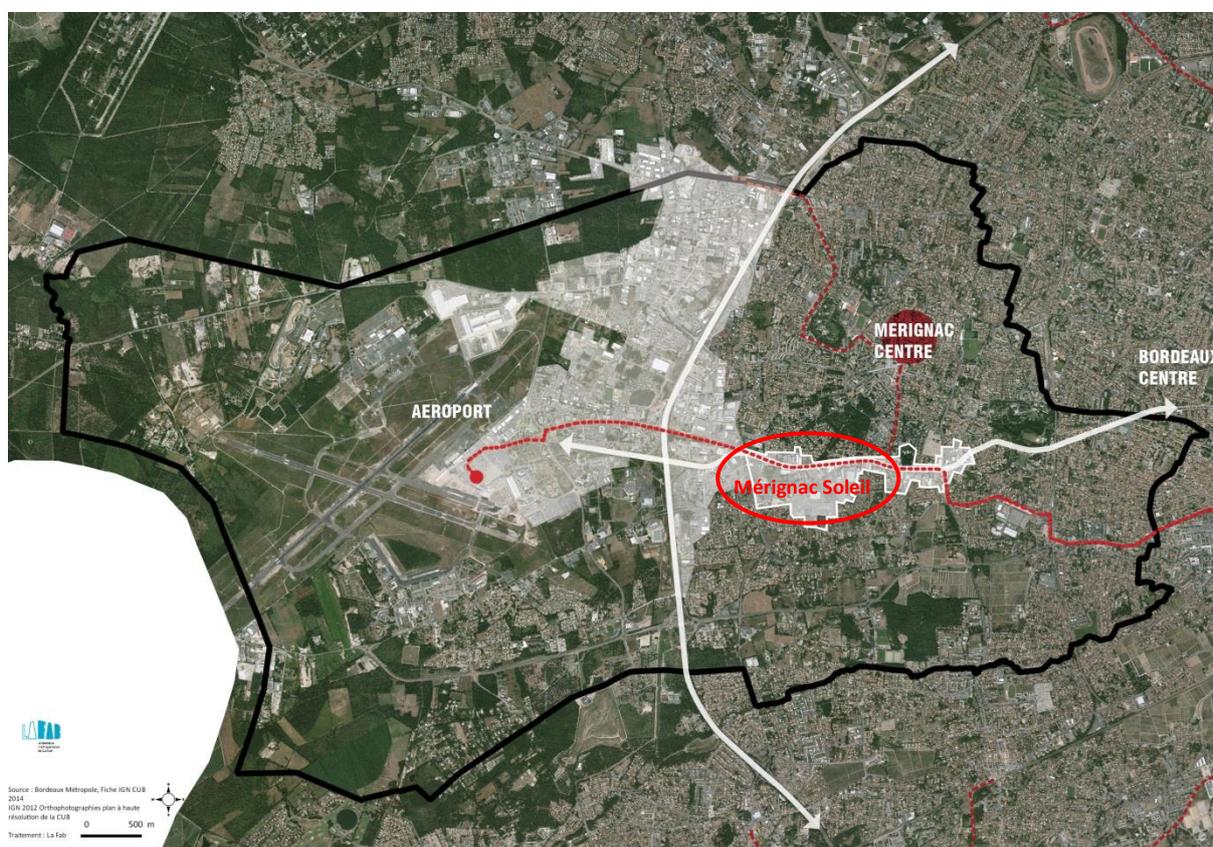


# MERIGNAC SOLEIL – CONCERTATION REGLEMENTAIRE

## Note explicative

### 1 - Site de projet

Situé sur Mérignac, deuxième commune plus importante de Bordeaux Métropole, le secteur « Mérignac Soleil » s'inscrit dans une zone d'activité commerciale identifiée dans le SCOT comme un des 3 pôles commerciaux structurants de la Région. Cette zone d'activités intra-rocade, qui constitue une des entrées majeures de l'agglomération bordelaise, s'étend sur 200 hectares environ de part et d'autre d'un axe routier principal reliant l'aéroport au centre-ville de Bordeaux.



Quelques chiffres clés illustrent le rayonnement métropolitain et régional de « Mérignac-Soleil » :

- 10 millions de visiteurs par an
- 200 000 m<sup>2</sup> de surface GLA (surface commerciale utile)
- 660 000 Millions d'€ de CA/an
- 384 locaux commerciaux dont 218 dans le périmètre de la ZACom
- 1 locomotive : Centre commercial Carrefour (16 000 m<sup>2</sup>) et sa galerie (53 000 m<sup>2</sup>, 126 magasins)
- Plusieurs enseignes figurant au top 10 national en termes de CA
- Une zone de chalandise qui s'étend principalement vers l'ouest, en direction de la côte atlantique (340 000 habitants pour le non alimentaire et 135 000 pour l'alimentaire).

L'environnement urbain de cette entrée de ville, dédiée quasi exclusivement à l'appareil commercial, apparaît comme disgracieux, marqué par l'implantation répétitive de « boîtes à chaussures », le caractère routier prédominant de ses dessertes et la forte étanchéité des sols liée à l'étendue des nappes de stationnement. L'urbanisation croissante de ces quarante dernières années a progressivement placé, sans l'inscrire, cette zone commerciale au milieu d'un environnement résidentiel diffus. Aujourd'hui deux tissus urbains se tournent le dos : un tissu de lotissements avec son système de desserte et d'accès propre, et une « zone commerciale générique » et mono fonctionnelle qui marque une rupture « grise » dans la ville.

## 2. Réflexion et enjeux du site

Les réflexions conduites dans le cadre de la démarche « 50 000 logements le long des axes de transport », lancée en 2012, ont mis en exergue les importantes capacités de construction que recèlent les secteurs économiques et commerciaux. Le secteur Mérignac Soleil a en effet fait l'objet d'une approche de stratégie de transformation urbaine et programmatique par une équipe d'urbanistes, d'architectes et de paysagistes conduite par l'agence OMA. C'est ainsi que le secteur apparaît comme la ressource foncière majeure du territoire communal de Mérignac pour produire une offre nouvelle de logements, qualitative et accessible économiquement, et assurer la pérennité des surfaces dévolues à l'activité économique.

La ville de Mérignac porte, dans son projet de territoire, l'ambition d'un renouvellement urbain de ce secteur pour produire, dans l'échéance du moyen terme, un nouveau quartier habité dans lequel la présence des activités commerciales est confortée. Le quartier bénéficiera dans les années prochaines de l'inscription d'un transport en site propre performant le reliant tout à la fois aux zones d'emploi extra-rocade de la plateforme aéroportuaire et au grand centre de l'agglomération bordelaise via la ligne A du tramway.

Les objectifs majeurs de ce projet de renouvellement urbain du site Mérignac Soleil peuvent être ainsi exposés :

- 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.
- S'inscrire dans la dynamique de restructuration et de densification urbaine liée au projet de prolongement d'un TCSP vers l'aéroport, qui réponde aux enjeux d'une métropole millionnaire en 2030.
- Faire muter un site stratégique d'entrée de ville entre l'aéroport et le cœur historique de Bordeaux, impliquant un enjeu d'image et de vitrine pour la métropole bordelaise.
- 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 avec de l'habitat et des équipements de services.

- Rattacher ce territoire à son environnement et à son paysage, par une reconquête des espaces libres, par le développement des mobilités douces et des perméabilités entre tissus pavillonnaires mitoyens et équipements publics majeurs environnants, par l'optimisation et la mutualisation des stationnements.

### 3. Engagement d'études urbaines

La SPL La Fab a été missionnée par Bordeaux Métropole pour affiner le projet urbain global, encadrer et piloter les opérations immobilières qui germent sur ce territoire et qui constituent l'amorce de la démarche de renouveau.

Aussi, depuis septembre 2014, la Fab a engagé l'approfondissement du plan stratégique issu de l'appel à projets en y intégrant les nouvelles réflexions et études engagées sur ce territoire de projet depuis 2012, notamment le prolongement d'un TCSP vers l'aéroport, et les études de stratégie commerciale menées par Objectif Ville. Cet approfondissement et actualisation du plan stratégique a pour objectif de préparer le lancement des études urbaines pré-opérationnelle à l'horizon du premier trimestre 2016.

### 4. Engagement de la concertation

La concertation règlementaire a été ouverte par délibération métropolitaine n°2015/0444 en date du 10 juillet 2015.

Les modalités de concertation ont été définies ainsi:

- un dossier de concertation sera mis à disposition du public, composé a minima d'une notice explicative définissant les objectifs poursuivis, un plan de situation et un plan périmétral des études urbaines. Ce dossier sera complété au fur et à mesure de l'avancement des études
- un exemplaire du dossier sera déposé dans la mairie de Mérignac, à la Direction territoriale ouest et à la Direction de l'urbanisme de la Bordeaux Métropole, aux jours et heures d'ouverture au public, en vue de recueillir les observations et suggestions éventuelles.
- le dossier de concertation est également disponible sur le site Internet de Bordeaux Métropole à l'adresse suivante <http://participation.bordeaux-metropole.fr>, afin que les usagers puissent faire part de leurs remarques.
- A minima, deux réunions publiques seront organisées au cours de l'avancement du projet.

L'objectif est de produire un dispositif participatif pour tous les publics permettant une appropriation du projet urbain. Il s'agira de partager des informations, de susciter des échanges sur les orientations et objectifs du projet urbain en cours d'élaboration et de permettre aux personnes mobilisées de faire des propositions.

Dans le cadre des études urbaines qui seront menées à partir de 2016, l'engagement des réunions de concertation permettra aux habitants de Mérignac de faire part de leur regard sur le site mais aussi de leurs questionnements et appréhensions liés à son évolution.