

# LE LIVRE BLANC

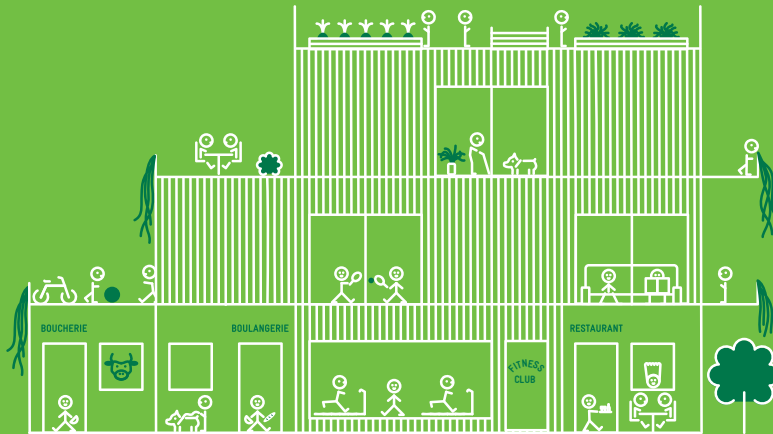
de la concertation du projet urbain

MÉRIGNAC MARNE

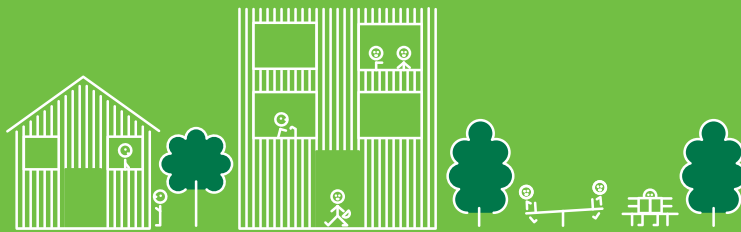
octobre 2016



SE DÉPLACER



SE LOGER / (CO)HABITER



VIVRE LE QUARTIER

# SOMMAIRE

<b>1. ÉDITO DU MAIRE DE MÉRIGNAC <i>ALAIN ANZIANI</i></b>	<b>2</b>
<b>2. LE PROGRAMME "<i>50 000 LOGEMENTS AUTOUR DES AXES DE TRANSPORTS COLLECTIFS</i>"</b>	<b>3</b>
<b>3. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DU PROJET URBAIN : ENJEUX, OBJECTIFS ET PARTI PRIS URBAIN ET ARCHITECTURAL</b>	<b>4</b>
<b>4. LA FABRIQUE DU PROJET URBAIN</b>	<b>8</b>
<b>5. LES ACTEURS DU PROJET URBAIN MÉRIGNAC MARNE</b>	<b>10</b>
<b>6. LA DÉMARCHE DE CONCERTATION</b>	<b>11</b>
<b>7. QUESTIONS-RÉPONSES</b>	<b>24</b>
<b>8. LA CONCERTATION, ET ENSUITE ?</b>	<b>31</b>
<b>9. "POUR APPROFONDIR"</b>	<b>32</b>

# 1. ÉDITO DU MAIRE DE MÉRIGNAC

## **ALAIN ANZIANI**

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

Mérignac Marne est le premier projet d'un ensemble plus important, Airport Avenue, qui vise à créer un véritable quartier entre la zone aéroportuaire et le cœur d'agglomération.

Ce nouveau quartier sera une porte d'entrée majeure de l'agglomération bordelaise, dont l'attractivité et le développement se confirment de jour en jour.

Aujourd'hui, un défi s'impose à nous : lutter contre l'insuffisance de logements, accompagner l'extension du tramway en direction de l'aéroport, tout en préservant les ensembles pavillonnaires existants et la qualité environnementale.

Ce projet ne peut se construire sans les Mérignacais.

C'est le sens de cette concertation.

Avec nos partenaires Bordeaux Métropole et la Fabrique de Bordeaux Métropole, nous vous proposons un projet urbain à l'image de Mérignac : ambitieux, innovant mais respectueux de l'identité de notre ville.

La mise en œuvre de ce projet urbain, qui a commencé dès 2007 avec l'arrivée du tramway en centre-ville, prendra de nombreuses années avant sa conclusion.

Cette concertation a révélé des craintes face aux évolutions à venir : nous les prendrons en compte dans le projet urbain et en rendons une synthèse la plus fidèle possible dans ce livre blanc.

Nos échanges vont perdurer et je souhaite que vos contributions continuent de nourrir ce grand projet pour notre ville.

*Alain Anziani*

## 2. LE PROGRAMME "50 000 LOGEMENTS AUTOUR DES AXES DE TRANSPORTS COLLECTIFS"

Dans le cadre de son projet métropolitain, Bordeaux Métropole a lancé la démarche «50 000 logements nouveaux autour des axes de transports publics».

Malgré tous les efforts entrepris depuis dix ans par Bordeaux Métropole en matière de transports publics et de revitalisation des espaces centraux, le processus d'étalement que vit la métropole depuis maintenant trente ans n'a pas été enrayé : de plus en plus de ménages modestes vivent très loin du centre de l'agglomération bordelaise. Dans un processus qui les amène et à passer de plus en plus de temps dans les transports, sans parler des conséquences de plus en plus négatives en matière de coût des services publics et de production de gaz à effet de serre.

D'où cette idée directrice, portée par le projet «50 000 logements», qui est celle d'anticiper l'effet d'attraction autour des extensions et nouvelles lignes de transports publics, pour transformer les territoires qui vont être desservis en y développant des projets de logements accessibles économiquement, susceptibles de proposer une offre alternative à l'étalement urbain et de répondre à la demande des populations en quête d'un habitat pour rester en ville.

Cela passe par des solutions nouvelles, inédites, qui intéressent à la fois des contextes urbains oubliés des politiques urbaines, mais aussi des nouvelles formes bâties, des nouvelles manières d'habiter.

La démarche se traduit par le développement d'une offre de logements économiquement accessible à toutes les populations, de toutes les générations, et pour tous les budgets.

Ainsi, au-delà de l'offre de logement social et en accession libre, seront réalisés des logements en accession sociale et en accession abordable, soit un prix de vente de 2500 euros/m<sup>2</sup> TTC parking compris.



### 3. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DU PROJET URBAIN : ENJEUX, OBJECTIFS ET PARTI PRIS URBAIN ET ARCHITECTURAL

#### A. Les enjeux du projet urbain

##### 1. La démarche « 50 000 logements » à Mérignac

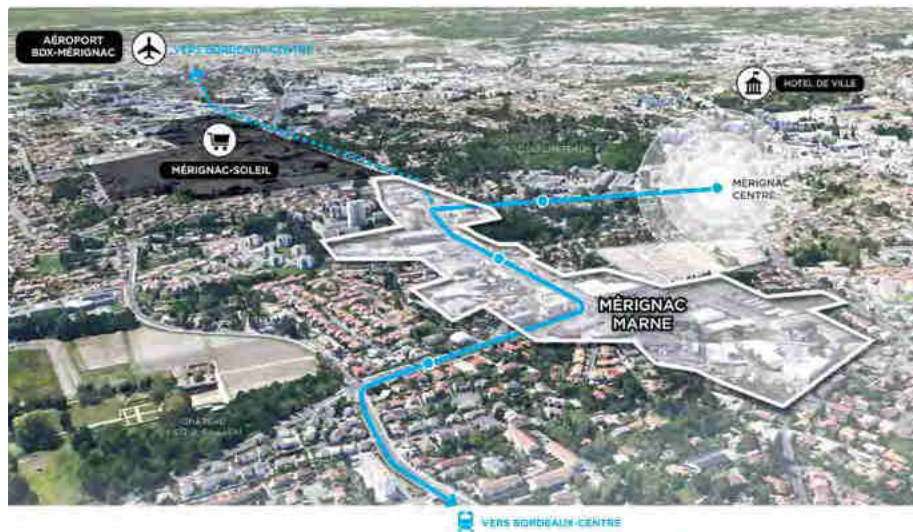
Répondre à la demande de logements dans l'optique d'une métropole à un million d'habitants à l'horizon 2030 :

- 1 400 demandes de logements locatifs sociaux en attente
- 1 000 emplois créés par an (dont une part significative dans la zone extra-rocade et aéroportuaire).

Promouvoir le développement durable de l'agglomération, en optimisant le foncier et en minimisant les déplacements automobiles.

##### 2. « Airport avenue »

Le quartier est situé sur l'axe reliant le centre-ville de Bordeaux en tramway et à son futur prolongement vers l'aéroport. Airport avenue est l'un des principaux projets urbains de l'agglomération bordelaise.



##### 3. Le renouvellement urbain de l'Avenue de la Marne : la fabrique de la ville sur elle-même

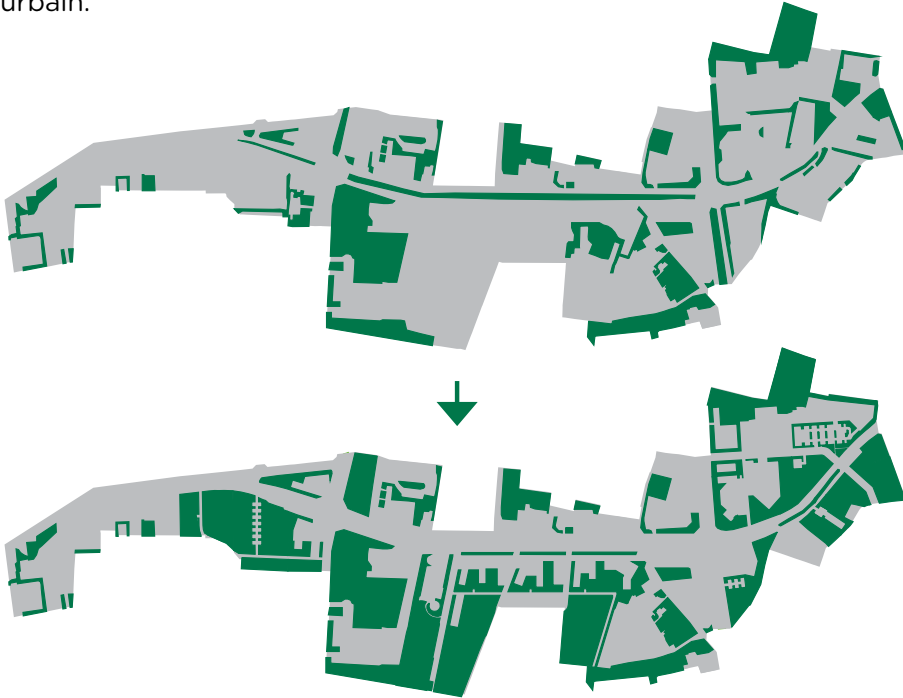
Le quartier est actuellement caractérisé par des activités commerciales en frange de l'avenue de la Marne et des habitations pavillonnaires qui s'y adossent.

L'arrivée de nouveaux habitants passe par la recherche d'un habitat collectif dont les qualités résidentielles sont proches de celles existantes aux alentours, et de permettre le renouvellement des activités par le biais des nouvelles formes urbaines conciliant à la fois les logements et les commerces.

## B. La stratégie urbaine

### 1. La ville nature

Reconnue pour la qualité de ses espaces verts (parcs éco-certifiés, vignobles, Agenda 21 par exemple), l'identité de Mérignac est confortée par la prégnance de la nature et le fort caractère paysager prévu par le projet urbain.

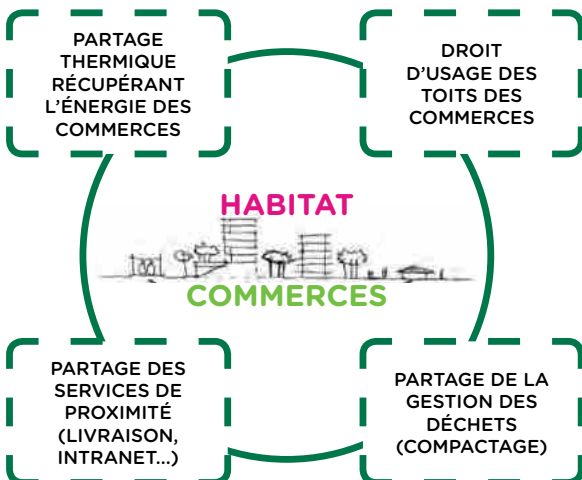


**AUJOURD'HUI**  
Un site d'activités,  
« stérile » en termes  
de nature.

**DEMAIN**

### 2. La ville accessible / les mixités positives

L'arrivée d'une nouvelle offre résidentielle se combinera avec la vocation commerciale du secteur, elle-même renouvelée. Les synergies créées entre ces fonctions constitueront les facteurs d'un impact positif pour le territoire et sa perception ». Mixité sociale et mixité urbaine signifient donc de développer une offre d'habitat diversifiée et de permettre le maintien des activités commerciales dans des conditions réciproquement favorables.



Diversité commerciale : proximité / destination



Usage des toits



Services

### 3. Une qualité de vie, des qualités d'habiter

Le projet s'attache à développer des commerces et des services de proximité, en lien avec les espaces publics et collectifs et les espaces résidentiels qualitatifs. L'objectif recherché est celui de démontrer comment comment le logement collectif intelligent concurrence la maison individuelle péri-urbaine en termes de qualité de vie, de budget et de services.



### 4. Faire Quartier



Perspective représentant la place des 4 Chemins.

source : Agences Duplantier et Sathy

## C. La programmation logements et commerces

Les chiffres clés en termes de :

### 1. Logements

**1095 logements** dont :

- 35 % sociaux,
- 10 à 15 % en accession sociale,
- 10 à 15 % en accession abordable,
- 40 % en accession libre

Les différentes typologies (T1, T2, etc...) répondront aux besoins identifiés pour la commune de Mérignac (accueil de familles, personnes vivant seules etc...)

### 2. Commerces et services

- maintien du commerce de destination (environ 20 000 m<sup>2</sup>) avec de nouvelles enseignes et transferts de commerces déjà existants sur site.
- volonté de développer des commerces et des services de proximité,

### 3. Espaces publics

Créer un cœur de quartier directement sur l'avenue de la Marne :

- **23 560 m<sup>2</sup>** d'espaces publics réalisés.
- **52 000 m<sup>2</sup> d'espaces verts créés** pour renaturer le quartier, autant sur les espaces publics qu'au cœur des ilots privés.

### 4. Équipements

- 1 groupe scolaire dont 6 classes répondent aux besoins des habitants du futur quartier,

### 5. Mobilités

- Extension de la ligne A du tramway depuis l'arrêt Quatre Chemins, dont la mise en service est prévue pour fin 2019.
- Liaisons douces nouvelles (piétons et vélos).

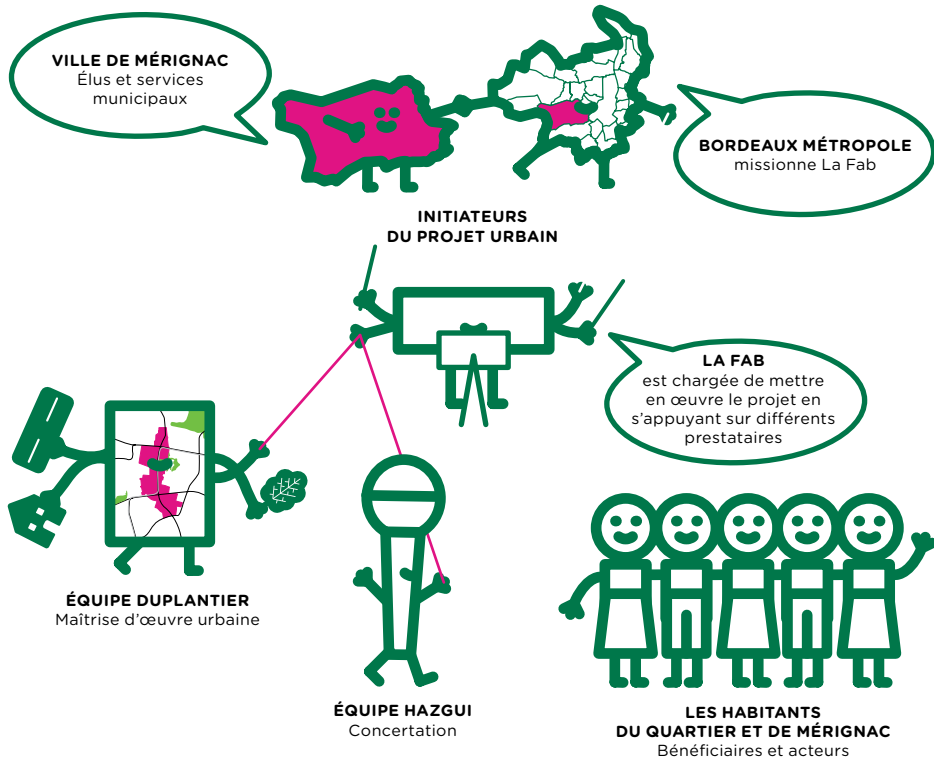




## 4. LA FABRIQUE DU PROJET URBAIN



## 5. LES ACTEURS DU PROJET URBAIN MÉRIGNAC MARNE



### BORDEAUX MÉTROPOLE

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



### LA FAB

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



### ÉQUIPE DUPLANTIER

En tant qu'architectes urbanistes, leur rôle consiste à mener une réflexion sur le secteur de projet et imaginer ce qu'il pourra devenir demain. Sur la base de l'analyse de l'existant et des grands objectifs publics, l'équipe développe une stratégie d'évolution urbaine, architecturale et paysagère du quartier. L'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine se compose de : l'agence d'architecture et de paysage, *Debarre Duplantier*, l'agence d'urbanisme *Sathy* et le bureau d'études *Verdi Ingénierie* (réseaux et déplacements).



### VILLE DE MÉRIGNAC

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



### ÉQUIPE HAZGUI

Est chargée d'animer la concertation en s'appuyant sur différents supports d'information, de recueil et d'échanges avec les Mérignacais : le 1<sup>er</sup> Forum du projet urbain Mérignac Marne, le safari photo ou encore le bulletin *Horizon Marne*

## 6. LA DÉMARCHE DE CONCERTATION, UN PROCESSUS PARTICIPATIF DYNAMIQUE



**1<sup>er</sup> Forum du projet**  
[07/11/2015]

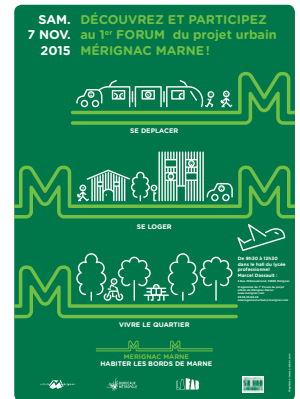
**Safari photo**  
[05/12/2015]

**Ateliers citoyens**  
[23/01/2016]

**3<sup>e</sup> réunion publique**  
[30/04/2016]

### 1<sup>ère</sup> réunion publique : Le Forum du projet urbain / 7 novembre 2015

Première rencontre entre les habitants et le projet urbain, ce Forum s'est donné pour objectif d'informer les participants sur l'état actuel du projet par la voix de ses concepteurs, l'équipe d'architectes urbanistes Duplantier sur les trois thèmes majeurs du projet (**Se loger, Vivre le quartier, Se déplacer**).



Affiche du 1<sup>er</sup> Forum du projet urbain.



Les participants étaient invités à remplir des panneaux à choix multiples sur les trois thématiques de réflexion sur le projet urbain Mérygnac Marne: *Se Loger, se déplacer, vivre le quartier.*

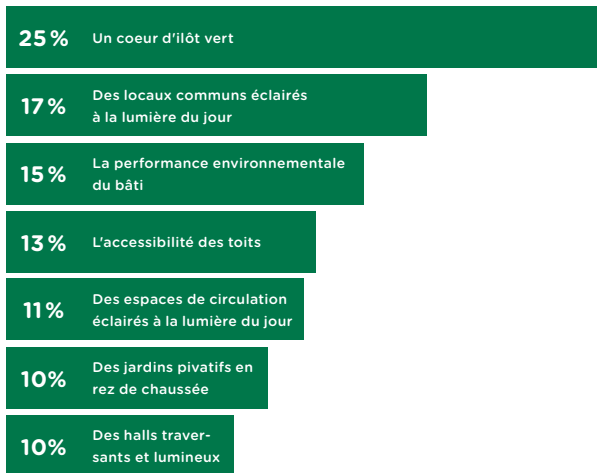


Le mur à palabres: pour recueillir les réponses ou les propositions des habitants en réponse aux questions posées sur les cartons distribués.

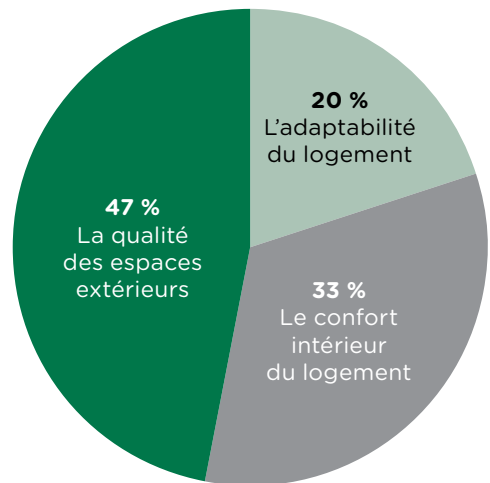
## Les contributions des participants sur les trois thèmes de la réunion publique :

### LE LOGEMENT

Les qualités plébiscitées concernant l'habitat collectif



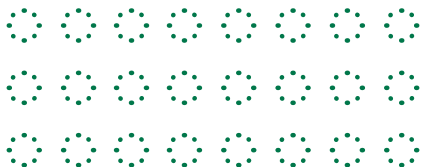
Les qualités plébiscitées



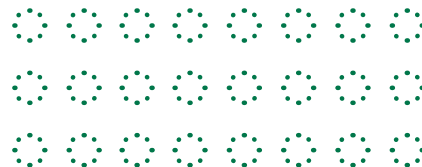
### Propositions des participants :



**GRANDES OUVERTURES SUR L'EXTÉRIEUR**



**CŒUR D'ÎLOT VERT**



Les habitants ont été invités à exprimer leur avis sur les thématiques débattues.

Trouver une cohérence urbaine entre les logements existants et les futures constructions.

*« Ce qui nous importe c'est que ces nouvelles réalisations n'impactent pas l'existant mais contribuent plutôt à améliorer la qualité de vie du quartier »*

Construire des logements spacieux, lumineux et ouverts sur l'extérieur.

*« Il faut de la lumière, de l'espace, et une terrasse assez grande pour pouvoir y manger »*

*« Imaginer des pièces de vie adaptées à la famille, par exemple un T4 avec une vraie cuisine et un séjour de plus de 25 m<sup>2</sup> »*

*« Prévoir un nombre suffisant de places de parkings souterrains pour éviter l'utilisation des trottoirs comme parkings journaliers »*

Envisager suffisamment de places de stationnements, notamment à proximité des futurs logements.

Associer à proximité des futurs logements des espaces verts et des services entre voisins.

*« Développer des rues piétonnes et vertes mais aussi des espaces verts collectifs »*

*« S'inspirer de « Lulu dans ma rue », un collectif parisien de services du quotidien, à 5 € pour 20 minutes »*

*« Penser à aménager la transition en termes de hauteur entre les secteurs pavillonnaires et les nouvelles constructions de logements »*

Veiller à une hauteur raisonnée pour les futurs logements.

Veiller à la pérennité des futurs logements : construire des logements durables et de qualité.

*« Placer un avant-toit dans les bâtiments pour éviter le salissement de la façade au bout de deux ans »*

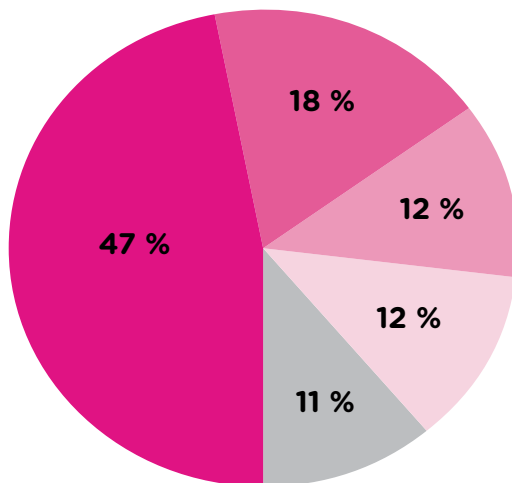
*« Anticiper la question des coûts de gestion et d'entretien des logements, en choisissant des matériaux durables »*

## VIVRE LE QUARTIER

Usages et services de proximité  
les plus plébiscités

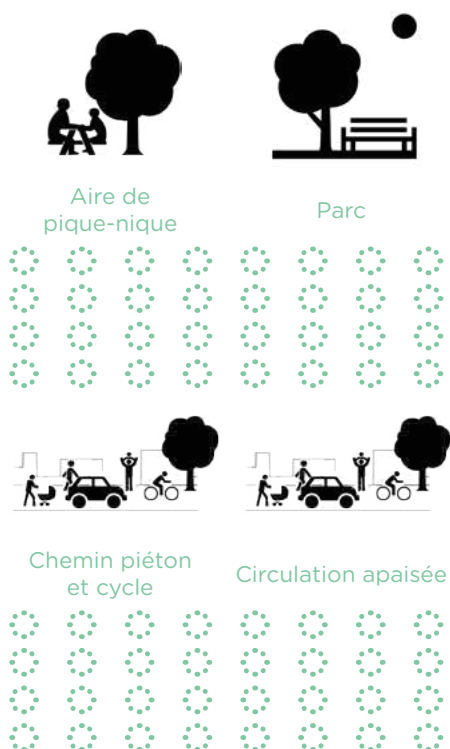


Les priorités exprimées  
pour faire quartier.

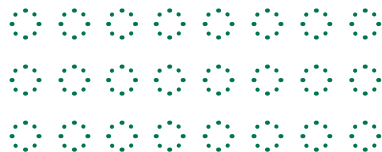


- 47 % Des commerces et services de proximité
- 18 % Des circulations apaisées sur l'espace public
- 12 % Des lieux dédiés au partage et à la rencontre du voisinage
- 12 % Des espaces verts et adaptés aux pratiques des enfants et des jeunes
- 11 % De l'animation ponctuelle sur le quartier

## Propositions / recommandations des participants :



**SERVICES PARTAGÉS  
CONCIERGERIE, GARDIENNAGE**



Les habitants ont été invités à exprimer leur avis sur les thématiques débattues.

« Le secteur manque cruellement de commerces de proximité eu égard notamment à la présence de la grande surface »

« Il semble nécessaire d'implanter des petits commerces de "bouche" pour faciliter les achats journaliers »

Envisager suffisamment de places de stationnements, notamment à proximité des futurs logements.

« Il faut une place avec des commerces, des cafés, des restaurants »

« Les commerces du quotidien sont importants sur un quartier. Mais vont-ils tenir, avec la circulation de l'Avenue de la Marne et la présence de la grande surface ? »

Prévoir des espaces publics de nature et multifonctionnels.

« Bénéficier d'un square, aménagé pour recevoir des personnes âgées (ombre, banc...), des enfants (jeux) et des zones de découverte (fleurs...) »

« Créer une nouvelle centralité où les futurs habitants pourront se retrouver »

« Penser à des équipements de convivialité pour tous les publics et les âges »

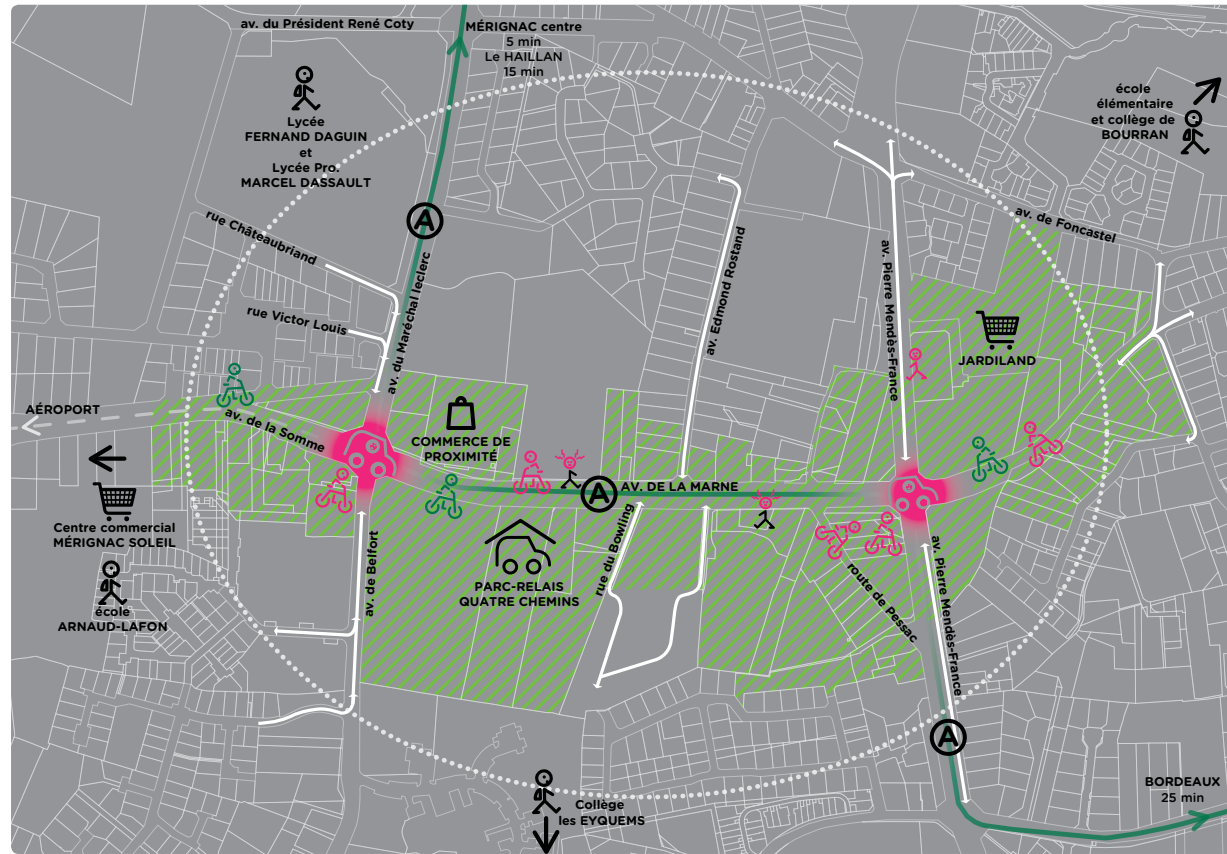
« Construire une crèche et des structures pour l'enfance »

Implanter des équipements publics sur le quartier pour accompagner sa croissance, pour la petite enfance comme pour les autres générations.

Proposer des modes de transports doux et intermodaux.

« Diversifier les modes de transports pour venir et partir facilement du quartier »

« Faciliter au maximum les déplacements à pied et à vélo »



La prise en compte des trajets quotidiens des habitants ayant participé à cette 1<sup>ère</sup> réunion publique a permis d'identifier les principales contraintes dans leurs déplacements :

- la congestion automobile lors des déplacements domicile-travail (certains court-circuitent par les zones pavillonnaires plutôt que d'emprunter l'avenue de la Marne)
- des pistes cyclables peu praticables (ruptures de piste, revêtements de terre battue...)
- des parcours piétons inconfortables (bruits, entrées/sorties de voitures...).

L'usage de la voiture domine les déplacements des habitants :

- pour les trajets domicile / travail
- conduire les enfants à l'école
- faire ses courses (y compris à proximité)

En revanche dans le cadre de loisirs et des déplacements vers Bordeaux-centre, les transports en communs sont largement privilégiés. Pour cela la proximité d'une station de tramway semble vraiment appréciée. Enfin il y a bien une dynamique de déplacements propres aux habitants des quartiers pavillonnaires qui s'adosent à l'avenue de la Marne. Cette logique est celle du contournement et de l'évitement, mais avec des limites. La voiture reste plus pratique, confortable, protège des risques mais fait perdre du temps.

### Légende

	Périmètre du projet urbain		Impasses et axes secondaires		Zones cyclables sûres
	Ligne du Tram A.		Zone dangereuse pour les piétons (absence de passage clouté)		Établissements scolaires
	Future extension de la ligne du Tram A		Zones risquées pour les cyclistes (traversée des croisements, rupture de pistes)		Commerces de proximité
	Cercle d'influence d'accès au Tram A.		Carrefours encombrés		Zones commerciales
	Stations d'arrêt du Tram A		Pollution sonore		Parking

### Propositions des participants :

**Limiter la saturation routière de l'avenue de la Marne : fluidifier la circulation sans la restreindre.**

« Il faut arriver à fluidifier la circulation de l'avenue de la Marne sans forcément la restreindre, il faut bien que les gens passent quelque part »

« Le secteur est déjà très passant : ne le compliquez pas plus ! »

« Donner envie aux piétons de se déplacer dans des espaces conviviaux sécurisés »

**Sécuriser la place du piéton dans le quartier, par des espaces conviviaux et protégés.**

« A pied : créer des trottoirs abordables, des passages protégés pour atteindre Mérignac Soleil et le centre-ville »

**Renforcer la place du vélo sur le secteur, par la création de pistes cyclables et d'abris couverts.**

« Créer des pistes cyclables protégées, jusqu'à l'aéroport ! »

« Implanter des abris vélos couverts et sécurisés »

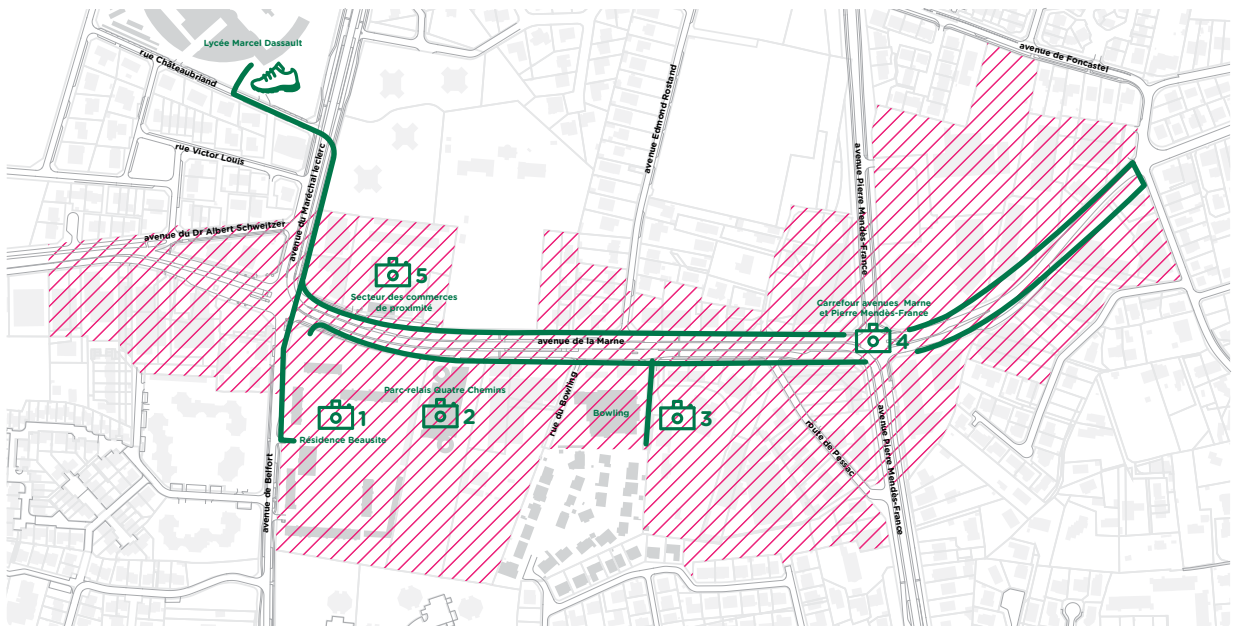


## 2<sup>ème</sup> réunion publique : Le Safari Photo / 5 décembre 2015

Menée avec un groupe d'habitants munis d'appareils photos, cette balade urbaine au cœur du quartier a permis de découvrir une autre vision des lieux, de ses enjeux urbains et de ses usages par le biais de l'image et à travers plusieurs points d'arrêts sur le site.



Flyer du Safari photo.



Le parcours du Safari photo.

Ces premières réunions de concertation ont nourri la réalisation du premier numéro d'Horizon Marne, le bulletin pour suivre le projet urbain Mérégnac Marne, en y intégrant la synthèse des premières contributions des participants.



Couverture du Bulletin Horizon Marne N° 1

### 3<sup>ème</sup> réunion publique : Les Ateliers citoyens du projet urbain / 23 janvier 2016

Après le temps de l'information sur le projet urbain et des premiers échanges, les Ateliers citoyens ont permis aux habitants d'apporter leurs contributions concrètes à la Ville de Mérignac et la Fabrique de Bordeaux Métropole. Organisés par tables de travail avec les acteurs et les concepteurs du projet, ces ateliers ont alimenté par l'expertise d'usage des habitants les réflexions en cours de la Ville et de Bordeaux Métropole.



Lors de cette 3<sup>ème</sup> réunion publique, l'équipe des architectes-urbanistes a présenté ses idées fortes relatives aux trois thèmes du projet urbain (Se loger - (Co)habiter, Se déplacer, Vivre le quartier), sous forme de panneaux pédagogiques illustrés par des exemples. Les habitants présents ont pu exprimer leurs propres idées à partir de questions posées par la maîtrise d'œuvre urbaine.

## (CO)HABITER LE QUARTIER

Quelles sont les conditions à réunir pour faire de « l'habiter » une qualité ?



### Propositions des participants

Limiter les hauteurs à R+1 dans le cas d'une mitoyenneté avec le pavillonnaire.

« Les bâtiments en cascade depuis les pavillons jusqu'à l'Avenue de la Marne permettent d'avoir un visuel lointain »

« Pouvoir disposer d'un catalogue de végétaux possibles (pour la végétalisation des îlots privés et pour la réalisation « d'écrans » végétaux entre les parcelles) »

« Sur l'Av. de la Marne, il ne serait pas gênant d'avoir des bâtiments hauts. En milieu urbain il est admis de densifier et d'avoir des hauteurs. »

Varié les hauteurs moyennes entre R+4 et R+5 sur l'avenue de la Marne.



illustration : une relation cohérente à l'environnement pavillonnaire, adaptée à chaque situation du quartier



Carte : des hauteurs adaptées à chaque situation du quartier

## VIVRE LE QUARTIER

Quels sont les besoins en termes de commerce et de services de proximité ?  
Que faudra t-il en termes d'équipements publics (école, sport...) ?



### Propositions des habitants

« Centraliser les commerces sur un même endroit et créer ainsi une dynamique. »

« Installer un commerce « locomotive » et fédérateur. »

« Proposer des équipements sportifs sur l'espace public pour les jeunes (parcours santé ludique par exemple). »

« Équiper le futur quartier de services et commerces de proximité (Poste, Annexe Mairie, Pôle de santé, pharmacie, boulangerie, supérette, boutique de presse). »

« Avoir la possibilité d'avoir des lieux de pause et de rencontre pour les habitants (bancs, espaces de proximité par exemple). »

« Proposer des équipements sportifs sur l'espace public pour les jeunes (parcours santé ludique par exemple). »

« Équiper le quartier d'un nouveau groupe scolaire. »



Détente



Sport / Loisir



Shopping / Restauration



Pole d'échange multimodal



Évènementiel



Fête de quartier



Détente



Promenade cycle



Promenade piétonne



Sport / Loisir



Nature



Biodiversité

## SE DÉPLACER

Comment donner une place plus importante aux modes de transports doux ? Quelles connexions inter-quartiers ? Comment « développer un nouveau maillage » ?



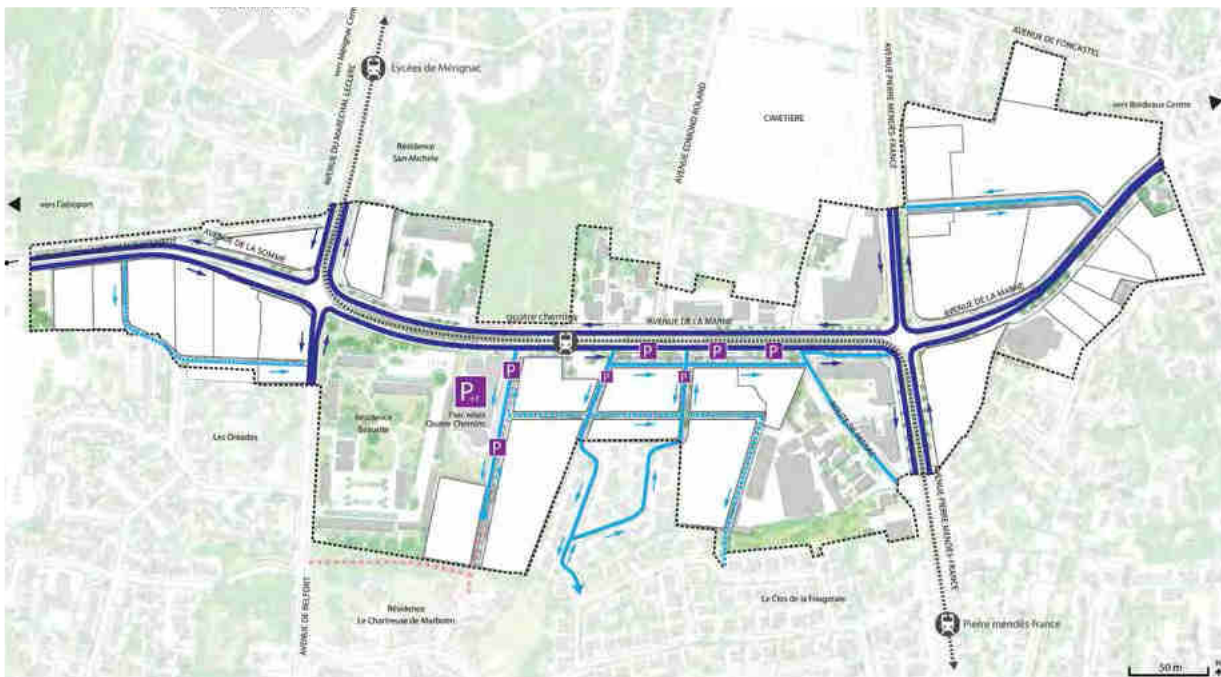
### Propositions des habitants

« Faire en sorte que les voitures ne stationnent pas sur les trottoirs, pour réguler un danger. »

« Transformer l'Avenue de la Marne en boulevard urbain. »

« Sécuriser les futurs cheminements dans les futures résidences pour permettre aux enfants de jouer, en créant par exemple des « raccourcis » pour les modes doux. »

« Améliorer la fréquence de circulation des transports collectifs, pour un service plus qualitatif et plus direct. »



Carte : des hauteurs adaptées à chaque situation du quartier

Cette deuxième réunion de concertation a permis d'alimenter la réalisation d'un second numéro d'Horizon Marne, en y intégrant la synthèse des contributions des participants sous forme de questions, de propositions et de réponses de la Ville et de la Fabrique de Bordeaux Métropole.



Couverture du Bulletin Horizon Marne N° 2

source : Agences Duplantier et Sathy

## 4<sup>ème</sup> réunion publique : Restitution du cycle de concertation / 30 avril 2016

En conclusion de ce cycle de concertation, cette dernière réunion publique visait à présenter aux habitants les avancées du projet urbain suite aux différentes contributions et idées des participants. Organisée à la fois sous forme de restitution plénière visant à informer les personnes présentes de l'évolution du projet et sous forme d'ateliers d'échanges avec des représentants de la Ville, de la Fabrique de Bordeaux Métropole et de l'équipe d'architectes-urbanistes, la réunion publique a également permis de recueillir les recommandations des habitants sur ces évolutions et la poursuite de la démarche de concertation.



À l'issue de l'étude urbaine, concomitamment à celle de la concertation réglementaire, des "cahiers d'orientations" ont été réalisés et serviront de documents guide pour la suite du projet. Ils déclinent des prescriptions qui s'imposeront aux futurs opérateurs ainsi que des figures libres incitant les opérateurs à être plus vertueux sur certaines thématiques.

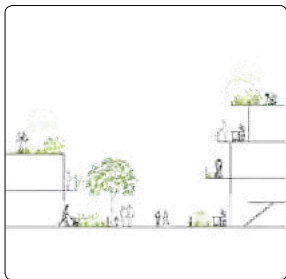


Affiche de la 4<sup>ème</sup> réunion publique.

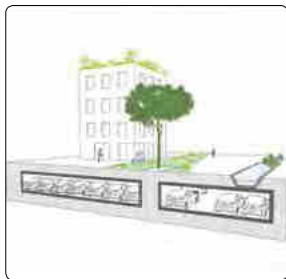
## VILLE NATURE



### Figures urbaines imposées



Rendre accessible tous les espaces libres aux habitants comme supports d'usages.



Assurer la continuité des trames vertes et bleues à l'échelle du quartier.



Intégrer la gestion des eaux pluviales dans l'aménagement paysager de qualité.

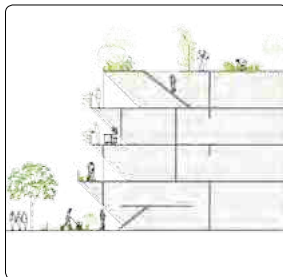
### Figures architecturales imposées



Introduire la diversité paysagère à l'intérieur des îlots.



Assurer le droit d'accès à la nature dans chaque logement.



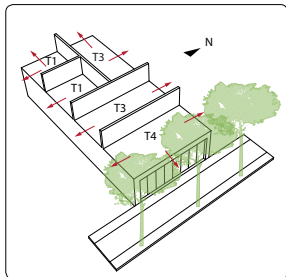
Donner accès à un espace de jardin à tous les habitants.

## QUALITÉS D'HABITER

### Figures imposées : le logement collectif



Eclairer naturellement des halls et espaces de déambulation.



Créer des appartements multi-orientés ou traversants.



Apporter une richesse architecturale par une attention particulière aux choix de matériaux.

### Figures imposées : le logement lui-même



Disposer d'un espace extérieur (balcon, terrasse, loggia, jardin...).



Avoir un ensoleillement satisfaisant.



Privilégier une réponse architecturale pour gérer des nuisances de l'avenue.

## 7. QUESTIONS-RÉPONSES

Cette synthèse concerne l'ensemble du déroulé de la concertation mais résulte surtout des questions et recommandations de la 4<sup>ème</sup> réunion publique.

Tout au long de ce premier cycle de concertation, les habitants qui ont participé aux réunions publiques ont interrogé les porteurs du projet, Bordeaux Métropole, la Ville de Mérignac et la Fabrique de Bordeaux Métropole, sur de nombreux thèmes relatifs à l'avenir du projet urbain. En voici la synthèse, sur le plan des questions comme sur celui des réponses autour des trois grandes thématiques qui ont guidé le projet urbain.

### SUR LE THÈME « SE LOGER »



#### 1 Quels sont les grands principes de la programmation de l'habitat pour ce projet urbain ?

- la réalisation de logements répondant à la diversité attendue des futurs habitants (typologies variées, statuts d'occupation etc...), et abordables économiquement.
- concevoir des logements qui sauront anticiper les parcours et les évolutions de la vie (agrandissement de la famille, recomposition familiales etc...)

#### 2 Comment est envisagé le stationnement à proximité des futurs logements ?

Les futurs résidents auront accès à des places de stationnement à proximité immédiate de leur lieu d'habitation, c'est-à-dire en parking souterrain. Les places de stationnement sur voirie répondront soit aux besoins de stationnement occasionnels des visiteurs (en soirée par exemple), soit aux clients des futurs commerces.

#### 3 La réglementation du projet pourra-t-elle évoluer au fur et à mesure du projet ?

D'une part, les projets immobiliers de la phase 1 seront développés dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme en vigueur. Afin de mettre en oeuvre les phases suivantes du projet, une modification du PLU 3.1 révisé devra être réalisée.

D'autre part, à l'échelle des îlots, les prescriptions urbaines et architecturales applicables aux projets immobiliers, élaborées par l'équipe d'architectes-urbanistes, seront également susceptibles d'évoluer à la marge au gré de l'avancement du projet urbain.

#### 4 Comment insérer les futurs habitants et habitats collectifs tout en préservant l'intimité de la vie dans les quartiers pavillonnaires ?

En termes de préservation du voisinage, en premier lieu, les hauteurs sur chaque îlot ont été adaptées au fur et à mesure des réunions de concertation. Par ailleurs, les nouvelles constructions devront respecter un règle de distance minimale avec l'existant. Ainsi, pour toute nouvelle construction, la hauteur devra être au moins équivalente à la distance de l'habitation la plus proche



(distance = hauteur). Enfin, les concepteurs de chaque lot devront apporter un grand soin au traitement des limites séparatives et les végétaliser, ainsi que limiter les vues directes sur le voisinage.

### 5 Une question demeure sur le cas particulier de la hauteur des deux immeubles situés à l'angle des avenues Marne / Mendès-France et à proximité du lotissement de la Fougeraie, dont la hauteur paraît élevée à proximité des habitations.

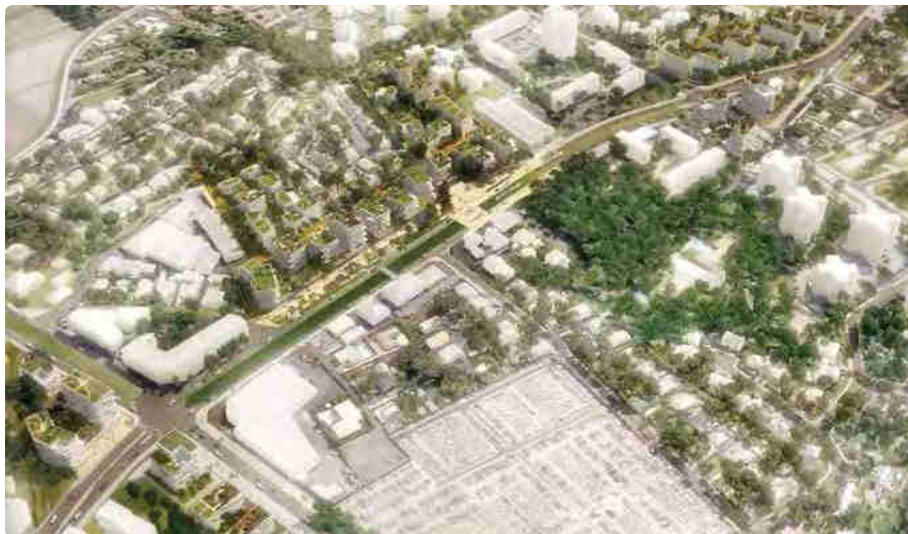
La hauteur de ces deux îlots sera retravaillée dans le cadre de la future mise au point des projets immobiliers.

### Construire dans une relation cohérente avec l'environnement



source : Agences Duplantier et Sathy

### "Vue aérienne" du quartier Mérignac Marne



source : Agences Duplantier et Sathy

## SUR LE THÈME "VIVRE LE QUARTIER"



### **1 Quelle sera la nature des futurs commerces par rapport à l'offre existante ?**

L'objectif est de préserver et renouveler la forte dynamique commerciale existante sur le site. L'ensemble des surfaces commerciales sera reconstituée, et s'intégrera dans les futurs rez-de-chaussée d'immeubles. Une partie des commerces de destination existants sera maintenue et transférée sur site, tandis qu'une nouvelle polarité de commerces de proximité se positionnera au niveau de la future place publique du secteur Quatre Chemins.

### **2 De quelle manière la question des livraisons des commerçants a-t-elle été réfléchi dans le projet ?**

Le futur maillage viaire développé sur les différents secteurs, permettra d'assurer au moins en partie, la livraison des commerces. Plus précisément, c'est au stade de la conception des îlots que la question des accès livraisons et de leur intégration sera abordée. L'intention du projet urbain à ce stade est de préserver les riverains des nuisances liées aux livraisons tout en permettant une desserte efficace des commerces par les véhicules.

### **3 Quelle est la stratégie pour l'implantation des commerces de destination et de proximité ?**

La priorité est donnée au maintien et à l'amélioration des commerces de destination déjà présents sur site. Pour le développement des commerces de proximité, c'est au croisement des mobilités douces et automobiles (future place publique, accès direct au parking relais Quatre Chemins) qu'ils s'implanteront sur le sud de l'avenue de la Marne.

### **4 Un groupe scolaire sera-t-il construit sur le quartier ?**

Pour répondre aux besoins scolaires des futurs habitants, le nombre de classes à réaliser a été évalué à 6 classes. Ainsi, un nouveau groupe scolaire de 20 classes sera localisé, à proximité immédiate du projet, intégrant également les classes nécessaires à l'opération voisine "Mérignac Soleil". L'emplacement exact de la future école reste à valider par la Ville de Mérignac.

### **5 D'autres équipements seront-ils créés pour accompagner la croissance du quartier ? Exemples : un gymnase sportif, un relais postal, un commissariat (...)**

La création de nouveaux équipements publics n'est pas prévue à ce stade du projet. Toutefois, des services de proximité pourront s'implanter dans les pieds d'immeuble, notamment sur le secteur des Quatre Chemins.

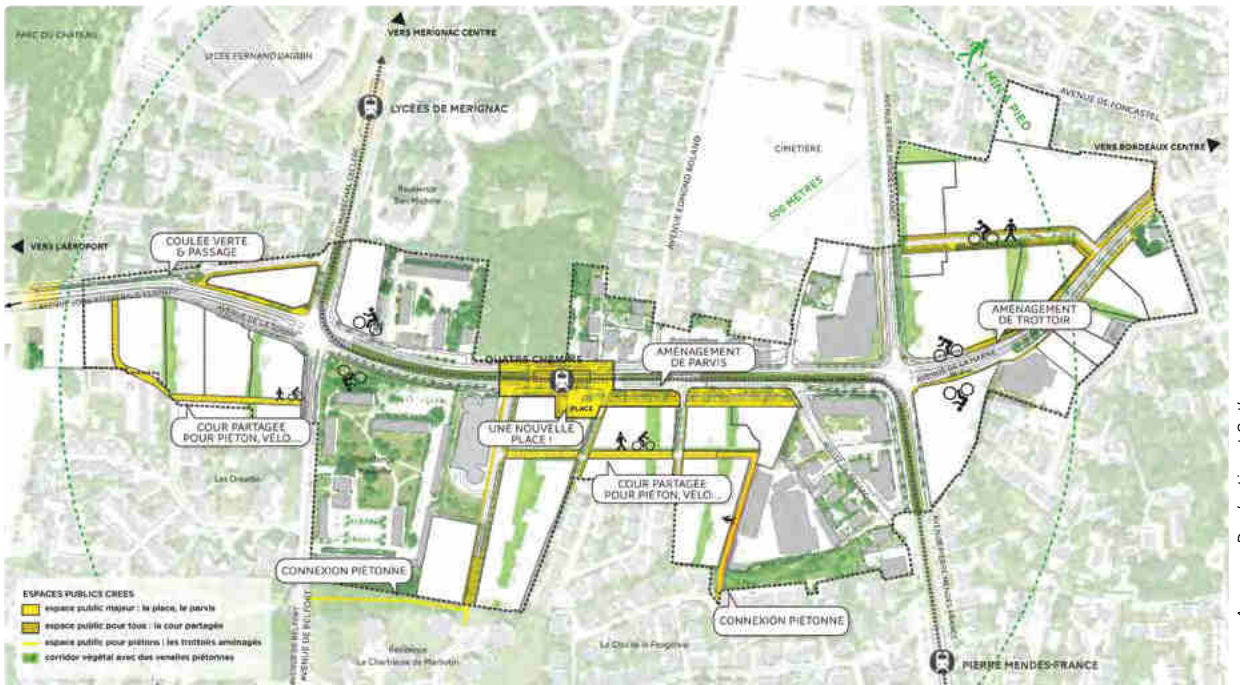
### **6 Quelle sera la place des espaces de nature dans le futur quartier ?**

La renaturation du site s'effectuera autant à travers le paysagement systématique des espaces publics créés et requalifiés, qu'à l'intérieur des îlots privés où des espaces de pleine terre seront densément plantés et rendus accessibles.



source : Agences Duplantier et Sathy

## Aménager un réseau d'espaces publics de qualité



source : Agences Duplantier et Sathy

## SUR LE THÈME "SE DÉPLACER"



### 1 Comment se fera la liaison entre le quartier et l'aéroport ?

Depuis l'arrêt Quatre Chemin, la ligne A du tramway sera prolongée jusqu'à l'aéroport, qui deviendra l'un des terminus de la ligne. En conséquence la fréquence de desserte du quartier en tramway sera renforcée sur les stations du quartier en direction de Bordeaux.

### 2 La création de voiries secondaires et l'ouverture des voies de desserte va-t-elle créer un effet de shunt ?

Les voies de circulation créées ou ouvertes n'ont pas vocation à être des axes principaux, mais de desserte résidentielle des îlots, de modération et d'apaisement de la circulation automobile.

### 3 Quel sera le nombre de véhicules supplémentaires pour 1000 logements ?

Pour 1 000 logements, 1,2 places de stationnement en moyenne seront demandées par logement (y compris sociaux). Ce taux correspond à la motorisation constatée des ménages sur la commune de Mérignac.

### 4 N'y aura-t-il pas davantage d'embouteillages avec l'arrivée de nouveaux habitants ?

Une étude de circulation et déplacements sera prochainement lancée par La Fab, sur un périmètre élargi au delà du site de projet Mérignac Marne, permettant d'établir un état des lieux global et de modéliser des solutions de maintien de la circulation à son niveau actuel, en lien avec Bordeaux Métropole.

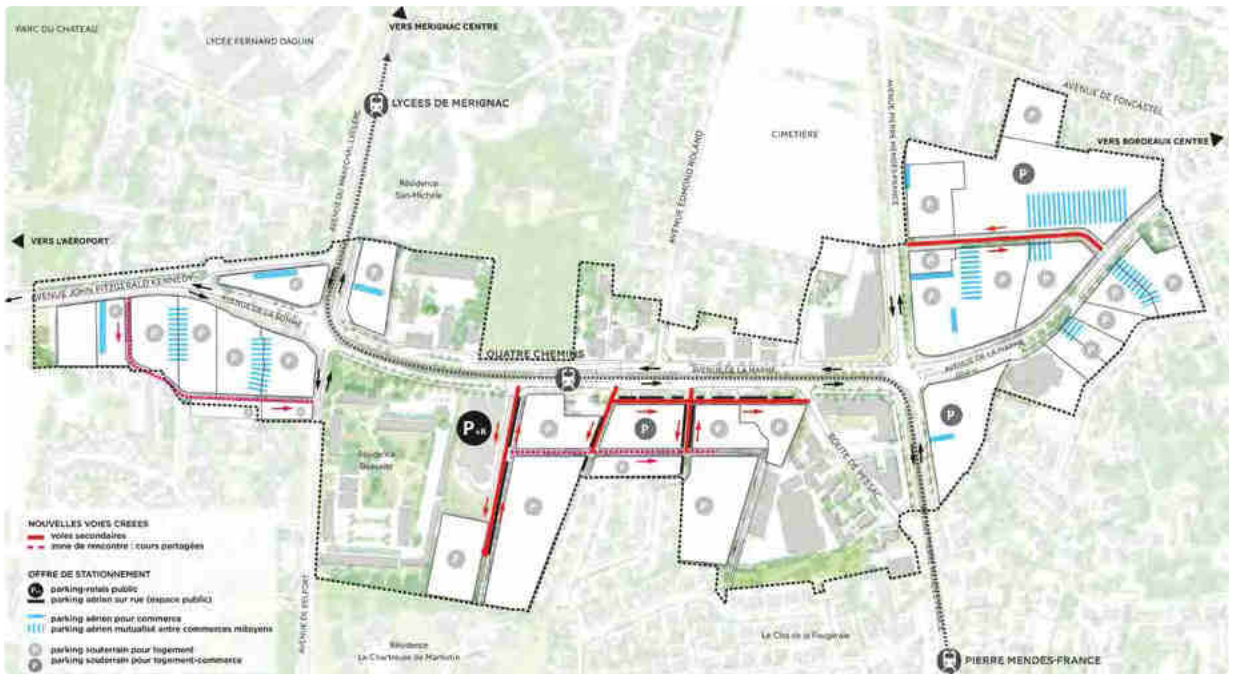
### 5 Y aura-t-il des modes de transports doux et intermodaux pour venir et partir facilement du quartier ?

Outre l'extension de la ligne de tramway et l'offre de stationnement sur le parking relais, la part des modes doux vise à être renforcée par la requalification et création de voies piétonnes et cyclables.

### 6 Comment s'organisera le franchissement de l'avenue de la Marne ?

Les lieux de passage actuel seront conservés. Au niveau de la station de tramway, du parking relais et de la future offre commerciale de proximité, un plateau viendra surélever le niveau actuel de la route, permettant aux piétons et aux vélos de franchir l'avenue de la Marne dans de meilleures conditions de visibilité et de sécurité.

## Améliorer les liaisons inter quartier et offrir une stratégie de stationnement



source : Agences Duplantier et Sathy

## COMMENT ÇA VA SE PASSER ?

### 1 Quelle est la suite des opérations ?

Une fois les validations techniques, financières et politiques obtenues de Bordeaux Métropole et de la Ville, le projet se poursuit en phase dite "opérationnelle", consistant à engager les travaux dès que les conditions de mise à disposition des fonciers seront réunies. Pour cela les collectivités et La Fab sont en partenariat avec les propriétaires des emprises foncières concernées par le projet. Les commerces feront également l'objet d'un accompagnement pour permettre leur maintien sur site, ainsi que pour donner forme au futur linéaire commercial des Quatre Chemins et à la polarité de commerces de proximité. En parallèle, les études techniques permettant la réalisation des futurs espaces publics et des espaces verts se poursuivent, afin de les livrer dès l'arrivée des futurs habitants dans les nouveaux logements.

### 2. Quels seront les premiers îlots réalisés ?

Au stade actuel, le site occupé par le Conseil Départemental ainsi que celui du Bowling sont amenés à muter en premier. L'objectif est un dépôt des premiers permis de construire en 2017.

## 8. LA CONCERTATION, ET ENSUITE ?

La démarche de concertation lancée par Bordeaux Métropole, la Ville de Mérignac et la Fab a réuni de novembre 2015 à avril 2016 de nombreux mérignacais, concernés et intéressés par l'avenir du quartier de la Marne. Leurs contributions à travers les quatre réunions publiques ont fait évoluer les réflexions des concepteurs du projet urbain, **sur trois niveaux d'impacts :**

**Dans le cadre de la conception du projet urbain, les échanges avec les habitants ont permis de faire évoluer ou d'approfondir notamment les points suivants :**

- L'évolution de la densité du projet et les hauteurs, en lien avec les logements pavillonnaires,
- La nature du maillage des espaces publics,
- La rédaction de préconisations architecturales de conception des logements qui seront remises aux futurs groupements de promoteurs et architectes.

**Sur le travail à poursuivre en phase de réalisation du projet urbain au travers des diverses propositions et questions qui ont été soulevées :**

- des besoins exprimés pour la détermination fine de la future programmation commerciale pour les futurs îlots,
- une demande d'encadrement de la commercialisation des rez-de-chaussée commerciaux par les opérateurs privés,
- des propositions et observations des habitants sur la végétation, le mobilier, les usages, le stationnement ou les circulations douces pour de futures études sur la conception des espaces publics,
- des propositions, attentes et observations exprimées sur les questions de circulation et de déplacements.

**Sur la nécessité de poursuivre un travail d'information participatif avec les habitants et futurs habitants sur le projet urbain**

Les participants aux réunions publiques ont fait remonter leur envie de rester impliqués dans le projet urbain, d'être informés sur son évolution et de continuer la dynamique d'échanges déjà lancée. Certains habitants ont émis des idées pour améliorer la diffusion de l'information et la communication sur le projet urbain : une information à l'échelle de chaque secteur du quartier, un appui sur les associations locales pour la diffusion de l'information ou encore la création d'une page internet dédiée au projet...

**Prochainement, Bordeaux Métropole, la Ville de Mérignac et la Fab reviendront vers les habitants avec de nouvelles propositions de collaboration autour du futur projet urbain. A suivre !**

## 9. "POUR APPROFONDIR"

### **SCOT :**

Le Schéma de Cohérence Territoriale est un document d'urbanisme qui détermine à grande échelle (plusieurs regroupements de communes) un projet de territoire. Il définit de grandes orientations stratégiques aussi bien en matière d'habitat, de mobilité, d'environnement ou de continuités paysagères. Il s'impose au PLU.

### **PLU :**

Le Plan Local d'Urbanisme est un document de planification urbaine qui définit les règles et droit d'utilisation du sol de chaque parcelle. Il régit aussi bien les zones urbaines (où l'on peut construire) que la protection des zones naturelles ou agricoles. Il est élaboré et discuté entre Bordeaux Métropole et les communes, en conformité avec le SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale). Le PLU métropolitain est actuellement en révision.

### **PLH :**

Le Programme Local de l'Habitat, définit la politique de l'habitat à l'échelle de la métropole. Il évalue la progression du nombre d'habitants par commune et les besoins qui s'y rattachent : nombre de logements à produire, taille des logements, catégories de logements... Demain, ce document sera intégré au PLU 3.1 sous le nom de (POA) Programme d'Orientations et d'Actions Habitat.

### **SPL :**

La Fab est une SPL créée par Bordeaux Métropole et les communes. Une SPL (société publique locale) est une société de droit privé. Les membres de son conseil d'administration sont Bordeaux Métropole et ses communes. La SPL ne travaille que sur commande de la Métropole et sur son seul territoire, et ne répond pas à des marchés : elle est au service de Bordeaux Métropole et de ses communes.

### **Le projet URBAIN MÉRIGAC MARNE :**

- La Fab a été missionnée par Bordeaux Métropole et la Ville pour réaliser l'ensemble des études ainsi que la mise au point du projet urbain, coordonner les acteurs et préparer l'opération d'aménagement.
- Est conçu en tenant compte du SCOT, du PLU et des politiques métropolitaines en termes d'habitat, de déplacement, de protection de l'environnement...

La réalisation du projet se fera après approbation d'une opération d'aménagement par Bordeaux Métropole. Elle pourrait être ensuite confiée à La Fab par Bordeaux Métropole par la conclusion d'une concession d'aménagement.

### **TAM :**

Taxe d'Aménagement Majorée Outil fiscal qui s'impose aux opérateurs, permettant d'assurer au moins en partie le financement des équipements publics

d'infrastructure et de superstructure répondant aux besoins des futurs habitants et usagers.

