité du projet urbain dans le contexte actuel de zone commerciale. Le découpage d'îlots constructibles a pour but de permettre la reconversion de sites commerciaux en futurs îlots habités, comportant de la mixité sociale, et en lien avec une programmation commerciale en RDC.

Conserver le commerce en opérations mixtes : Le commerce conserve sa place sur le secteur, s'implantant en RDC des constructions nouvelles selon les mutations des parcelles. Les RDC peuvent accueillir une programmation autre que commerciale (services, tertiaire, restauration etc.) qui permettent au quartier de bénéficier d'activités alternatives au grand commerce et d'une offre de proximité.

Enfin, le projet urbain vise la réalisation d'équipements publics, tels que la réalisation d'un groupe scolaire à proximité directe du futur parc Carpentier.

Traduction des objectifs dans le Plan Local de l'Urbanisme :

Dans le règlement écrit UPZ-7

- **Les secteurs de constructibilités** différenciés en fonction de leur localisation et environnement proche où la mixité fonctionnelle est favorisée
- **Les règles typomorphologiques** permettant de définir les retraits et hauteurs des constructions de façon cohérente
- **Le secteur de diversité sociale**
- **Les servitudes de mixité sociale** sur les voisinées
- **Les dispositions en faveur de la diversité de l'habitat**

Sur le plan de zonage UPZ-7, US8

- **Evolution d'une partie de la zone US-8*4**, permettant des opérations mixtes d'habitation et une meilleure insertion dans le tissu pavillonnaire à proximité
- **Les servitudes de mixité sociale**
- **Les servitudes de localisation d'intérêt général** (pour localiser les parcs, les futurs équipements scolaires)

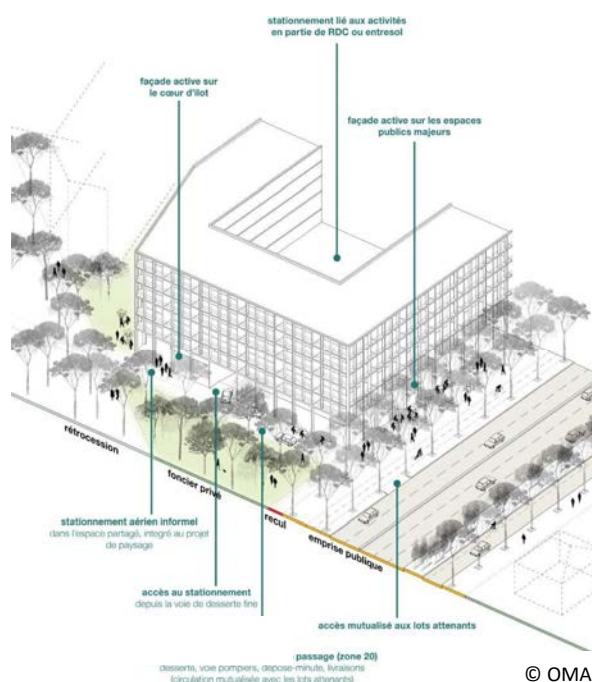
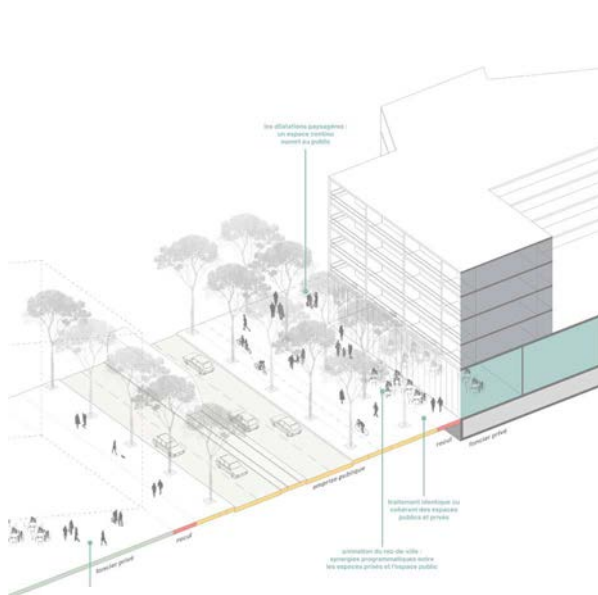
5.2.3 Objectifs architecturaux

Un rez-de-ville animé : Le développement d'opérations mixtes logements/commerce induit de nouvelles formes architecturales sous forme de « socle » commercial, où les rez-de-chaussée accueillent les commerces et les activités qui s'implanteront. Les logements seront réalisés aux niveaux supérieurs.

Dans l'ensemble, le projet vise à ce que chaque bâtiment soit intégré dans un ensemble architectural cohérent le long des grands axes requalifiés.

Singularité des logements réalisés : L'objectif est de permettre la réalisation de logements qui propose une alternative aux réalisations ordinaires, en privilégiant les espaces extérieurs privatifs sous toutes leurs formes, et la générosité des espaces habitables (en surface minimales par typologie ou en hauteur libre sous plafond).

Gérer l'incidence du stationnement : l'objectif est de limiter l'impact du stationnement des logements et des commerces sur les espaces extérieurs, pour permettre la réalisation du projet paysager d'ensemble.



© OMA

Traduction des objectifs dans le Plan Local de l'Urbanisme :

Dans le règlement écrit UPZ-7

- **Les règles d'occupation du sol** à destination des commerces et des habitations en faveur de la mixité fonctionnelle
- **Les règles typomorphologiques** à définir en fonction des formes urbaines envisagées sur les différentes voisinées
- **Les modalités qualitatives et quantitatives de réalisation des places de stationnement** afin de s'adapter aux évolutions des mobilités et l'arrivée du tramway
- **Mettre en cohérence l'aspect extérieur** des constructions et l'aménagement de leurs abords à l'échelle du quartier et inciter à une grande qualité architecturale pour chaque construction, intégrant un traitement particulier des rez-de-chaussée

5.2.4 Traduction dans les documents graphiques

A ce stade, le document d'urbanisme ne permet pas de réaliser le projet urbain tel que souhaité sur l'ensemble de l'opération. La mise en compatibilité du document d'urbanisme induit également la modification des documents graphiques du Plan Local de l'urbanisme sur l'ensemble du périmètre de l'opération. Il s'agit de l'adapter au projet urbain, en précisant le dessin des espaces publics majeurs et le développement urbain des « Voisinées ».

Ainsi, la mise en compatibilité du Plan Local de l'urbanisme induit une évolution des périmètres de mutation urbaine, aujourd'hui obsolètes, et des servitudes de mixité sociale, des emprises d'espaces verts et des espaces publics. Elle permet notamment de localiser les espaces dédiés aux voiries principales ou leurs élargissements, les espaces verts et les principales places publiques.

Synthèse des modifications à apporter au document réglementaire graphique du PLU 3.1

Zonage US-8*4 (modification) : évolution du périmètre vers un zonage multifonctionnel intégrant une Servitude de Mixité Sociale (SMS) qui instaure une transition progressive avec les tissus environnants

Zonage UPZ-7 (modifications, créations) :

- **Servitudes de localisation (SL) :**
 - Espace vert (EV) : création d'un parc
 - Intérêt général (IG) : création d'un groupe scolaire
 - Voirie (V) : création de maillages viaires (cheminements doux)
- **Création de Servitudes de mixité sociale (SMS)**
- **Emplacements réservés des espaces publics (ER) :**
 - ER de Superstructure : création espace public piéton et parc
 - Modification de l'ER T1970

6-CALENDRIER

La concertation préalable à la mise en compatibilité du document d'urbanisme (MECDU) se déroule entre le 5 mars et le 5 avril 2021 inclus. Les étapes suivantes de la procédure seront :



Pour participer à la concertation préalable portant sur la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme dans le cadre de l'opération d'aménagement « Mérignac Soleil » de la Métropole de Bordeaux :

<https://participation.bordeaux-metropole.fr>