

Dossier de concertation

PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN YSER

Juin 2025



Sommaire

Sommaire	2
1. Le projet	3
1.1. Les raisons du projet	3
1.1.1. Des signes de vieillissement.....	3
1.1.2. Un potentiel à exploiter	3
1.1.3. L'historique du projet	3
1.2. Le périmètre	4
1.3. Les intentions de projet	5
1.4. Les acteurs	8
1.5. Calendrier prévisionnel	9
2. La concertation	10
2.1. Son rôle dans le projet.....	10
2.2. Les incontournables	11
2.3. Comment participer ?	14
2.3.1. Adoptez le réflexe numérique !	14
2.3.2. Venez poser vos questions et participer !	14
2.3.3. Contribuez à une réflexion collective !.....	14
2.3.4. Et si vous préférez le papier	14



@Bordeaux Métropole – Jean-Baptiste Mengès



@Bordeaux Métropole – Charlotte Barbier

1.Le projet

1.1. LES RAISONS DU PROJET

1.1.1. Des signes de vieillissement

La résidence de l'Yser a été construite à partir de 1959 pour répondre aux besoins urgents en logement sur la Métropole. Plusieurs autres ensembles résidentiels ont été ajoutés autour d'elle, formant un plus vaste quartier, au bord de l'axe historique de l'Avenue de l'Yser.

Aujourd'hui, la résidence montre des signes de vieillissement. En effet, le parc de logements s'est considérablement dégradé au fil des années. Le quartier cumule également divers dysfonctionnements urbains : un enclavement spatial vis-à-vis du centre-ville, un manque de mixité sociale, peu d'espace public et une dégradation de ses équipements publics.

1.1.2. Un potentiel à exploiter

Pourtant, le quartier peut tout de même s'appuyer sur de nombreux atouts.

En effet, le quartier est au cœur d'un secteur culturel (Pin Galant, Maison des associations, MJC Centre-Ville...) et d'équipements (Aqua Stadium, Stade Municipal Robert Brettes...). Sa localisation à proximité immédiate du centre-ville de Mérignac lui permet de bénéficier d'un ensemble de services publics (Hôtel de Ville, Poste, Médiathèque, Groupe scolaire Jean Macé et école maternelle Pont-de-Madame, collège Gisèle Halimi, La Parenthèse...).

Le quartier est également situé au carrefour d'axes routiers structurants notamment l'Avenue de l'Yser qui le connecte à la Rocade (à seulement 5 min en voiture). Il bénéficie du Tram A et de la ligne de bus 1 qui le relient au centre-ville de Bordeaux, d'un côté, et à l'aéroport et aux zones d'activités de Mérignac, de l'autre.

Enfin, le quartier de l'Yser est à la croisée de plusieurs poumons verts dont font partie les parcs du Vivier, au Nord, du Château à 300m au sud, et du Renard, à 500m à l'Ouest. De même, le quartier présente un parc arboré.

Dans l'esprit de « refaire la ville sur la ville », et d'adaptation de l'habitat à l'évolution des besoins et au bien-être des habitants, des opérations neuves sont venues consolider le quartier et renforcer son offre de services. Ces dynamiques d'attractivité, d'intensification et de mixité sont des atouts pour accompagner les transformations de l'ensemble résidentiel de 342 logements locatifs sociaux, au-delà des enjeux de rénovation du bâti.

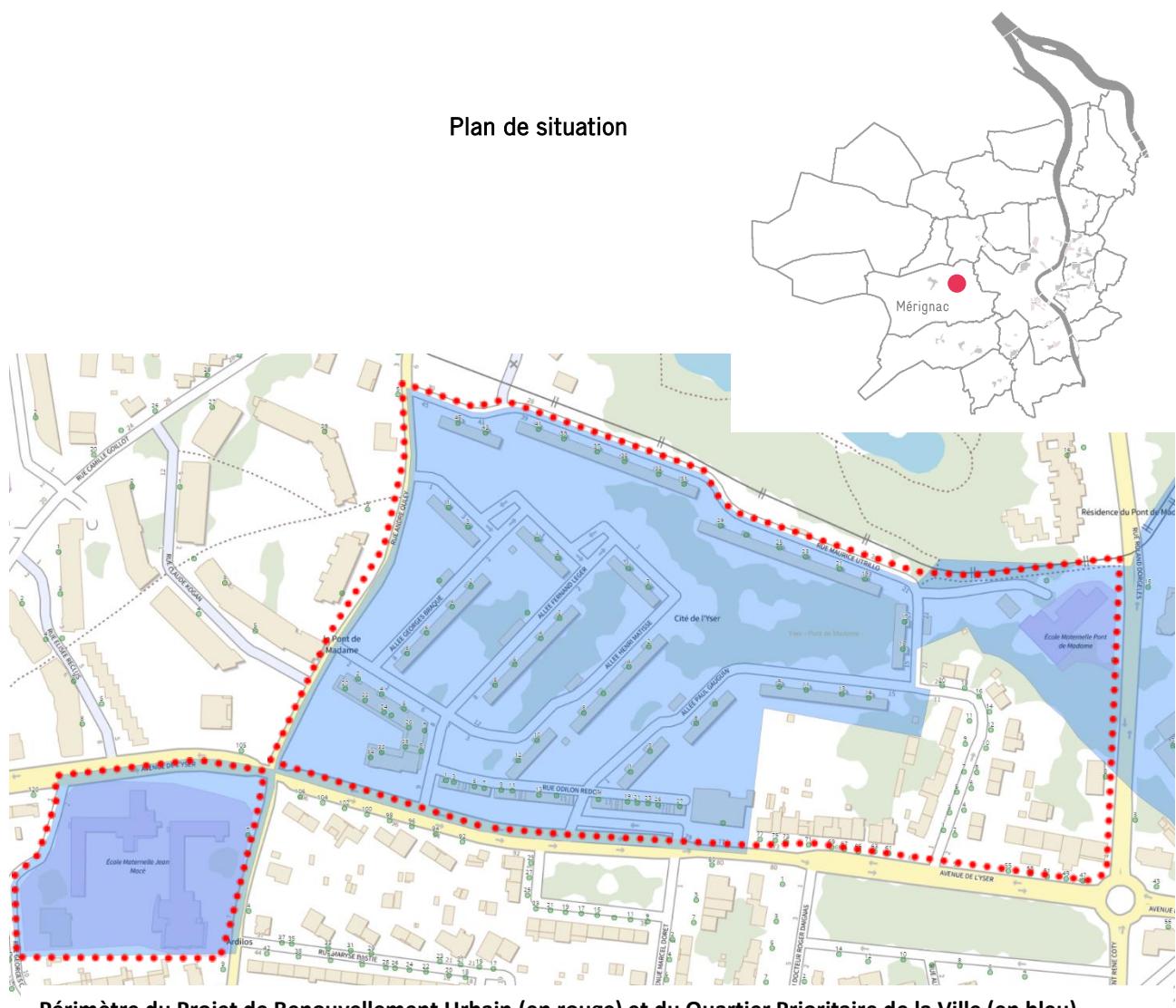
1.1.3. L'historique du projet

Partant des constats de vieillissement du patrimoine et de dynamiques urbaines à l'œuvre, Domofrance, unique bailleur social du quartier, et la Ville de Mérignac ont initié une étude de maîtrise d'œuvre urbaine en 2019, en vue de la définition d'un projet de renouvellement urbain. L'équipe projet dédiée était menée par l'agence d'architecture et d'urbanisme Devillers Architectes(D&A). De ce travail ont découlées plusieurs intentions urbaines qu'il convient d'affiner et de partager avec les habitants pour engager un projet d'ensemble. En 2025, une nouvelle équipe d'urbanistes, architectes, paysagistes et sociologues, pilotée par

Atelier Ruelle sous maîtrise d'ouvrage de Bordeaux Métropole, est engagée pour concrétiser cette transformation/mutation.

1.2. LE PERIMETRE

Le périmètre du projet est d'une superficie de 13,5 hectares. Il vise à mener une réflexion globale sur le quartier, en particulier le patrimoine de Domofrance ainsi que sur les équipements publics tel que le groupe scolaire Jean Macé et l'école maternelle Pont-de-Madame, mais aussi l'ensemble des équipements et espaces extérieurs qui contribuent à la qualité du cadre de vie.



Le périmètre du projet est donc délimité en pointillé rouge par :

- La rue Maurice Utrillo
 - La rue André Ouley
 - L'avenue de l'Yser
 - L'avenue Roland Dorgeles

Le groupe scolaire Jean Macé est également compris dans le périmètre.

1.3. LES INTENTIONS DE PROJET

Le projet de renouvellement urbain du quartier (PRU) Yser entend mobiliser Domofrance, la Ville de Mérignac et Bordeaux Métropole, en concertation rapprochée avec les habitants, commerçants et acteurs du quartier, autour de grands objectifs territoriaux :

- En matière d'habitat, en engageant la **réhabilitation du parc locatif social** et en **favorisant le développement de logements diversifiés** dans le quartier, en partie classé politique de la ville,
- En matière de déplacements et de mobilité, en **améliorant la trame viaire** -notamment les cheminement doux - et **la qualité paysagère des lieux dans un esprit de nature**, plus confortables, sécurisés, praticables et accessibles, et mieux connectés aux équipements et pôles de transports,
- En matière économique, en **confortant et en connectant les activités économiques et de service**,
- En matière de proximité, par la volonté d'engager le projet au plus près des besoins et des pratiques des habitants, notamment **en réhabilitant les équipements existants**, sans quitter des yeux les ambitions des acteurs pour renforcer la qualité de vie sur le quartier.

Plus précisément, les intentions retenues, sont les suivantes :

1. Habiter des logements de bonne qualité et diversifier l'offre d'habitat

Un **programme de réhabilitation** du bâti de la Résidence a été déjà arrêté par Domofrance. Ainsi, 4 volets d'intervention sont retenus :

- **Isolation thermique**, avec pour attendus :
 - Une baisse des charges locatives
 - Une amélioration du confort d'hiver et d'été par le biais d'une isolation par l'extérieur et le remplacement des menuiseries.
 - Un traitement des pathologies existantes dans le logement (humidité) avec par exemple l'installation de VMC
- **Sécurité du bâti**, avec pour attendu :
 - Une mise en conformité des installations réseaux
- **Qualité de vie**, avec pour attendus :
 - Une facilitation du maintien à domicile des publics de + de 65 ans
 - La réfection de pièces humides, après diagnostic de la maîtrise d'œuvre
- **Sûreté**, avec pour attendu :
 - L'amélioration de la tranquillité résidentielle (avec notamment l'installation de la vidéosurveillance dans les parties communes)

La **diversification de l'offre d'habitat** est également étudiée sur le secteur du Marché de l'Avenir en premier lieu, afin d'affirmer une centralité vivante, mais possiblement sur d'autres fonciers qui pourraient être libérés par jeux de tiroirs : l'angle de l'avenue Ouley – Yser entre autres.

Enfin, pour servir les intentions de maillage et de reconfiguration des usages, des **démolitions** ponctuelles pourraient être envisagées. Guidées par les grands objectifs du projet urbain, elles seront

étudiées également à l'aune de la qualité bâimentaire du patrimoine. Dans cette hypothèse, le relogement des habitants sera accompagné.

2. Créer de nouvelles trames viaires, consolider l'effort en cours de revalorisation des espaces publics et des espaces interstitiels et aménager le quartier dans un esprit de nature

La rénovation des espaces extérieurs, pour renforcer la qualité résidentielle, doit accompagner la réhabilitation. La lisibilité du stationnement, l'organisation des circulations, le confort des piétons aux abords des immeubles et au sein des espaces de nature, sont autant de déclinaisons pour préserver un quartier de parc tout en améliorant les usages individuels et collectifs.

L'affirmation d'une traversée qui ré-adresse le quartier, distribue mieux les résidences, connecte plus favorablement les liaisons vers l'extérieur du périmètre (vers des commerces, vers les écoles, vers les Parcs, etc...) et renforce la place de la nature, est une nécessité qui doit garantir tranquillité résidentielle et qualité urbaine.

Enfin, il s'agit de marquer une polarité vivante et active en porte de quartier, sur l'avenue de l'Yser. En réfléchissant au repositionnement d'équipements publics et de l'offre commerciale, qui pourrait prendre la figure d'une place, il s'agit de constituer un lieu convivial et moderne autour du marché de l'Avenir.

3. Conforter et connecter les activités économiques et de service

Le secteur du marché de l'Avenir constitue un emplacement potentiel pour l'implantation d'activités commerciales et de services. Ainsi, le redéploiement des commerces du centre commercial Yser paraît utile pour renforcer la qualité de l'offre et du bâti, mais aussi le fonctionnement à l'égard du quartier des environs. Le maintien de cette offre de proximité est une priorité, bénéficiant aux habitants dans leur quotidien. Le secteur du Marché de l'Avenir pourrait également accueillir une offre commerciale complémentaire, qui devra être convenue en lien avec les besoins des habitants et également en synergie avec l'offre existante.

4. Réhabiliter les équipements publics

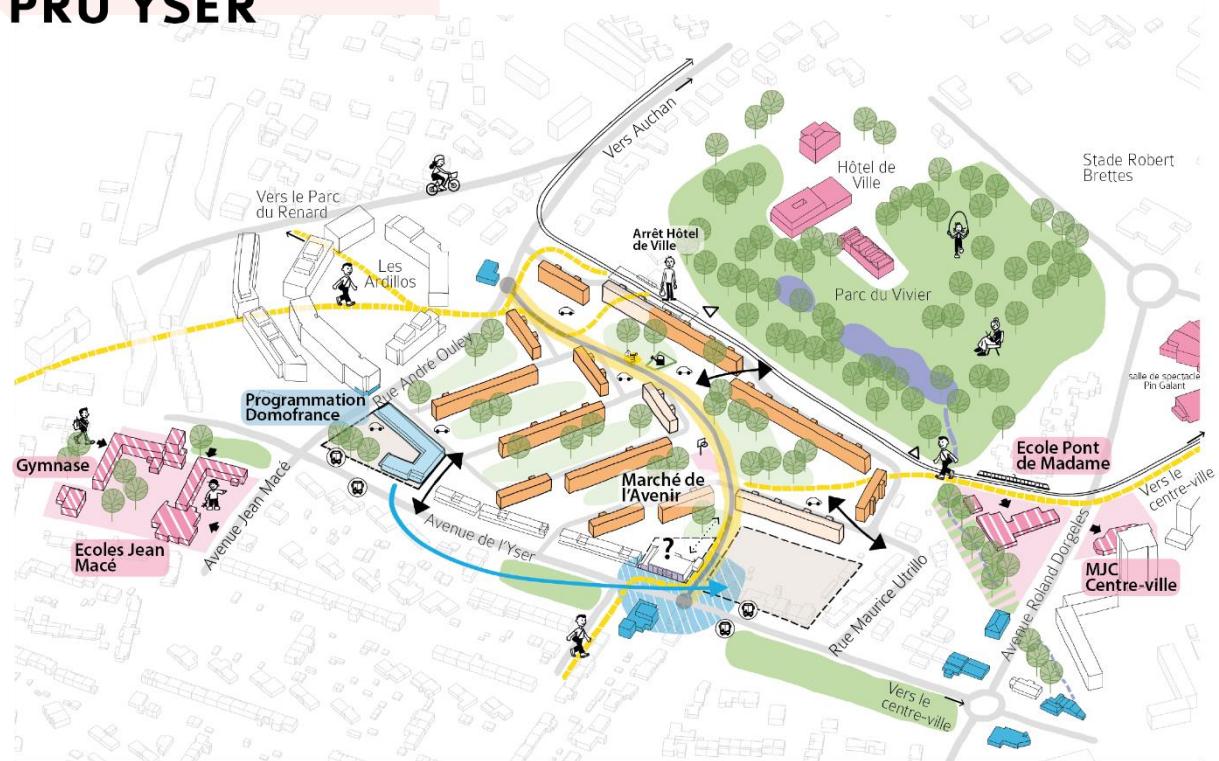
L'amélioration de la qualité des équipements publics du quartier est également une priorité. Ainsi, la réhabilitation du groupe scolaire Jean Macé est inscrite au programme (extension, cour « oasis », rénovation...) et la restructuration de l'école Pont-de-Madame, à l'étude dans le cadre du projet.

Concernant le Marché de l'Avenir, il pourra être étudié l'implantation d'un équipement participant à l'animation et la cohésion du quartier.

Dans ce sens également, la MJC Centre-Ville, institution incontournable pour l'animation du quartier, pourrait bénéficier d'une amélioration de ses locaux pour se constituer en Maison des Habitants, en intégrant de nouveaux espaces et usages.

L'axonométrie ci-dessous représente ces intentions.

PRU YSER



Habitat

- Bâti réhabilité
- Secteurs de démolition envisageable (étude D&A 2021)
- Nouveaux programmes
- Espaces verts préservés en pieds d'immeubles

Espaces publics

- Principe d'une traversée piétonne, cycle, et voiture sur tout ou partie du tracé
- ... reliant les cheminements du quartier,
- et ouvrant sur le cadre paysager,
- permettant l'ouverture du quartier.

Commerces et services

- Transfert des commerces et renforcement de la polarité,
- ... en lien avec un nouveau programme, encore à définir, sur le Marché de l'Avenir, relié au cœur du quartier

Equipements

- Projet d'équipement à l'étude : réhabilitation, restructuration-extension.

1.4. LES ACTEURS

BORDEAUX METROPOLE

La Métropole pilote le projet de renouvellement urbain. En lien avec la Ville de Mérignac et Domofrance, elle :

1. Coordonne les différents acteurs et prend en compte leurs souhaits et contraintes ;
2. Organise la concertation et se porte garante de la qualité du processus ;
3. Rédige et adopte le bilan de la concertation ainsi que la décision sur les suites du projet ;
4. Est responsable de la voirie et du stationnement, des ordures ménagères et des transports collectifs

VILLE DE MERIGNAC

La Ville de Mérignac participe activement au projet de renouvellement urbain au côté de Bordeaux Métropole. A ce titre, elle est garante avec la Métropole de la cohérence du projet d'ensemble. Elle a la charge de l'aménagement des espaces verts et de la gestion des équipements municipaux.

DOMOFRANCE

Domofrance est le bailleur du quartier. Il :

1. Est responsable de la réhabilitation des logements ainsi que des démolitions ; il est également responsable du relogement ;
2. S'occupe de la concertation locative ;
3. Est responsable de l'aménagement des espaces extérieurs de la résidence

1.5. CALENDRIER PREVISIONNEL



Février 2025 : Lancement de la mission d'architecte coordinateur pour développer le plan guide

20 juin au 19 septembre 2025 : Concertation réglementaire

Décembre 2025 : Validation du bilan de la concertation et de la convention de renouvellement urbain actant le projet et son programme opérationnel

En parallèle : Démarrage des premières études de maîtrise d'œuvre de réhabilitation des logements en juin 2025- Premiers travaux de réhabilitation au 1^{er} semestre 2027

A horizon 2030 : des échéances qui restent à définir



Concertation réglementaire
du 20/06/2025 au 19/09/2025

2. La concertation

2.1. SON ROLE DANS LE PROJET

La concertation sert à apporter aux élus, avant qu'ils ne prennent des décisions, un éclairage complémentaire à celui qui leur est fourni par les études techniques et à prendre en compte les besoins et attentes des habitants et des acteurs locaux.

Au sens des articles L103-2 et suivants du Code de l'urbanisme, la concertation réglementaire doit :

- Informer le public de l'existence d'un projet, de ses objectifs et invariants ;
- Donner la possibilité au public d'exprimer un avis et des contributions sur les sujets du débat.

A ce stade du projet, plusieurs éléments ne sont pas encore déterminés : c'est notamment sur ces marges de discussion que vous pouvez vous exprimer.

Toutes les contributions qui respecteront les invariants du projet (voir "Intentions") seront examinées.

En effet, la concertation est organisée avant les décisions que les élus de la ville de Mérignac et de Bordeaux Métropole devront prendre : ils disposeront ainsi d'un éclairage sur les usages des habitants/riverains, complémentaire à celui qui leur sera fourni par les différentes études techniques.

Les élus restent libres de leur décision finale. En revanche, ils s'engagent à expliquer quelles suites ils comptent donner aux contributions citoyennes. Ils le feront dans un document appelé « bilan de la concertation », adopté en Conseil métropolitain, puis publié sur le site internet de la participation de Bordeaux Métropole. A la suite, le Conseil de Bordeaux Métropole sera saisi pour les décisions donnant suite au projet.

Plusieurs permanences ont été déjà organisées sur le quartier, de fin avril à début juin 2025, afin de nouer un lien avec les habitants et commencer à recueillir leurs perceptions, pour concerner les sujets les sujets prioritaires.



Une charte pour améliorer la qualité des concertations de Bordeaux Métropole

En février 2022, Bordeaux Métropole a adhéré à la charte nationale de la participation du public. Depuis, elle s'attache à en respecter les 22 engagements, sur chacune de ses concertations.

La présente concertation réglementaire a été conçue de façon à se conformer autant que possible à la Charte. Une évaluation du respect des engagements est prévue (questionnaires de satisfaction distribués aux participants en fin de réunion, auto-évaluation, etc.). Le bilan de la concertation en fera état.

La charte nationale de la participation du public est consultable sur : <https://participation.bordeaux-metropole.fr/presentation>

2.2. LES INCONTOURNABLES

Le projet est en phase d'élaboration, il a vocation à évoluer pour stabiliser son programme d'actions d'ici fin 2025. La participation citoyenne est ainsi sollicitée pour prendre connaissance des grandes lignes directrices du projet (invariants) et contribuer au débat sur les points d'approfondissements qui accompagneront la suite des études (les marges de discussion).



LES INVARIANTS DU PROJET

Les invariants d'un projet sont les éléments considérés comme définitifs. Ils ont été définis soit politiquement (*choix stratégiques portés par les élus*), soit techniquement (*données issues d'études réalisées en amont*). Il est donc important d'avoir ces éléments à connaissance pour cadrer la réflexion.

LES MARGES DE DISCUSSION POSSIBLE

Des éléments sont encore à définir dans le projet, en s'appuyant sur les études techniques et les contributions des citoyens : il s'agit des marges de discussion. Pendant toute la durée de la concertation réglementaire, vous pouvez vous exprimer sur les sujets ci-dessous ou sur tout autre questionnement qui vous semble intéressant. Vos avis et idées nourriront l'élaboration du projet !



Ce qui est déjà déterminé pour le projet



Assoir les grands principes du projet urbain : mailler le quartier vers l'extérieur, marquer une polarité sur l'avenue de l'Yser autour du Marché de l'Avenir, constituer une grande traversée paysagère.

Les raisons

Comme pour beaucoup de quartiers de grands ensembles, l'ouverture du quartier est nécessaire afin de mieux relier celui-ci et briser l'effet de repli.

Réintroduire de l'espace public permet également de renforcer les services urbains, mieux qualifier les usages et renforcer l'attractivité résidentielle.

S'appuyer sur des éléments bâties historiques du quartier comme le Marché de l'Avenir est un acte important pour que les lieux de référence d'hier soient à nouveaux ceux de demain pour le quartier et au-delà.

Valoriser, gérer et renforcer le patrimoine arboré est un acte patrimonial afin que le « parc » contribue à une qualité résidentielle préservée. Le quartier sera animé et équipé de façon à répondre aux besoins de convivialité, de loisirs de plein air pour les plus petits, de déambulation des plus âgés, etc... Ces réponses sont ainsi spatiales et sociales, urbaines et humaines.

Ce qui est déjà déterminé pour le projet



Les raisons

Tenir un programme ambitieux en matière d'habitat : réhabiliter, diversifier et démolir de façon sélective, en restant compatible avec le PLU actuel.

Le patrimoine locatif social des années 60 a souvent mal vieilli et le temps d'attente d'un projet accroît certaines pathologies et désordres.

Lancer un projet global qui articule intelligemment quelques démolitions ponctuelles et des secteurs de reconstruction et de diversification est incontournable pour permettre ne serait-ce qu'économiquement de garantir le bon aboutissement de l'ensemble des rénovations du patrimoine par Domofrance, dont les marchés de maîtrise d'œuvre sont en cours de contractualisation.

L'objectif global reste de renforcer l'attractivité résidentielle et le bien être des habitants d'aujourd'hui et de demain.

Les programmes neufs n'entendent pas déroger aux principes des règles de construction déjà édictées par le PLU.

Le niveau de réhabilitation est quant à lui déjà déterminé (voir « Intentions »)

Renforcer la dynamique commerciale et pérenniser l'offre de services : adapter l'immobilier, consolider des rez-de-chaussée (RdC) actifs renouvelés, transférer « à la carte » les activités existantes, dans les mêmes conditions notamment financières pour construire une nouvelle image vivante et animée du quartier.

Les locaux commerciaux dans des quartiers de grands ensembles sont souvent des linéaires en RdC dont l'inadaptation des surfaces, la vétusté d'ensemble, le rapport à la voiture et la valorisation relative constituent des freins ou des affectations et usages figés et peu flexibles à l'évolutions des besoins et des pratiques.

Dans l'intention de marquer une centralité active autour d'un emblème du passé commerçant qu'est le Marché de l'Avenir et d'équipements garantissant un flux piéton et une densité d'usages, les programmes neufs seront imaginés pour accueillir les commerçants du centre commercial Yser (transfert) et éventuellement d'autres, au sein d'un immobilier mieux adapté.

Tenir une montée en gamme des équipements publics et les accompagner dans leurs dynamiques et leurs besoins : scolaires, socio-culturels, socio-éducatif...

Sur le volet scolaire, il n'est a priori pas envisagé de regrouper des écoles pour construire un groupe scolaire par exemple.

Le taux d'équipement du quartier se regarde aussi dans son environnement proche et il est de très bon niveau. Néanmoins, la qualité d'accueil et le projet des structures sont des incontournables traduits aujourd'hui dans le programme d'investissement de la Ville (Ecole J. Macé), et le programme reste à définir pour l'Ecole Pont de Madame, MJC Centre-Ville).

Ces intentions justifient de mieux mailler comme évoqué ci-dessus et feront l'objet d'approfondissements déterminants.

Ce qui peut être modifié grâce à la concertation



Exemples de questions

<p>Sur les grands principes du projet urbain : l'implantation précise des voies et cheminements à requalifier ou à créer, ainsi que les usages, et donc le dimensionnement de ces voies, ne sont aujourd'hui pas figés.</p>	<p>Peut-on choisir d'exclure la voiture du quartier ? Ou au contraire lui permettre de mieux circuler ?</p> <p>Combien de places de stationnement avant/après ?</p> <p>La grande traversée sera-t-elle piétonne ou doit-elle être circulée ? Y trouvera-t-on des espaces de jeux, de rencontres, pour les habitants ?</p> <p>Comment imaginer une place autour du marché, et une traversée sans démolir ?</p> <p>Combien de temps cela va prendre ? comment entendez-vous travailler avec les habitants ?</p>
<p>Sur le volet Habitat : un équilibre global entre rénovation, diversification, démolitions a été atteint avec Domofrance et c'est le point de départ du projet.</p> <p>Si diverses avancées de l'étude venaient modifier cet équilibre global, il pourrait alors être ajusté selon les différents items qui le composent.</p>	<p>Comment déterminer les secteurs de démolitions ? Quel accompagnement pour les habitants ? Seront-ils relogés sur le quartier ?</p> <p>Domofrance s'engage-t-il vraiment sur l'ensemble des travaux présentés dans ce dossier ? Pourquoi pas de balcons ?</p> <p>A qui seront destinés les nouveaux programmes de construction ?</p> <p>Les commerçants sont-ils consultés pour les études ?</p>
<p>Sur le volet commerces / services : les principes de redéploiement de l'offre commerciale et de constitution d'une polarité sont actés, l'évolution de l'offre est au débat, en fonction des besoins et des modalités de fonctionnement sur le quartier</p>	<p>Est-ce que trop de commerces, ça va tenir ? Est-ce que ça ne va pas induire des nuisances pour les riverains et le quartier ?</p> <p>Je ne comprends pas l'articulation avec le marché de l'avenir : réhabilité, démoli/reconstruit, étendu ? Que se passera-t-il à l'intérieur ?</p> <p>Tous les commerçants sont-ils d'accord ? D'autres pourront-ils s'installer ? Quels types de commerces ?</p>
<p>Sur le volet équipements : Ce que sera la vocation, le fonctionnement et le rayonnement des équipements , s'inspire des idées des habitants dès aujourd'hui.</p>	<p>On ferme des classes, on a du mal à en rouvrir, on cherche à densifier : quelle visibilité sur la taille des écoles ?</p> <p>Comment avoir plus d'informations sur le projet de l'Ecole Jean Macé ? Comment contribuer au projet de l'Ecole Pont de Madame ?</p> <p>Imaginez-vous réhabiliter l'actuelle MJC ou en construire une neuve ailleurs sur le quartier ?</p>

2.3. COMMENT PARTICIPER ?

2.3.1. Adoptez le réflexe numérique !

Durant toute la concertation sur participation.bordeaux-metropole.fr

Vous y trouvez tous les éléments du projet. Vous pouvez y exprimer vos avis et entrer en débat avec les autres internautes. En vous abonnant à la page, vous serez notifié à chaque nouvelle information.



2.3.2. Venez poser vos questions et participer !

Lors des réunions publiques

Vous pouvez y prendre connaissance du projet et poser vos questions, mais également exprimer votre avis et enrichir la réflexion grâce à un temps participatif en atelier. Le diaporama et le compte-rendu seront publiés sur le site internet après la rencontre.

2.3.3. Contribuez à une réflexion collective !

Lors des ateliers

Vous pourrez échanger collectivement autour d'une animation proposée permettant de réfléchir ensemble pour enrichir le projet.

2.3.4. Et si vous préférez le papier ...

Des registres papiers

Durant toute la concertation à :

- [La mairie de Mérignac, située 60 Av. du Maréchal de Lattre de Tassigny, 33700 Mérignac](#)
- [Le pôle territorial Ouest de Bordeaux Métropole, situé au 10/12 avenue des satellites 33185 Le Haillan](#)

Un registre et un dossier (identique à celui publié sur le site internet) sont disponibles aux horaires habituels d'ouverture au public de ces établissements.

