

PLAN LOCAL D'URBANISME

PLU 3.1

BORDEAUX
MÉTROPOLE

Rapport de présentation

Mérignac - Soleil

Dernière actualisation : Mise en compatibilité

1	Introduction - Cadre réglementaire et objet de la mise en compatibilité.....	3
	Rappel du cadre réglementaire.....	3
	Rappel des étapes liées à la mise en compatibilité du PLUi	3
2	Le territoire	4
2.1	Périmètre du projet d'aménagement urbain Mérignac Soleil	4
2.2	Présentation générale de l'aire d'étude	6
2.3	Diagnostic- Contenu de l'état actuel de l'environnement	8
3	Présentation du projet soumis à enquête	15
3.1	Contexte général du projet.....	15
3.2	Explication du projet	16
3.3	Les différents scénarios envisagés	17
3.4	Présentation des caractéristiques du projet urbain nécessitant des évolutions du PLU	18
4	Présentation de l'intérêt général du projet	19
4.1	Proposer une offre de logement diversifiée, attractive et économiquement accessible	20
4.2	Reconquérir les espaces publics par le paysage	20
4.3	Vers un quartier mixte et plus vivant de Mérignac.....	20
5	Compatibilité avec le PLU 3.1 et autres documents de planification et urbanisme.....	21
5.1	Articulation avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'aire métropolitaine bordelaise	21
5.2	Articulation avec les autres documents de planification	23
5.3	Analyse de la compatibilité du projet avec le PLU actuel	24
5.4	Synthèse des besoins de mise en compatibilité	26
6	Modifications apportées au PLU pour assurer la compatibilité avec le projet.....	28
6.1	Actualisation du rapport de présentation	29
6.2	Actualisation du règlement et des zones concernées par le projet	29
7	Evaluation des modifications apportées au PLU3.1	42
7.1	Cadre règlementaire.....	42
7.2	Perspectives d'évolution en l'absence de mise en œuvre du projet de mise en compatibilité	43
7.3	Incidences.....	44
8	Mesures mises en œuvre pour réduire les impacts de la mise en compatibilité du PLU	51
8.1	Mesures lors de la phase de travaux.....	52
8.2	Mesures relatives aux habitats et espèces.....	52
8.3	Mesures relatives aux émissions et nuisances, et à la mobilité	52
8.4	Mesures relatives à l'imperméabilisation du quartier	53
9	Incidences de la mise en compatibilité du PLU3.1 sur le réseau Natura 2000.....	53
10	Critères, indicateurs et modalités retenues pour suivre la mise en compatibilité du PLU	55
11	Documents du PLU3.1 nécessitant d'évoluer.....	56
11.1	Liste des emplacements réservés de superstructure	56

11.2 Liste des emplacements réservés de voirie	57
11.3 Liste des servitudes de localisation	58
11.4 Liste des dispositions en faveur de la diversité de l'habitat	59
12 Annexes.....	59
12.1 Création du règlement de la zone UP89	59
12.2 Modification du règlement de la zone UPZ7	59
12.3 Modification de la planche de zonage Z37	59
12.4 Evaluation environnementale de le MECDU et son résumé non technique.....	59

1 Introduction - Cadre réglementaire et objet de la mise en compatibilité

Rappel du cadre réglementaire

La Déclaration d'Utilité Publique permet notamment de réaliser une opération d'aménagement sur des terrains privés en les expropriant pour cause d'utilité publique. L'opération prévue par l'arrêté déclaratif d'utilité publique doit notamment être compatible avec le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi). Les codes de l'urbanisme et de l'expropriation ont introduit une procédure de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme avec la DUP. Il est ainsi possible simultanément de déclarer d'utilité publique le projet et de mettre en compatibilité le PLUi en vigueur (articles L. 122-5 du code de l'expropriation et L. 153-54 du code de l'urbanisme).

Certaines dispositions du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Bordeaux Métropole (PLUi 3.1) ne permettent pas, en l'état actuel, la réalisation du projet à déclarer d'Utilité Publique et doivent donc être mises en compatibilité avec le projet.

Les articles R.104-8 à R.104-14 du code de l'urbanisme précisent dans quels cas la mise en compatibilité du PLU doit faire l'objet d'une évaluation environnementale, soit de manière systématique, soit après un examen au cas par cas.

Le Plan Local de l'Urbanisme Intercommunal de Bordeaux Métropole en vigueur est ici dénommé PLU ou PLUi ou PLU 3.1.

Rappel des étapes liées à la mise en compatibilité du PLUi

En mai 2019, Bordeaux Métropole, par délibération n°2019-322, a approuvé le dossier d'enquête publique emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et le dossier parcellaire préalable à la cessibilité des fonciers nécessaires à la réalisation de l'opération Mérignac Soleil, permettant ainsi de requérir auprès du préfet de la Gironde l'ouverture d'une enquête publique préalable à la DUP emportant mise en compatibilité du PLUi et préalable à la cessibilité.

Toutefois, la requête concernant l'ouverture de l'enquête publique n'a pas été portée auprès du préfet. En effet, suite aux études urbaines et de conception des espaces publics menées en 2019 et 2020, des recalages techniques pour les espaces publics ont été opérés, et les emprises à acquérir pour les îlots opérationnels à maîtriser par l'aménageur ont été réduites. Ces ajustements n'ont pas apporté de modifications substantielles au projet, ni provoqué d'incidences notables sur l'environnement. Par délibération n° 2021-12 en date du 29 janvier 2021, Bordeaux Métropole a décidé d'abroger la délibération n° 2019-322 du 24 mai 2019 au motif de la nécessité de prendre en compte les ajustements du projet.

En juillet 2020, la Fabrique de Bordeaux Métropole a déposé pour instruction auprès de la Mission régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) de Nouvelle Aquitaine un dossier de demande d'examen au cas par cas sur la mise en compatibilité du PLU par déclaration d'utilité publique (DUP) relative à l'opération d'aménagement « **Mérignac Soleil – Chemin long** », (communément appelée « **Mérignac Soleil** »).

Par une décision du 7 septembre 2020, la MRAe Nouvelle Aquitaine, ayant jugé que l'évolution projetée du document d'urbanisme étant susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine a soumis la mise en compatibilité du PLU à l'évaluation environnementale.

Par conséquent, conformément à la réglementation de l'article L103-2 du code de l'urbanisme modifié par la loi ASAP, par délibération n°2021-14 en date du 29 janvier 2021, Bordeaux Métropole a approuvé l'organisation d'une concertation préalable obligatoire au titre du code de l'urbanisme à la procédure de mise en compatibilité d'un PLUi soumise à évaluation environnementale, qui s'est déroulée du vendredi 5 mars au lundi 5 avril 2021.

Globalement, les observations et remarques du public lors de la concertation ont permis d'identifier une inquiétude vis-à-vis du nombre de nouveaux habitants, d'une densité jugée trop élevée par certaines personnes, et de la crainte d'une incidence négative sur le cadre et la qualité de vie des habitants. Or, le projet vise à répartir de façon équilibrée le nombre de logements, de services et d'activités commerciales au sein du périmètre de l'opération.

Suite à la concertation, une attention particulière a été portée sur les gabarits des bâtiments, leur insertion dans l'environnement immédiat et le traitement des franges urbaines avec les tissus d'habitation environnants. Ces principes ont été réaffirmés dans le cadre réglementaire.

Par délibération n° 2021-434 en date du 23 septembre 2021, Bordeaux Métropole a approuvé le bilan de la concertation relative à la mise en compatibilité du PLUi.

La nécessité de procéder à une mise en compatibilité du Plan Local de l'Urbanisme Intercommunal (PLUi)

Certaines dispositions du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Bordeaux Métropole ne permettent pas, en l'état actuel, la réalisation du projet et doivent donc être mises en compatibilité avec ce dernier.

La procédure de mise en compatibilité a pour objet de faire évoluer certaines dispositions réglementaires du document d'urbanisme applicable sur le site de projet pour permettre de poursuivre la réalisation de l'opération à déclarer d'utilité publique. **Seuls sont visés certains éléments du PLUi en vigueur.**

A ce titre, les modifications apportées au document d'urbanisme ont pour objet principal de garantir, en matière de typologies urbaines, de mixité sociale et de part de pleine terre et de végétalisation, la bonne insertion des programmes immobiliers dans l'opération d'ensemble, et ce sur l'ensemble des secteurs de l'opération.

Par ailleurs, c'est aussi l'opportunité de créer des servitudes :

- De localisation d'intérêt général pour la création d'un parc et d'un groupe scolaire,
- De voirie pour la création de cheminements doux.

Les modifications apportées permettent également de créer des emplacements réservés cohérents avec le programme des aménagements et équipements publics voire instaurer des espaces boisés classés.

Ces modifications concernent les zonages US8, UPZ7 et UM17-4L35. Elles portent :

- Sur les limites actuelles du zonage US8, du fait de la création d'un nouveau zonage UP situé au nord de l'opération,
- Sur le règlement applicable au zonage UPZ7

Le plan de zonage n° 37 est également modifié pour y intégrer d'une part, la création du nouveau zonage UP modifiant les limites de la zone US8*4 et d'autre part, et les modifications apportées aux zones UPZ7-4p, UPZ7-3 et UM17-4L35.

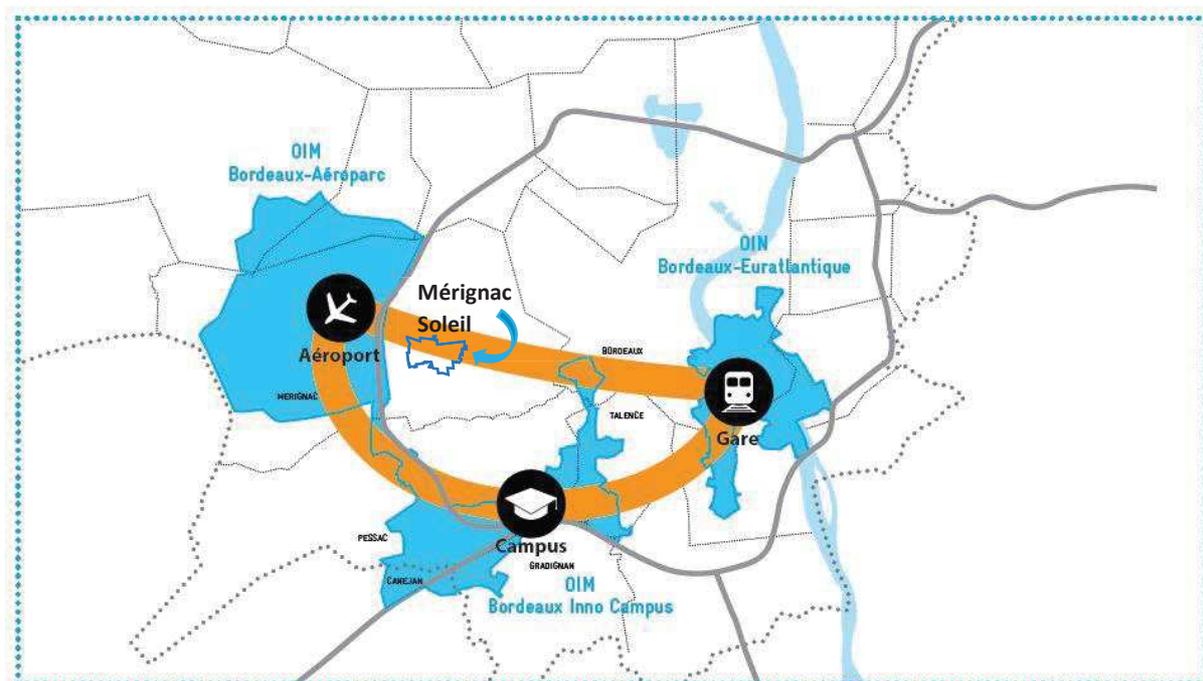
La zone UP38 incluse dans le périmètre opérationnel n'est pas modifiée par la MECDU.

En outre, le projet s'inscrit parfaitement dans les orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLUi en vigueur. En proposant du logement économiquement accessible au plus grand nombre sur un site actuellement fortement artificialisé qui fera l'objet d'une renaturation importante, en confortant l'armature commerciale existante, avec un fort développement des modes de circulations douces et actives, en articulation avec l'arrivée du tramway, le projet entend répondre aux enjeux portés par le PADD. De fait, la MECDU n'empêche pas la révision du PLUi mais seulement une modification sur les règles à faire évoluer.

Par ailleurs, le projet développé à Mérignac Soleil et la traduction par la Mise en Compatibilité du Document d'urbanisme (MECDU) présentée en suivant s'inscrivent dans les objectifs du PADD du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et sont donc compatibles avec le SCoT.

2 Le territoire

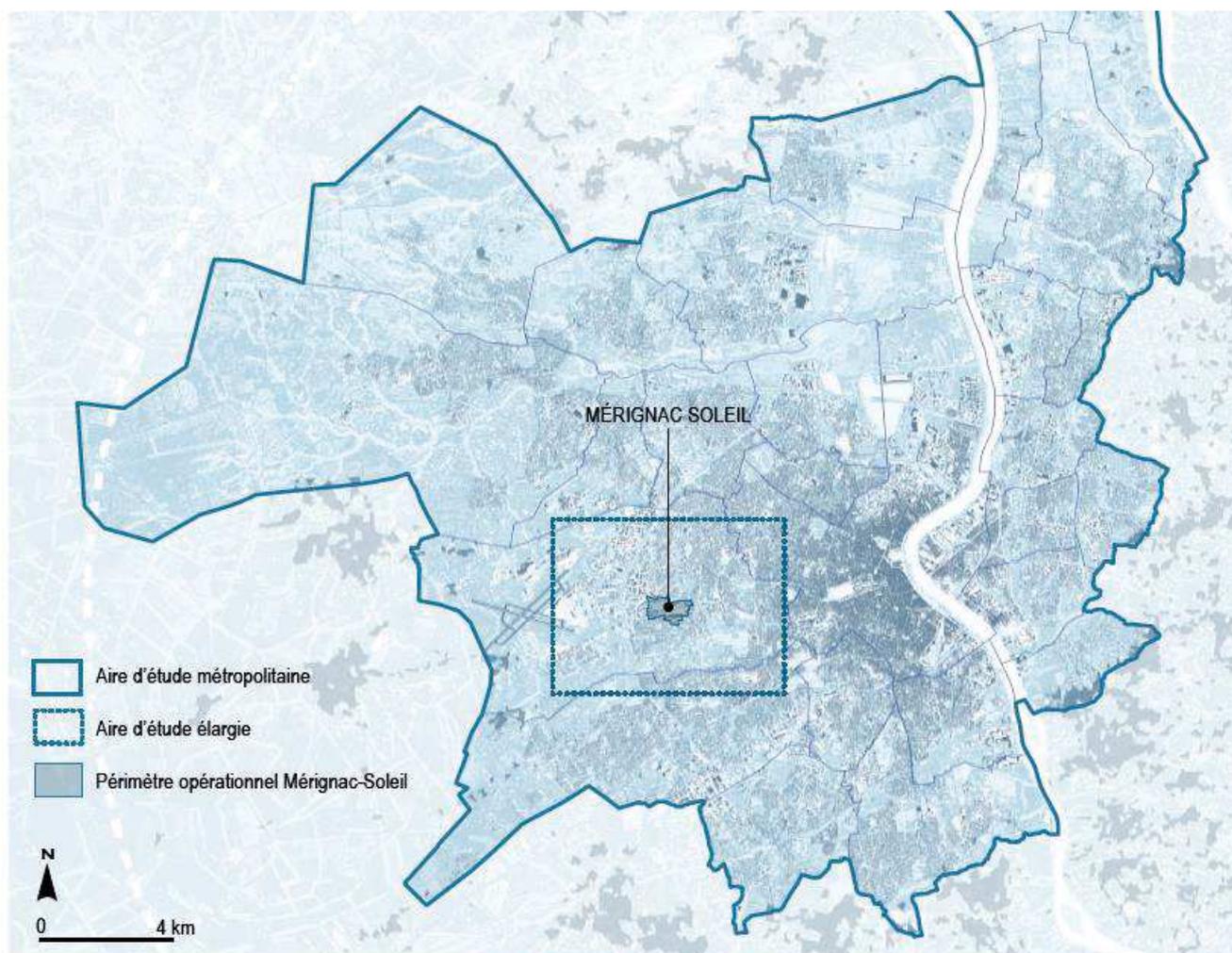
2.1 Périmètre du projet d'aménagement urbain Mérignac Soleil



Opérations d'Intérêt Métropolitain (OIM) de Bordeaux Métropole et la DUP de Mérignac Soleil _ Source : Bordeaux Métropole

Porte d'entrée Ouest de l'agglomération bordelaise, Mérignac Soleil occupe une place singulière à l'échelle de la métropole. Idéalement situé entre le centre-ville de Bordeaux et l'aéroport, c'est l'un des plus importants pôles commerciaux de la métropole, avec Bègles Rives d'Arcins au Sud et Bordeaux Lac au Nord, qui irrigue un hinterland conséquent, jusqu'aux franges du bassin d'Arcachon. Ce secteur dispose **d'une zone d'activité commerciale (ZACOM)** de premier plan qui polarise des flux de clientèle à l'échelle départementale. Sa configuration urbaine actuelle, faite de hangars et de larges étendues de stationnement, offre un potentiel foncier important pour une mutation urbaine, au regard de l'évolution des infrastructures commerciales vieillissantes et de l'évolution des attentes des consommateurs. L'environnement urbain de cette entrée de ville, dédiée quasi exclusivement à l'appareil commercial, apparaît comme peu accueillant, marqué par l'implantation répétitive de constructions commerciales, 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.

Le rayonnement métropolitain et départemental de Mérignac Soleil peut être illustré à travers les chiffres clés suivants : 10 millions de visiteurs par an ; 200 000 m² de surfaces commerciales utiles ; 384 locaux commerciaux dont 218 dans le périmètre de la ZACom ; plusieurs enseignes figurant au top 10 national en termes de Chiffre d'Affaire ; 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). La zone commerciale Mérignac Soleil est historiquement polarisée autour de l'hypermarché Carrefour et de sa galerie marchande étendue en 2014.



Aire d'étude - Source : ALTO STEP- avril 2017

L'opération d'aménagement « Mérignac Soleil – Chemin long », (communément appelée « Mérignac Soleil »), est située à cheval sur les lieux-dits cadastraux Chemin Long, Peyandreau et Mirepin, et desservie par les avenues John Fitzgerald Kennedy, et Somme. Ce secteur représente une ressource foncière stratégique pour la commune de Mérignac et porte l'ambition d'une requalification urbaine du secteur, à la faveur de l'introduction d'une offre nouvelle de logements et d'un renouvellement de l'offre commerciale.

2.2 Présentation générale de l'aire d'étude

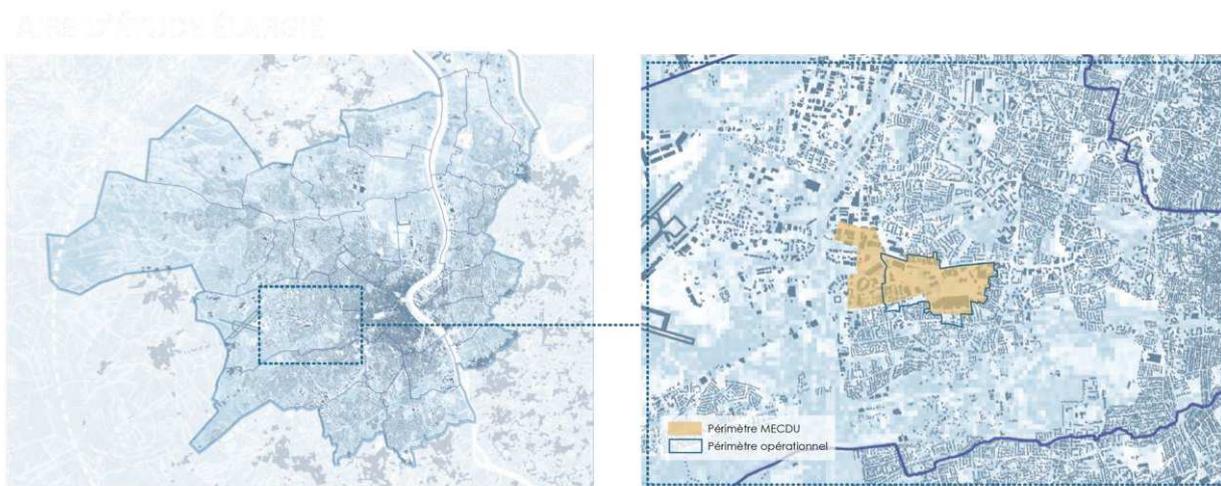
Deux échelles d'étude ont été identifiées afin d'analyser l'état actuel de l'environnement et de prendre en compte toutes les composantes territoriales :

- L'aire d'étude métropolitaine pour l'appréhension de certaines thématiques (habitats, commerces, mobilité...) et documents de planification territoriale en lien avec les dynamiques métropolitaines

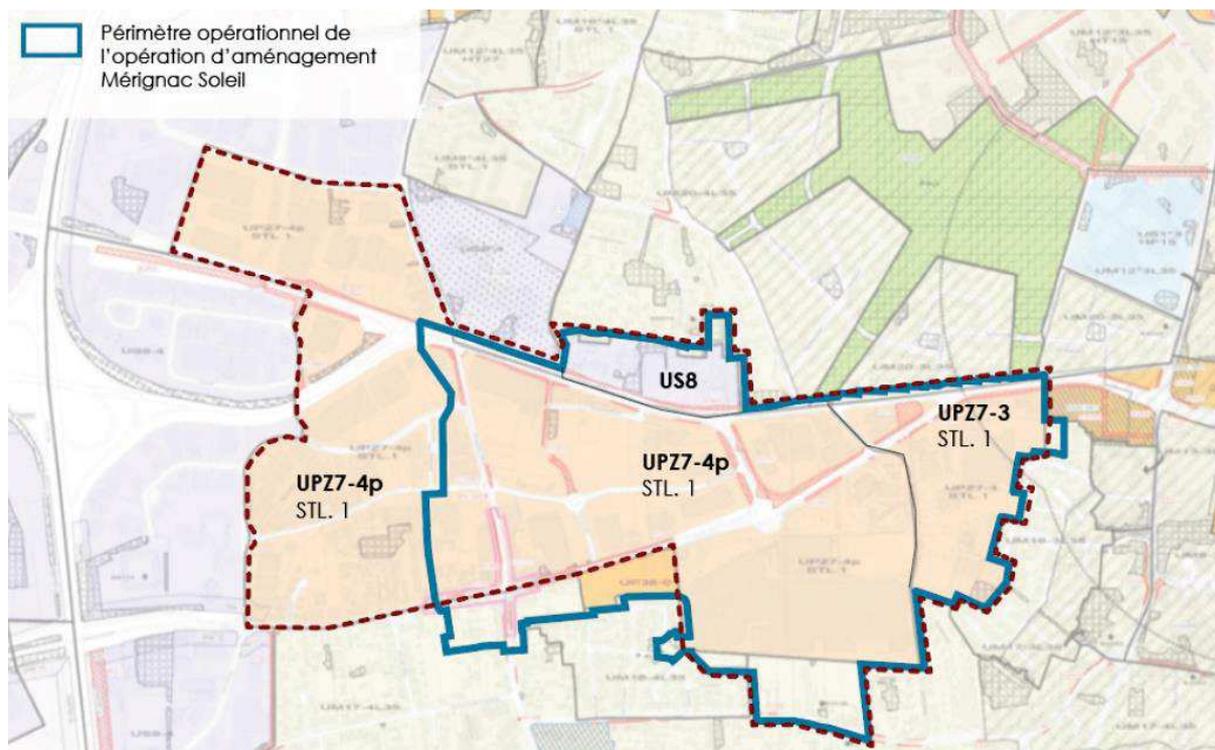


Périmètre opérationnel Mérignac Soleil - Sources : La Fab, ALTO STEP

ÉCHELLE D'ANALYSE



- Le périmètre de la mise en compatibilité du PLU3.1 (MECDU) correspond au périmètre de l'opération Mérignac Soleil, et concerne précisément partiellement les zones UP27, US8 et UM17 du territoire mérignacais, telles que repérées ci-dessous. Le périmètre opérationnel recouvre également le zonage UP38-0 mais celui-ci n'évoluera pas suite à la MECDU.



Superposition périmètre opérationnel et zonage en vigueur du PLU

2.3 Diagnostic- Contenu de l'état actuel de l'environnement

L'état actuel de l'environnement comprend l'étude :

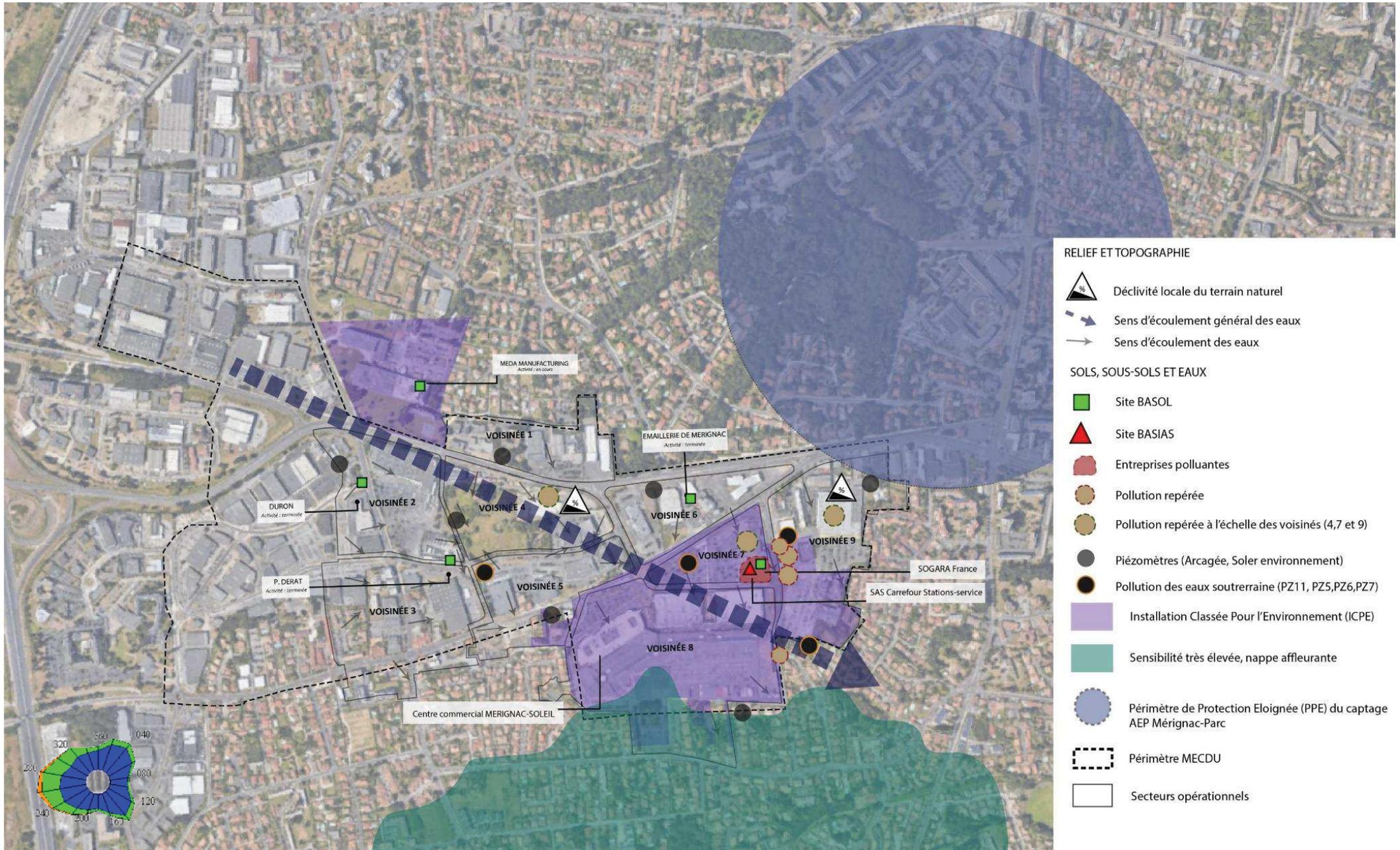
- Des milieux physiques (climatologie, topographie, géologie, géomorphologie, hydrologie, hydrogéologie) ;
- Des milieux naturels (habitats naturels, espèces faunistiques et floristiques) ;
- De l'environnement paysager et patrimonial ;
- De l'environnement humain (démographie, habitat, économie et équipements) ;
- Des documents d'urbanisme ;
- Des risques de nuisances et pollutions (naturels et technologiques, nuisances acoustiques, visuelles et olfactives, pollutions atmosphériques, des sols et des eaux, déchets).

L'ensemble des éléments présentés ci-après sont issus de l'évaluation environnementale fournie en annexe du présent dossier Annexe13- Pièces JA – 7. (Annexe J-A7 – Source : ALTO STEP).

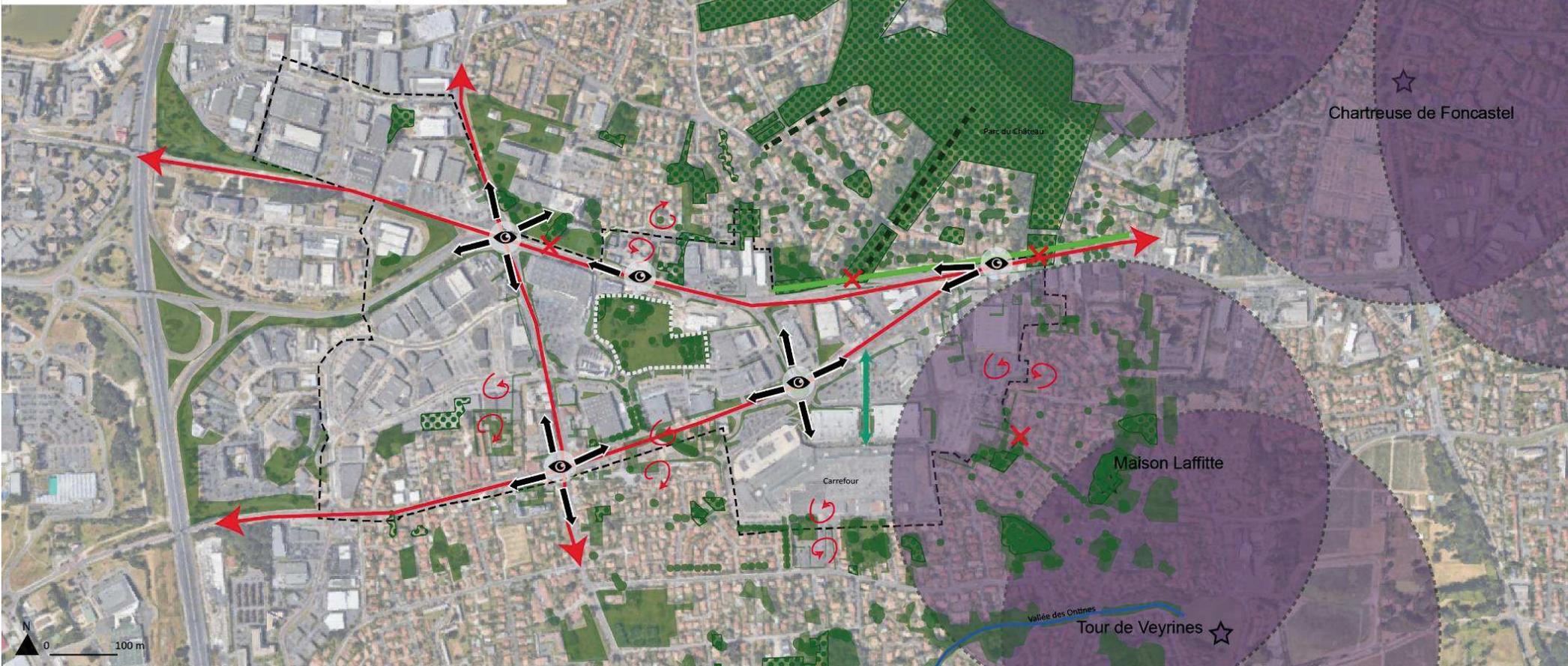
Les tableaux de synthèses des enjeux de l'état actuel de l'environnement sont présentés dans l'évaluation environnementale précitée, traitent l'état actuel et font la synthèse des enjeux.

Les cartographies présentées ci-après synthétisent et localisent ces enjeux.

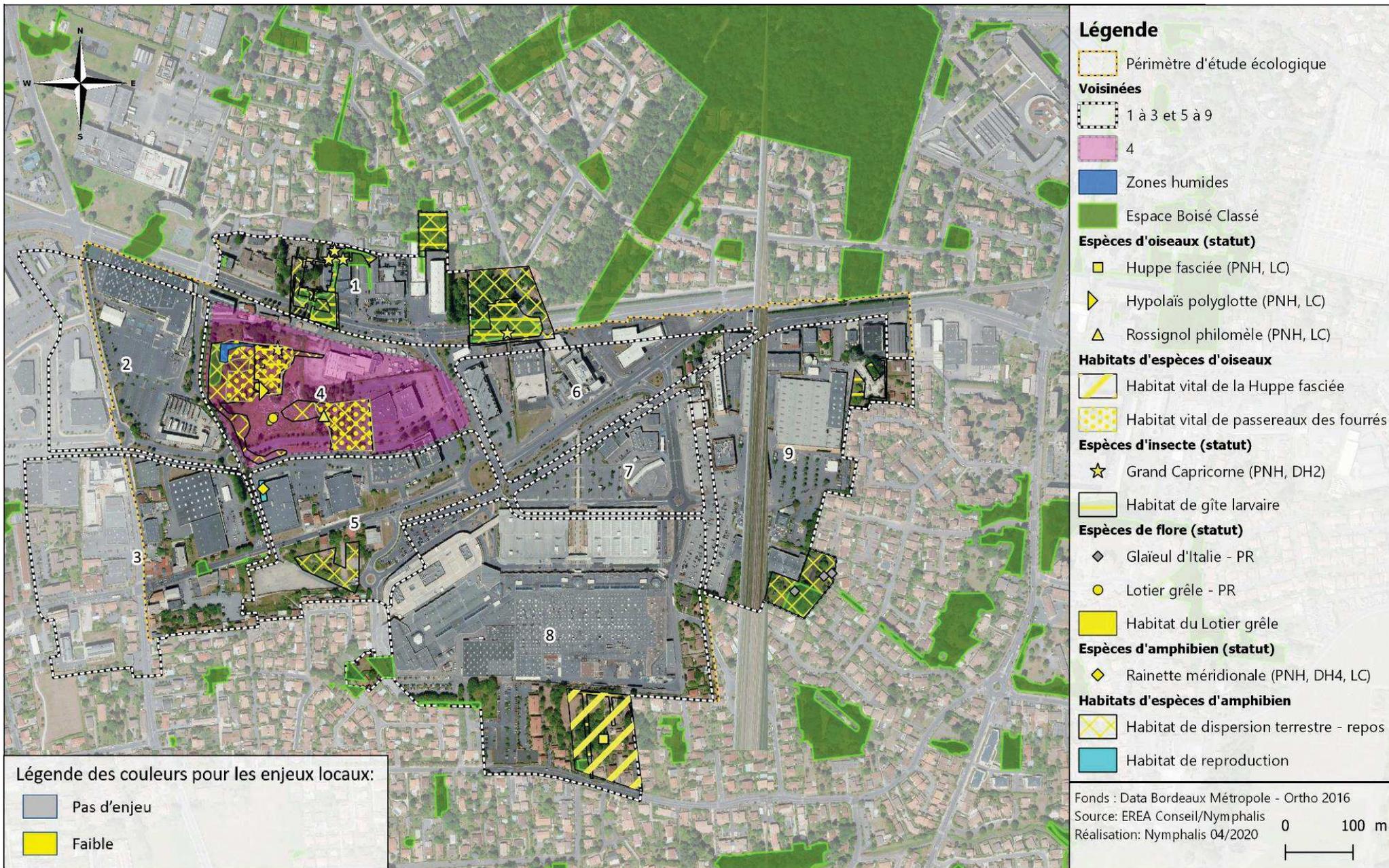
Synthèse des enjeux de l'état actuel du contexte physique



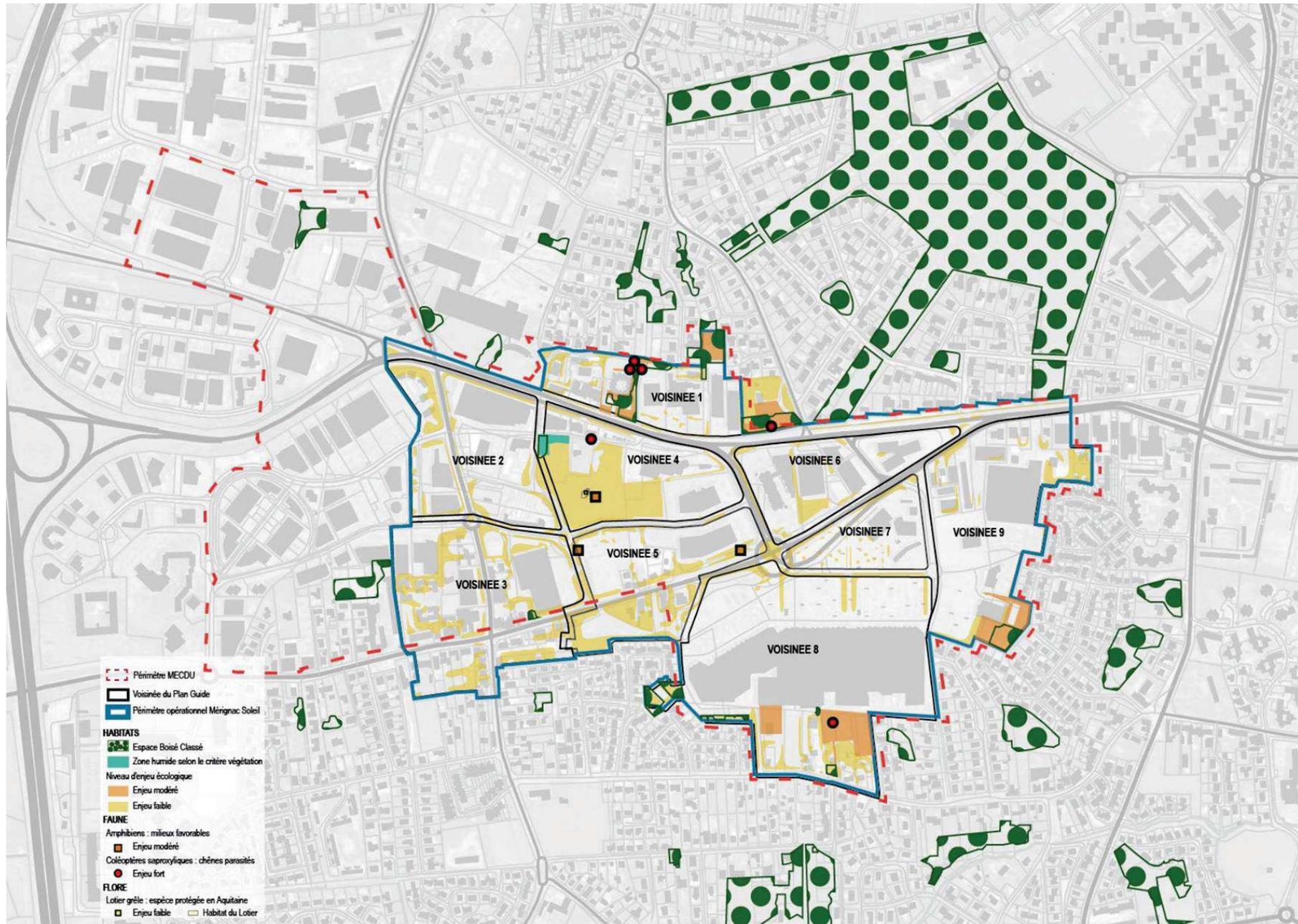
Synthèse des enjeux de l'état actuel du contexte patrimonial et paysager

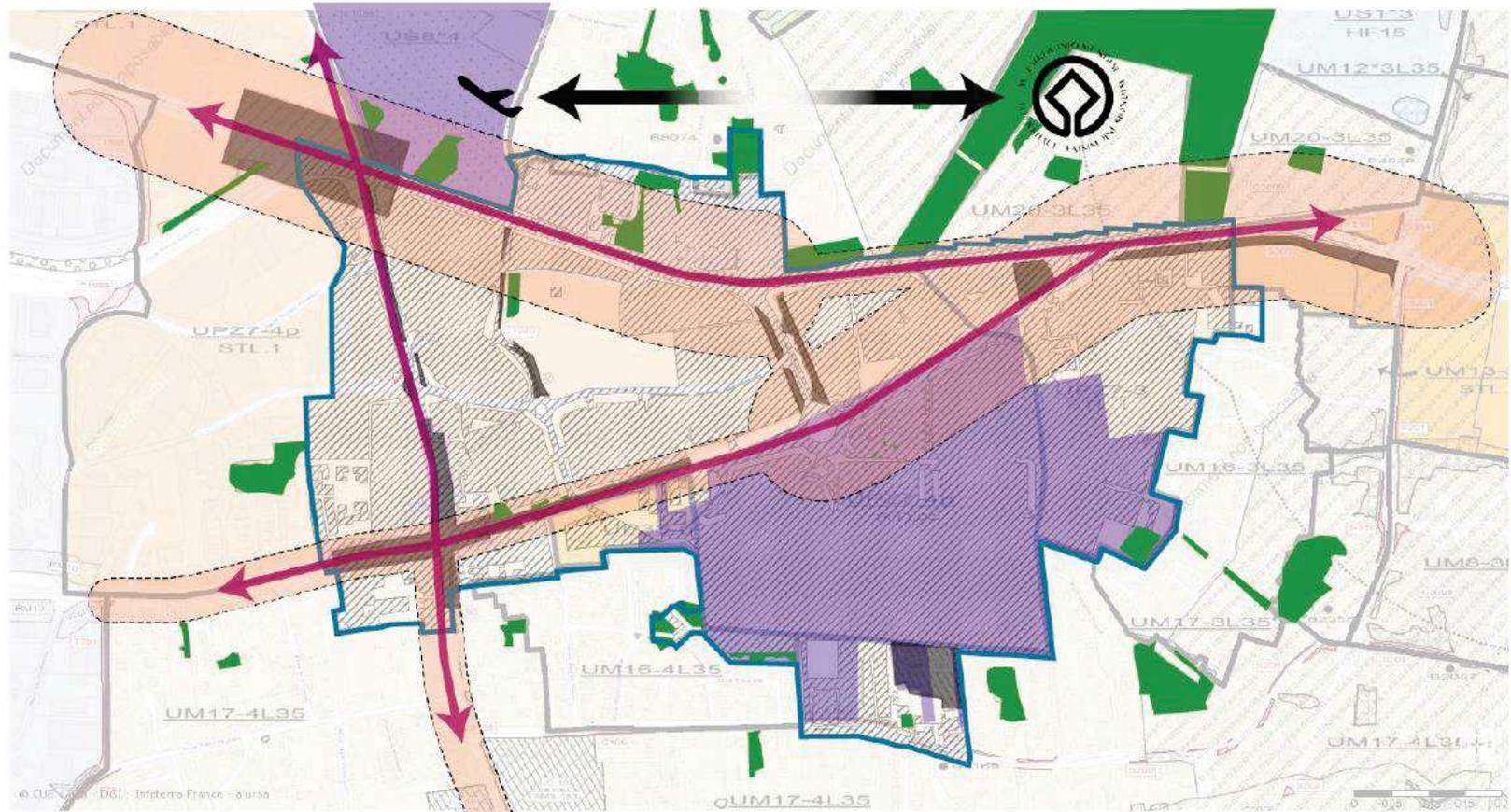


Diagnostic des enjeux écologiques



Synthèse des enjeux écologiques





Occupation du sol, population et habitat

- Un grand majorité de ses caractéristiques.
- Un enjeu de réajustement (coefficient pierre terre...) et de mixité programmatique.

Une opportunité commerciale, quartier pavillonnaire. Un enjeu de connexion entre deux espaces qui s'ignorent.

Mobilité

- Un univers routier et monofonctionnel, au sein d'un espace dédié aux déplacements en modes actifs.
- Une connexion multimodale aux grands pôles d'agglomération qui est amenée à être renforcée avec l'arrivée du tramway.

aéroport Bordeaux-Mérignac centre Mairie que unesco

Documents d'urbanisme

- Espace boisé classé à conserver
- Des caractéristiques et emplacements réservés à surveiller

Mutances sonores

- Secteurs affectés par les nuisances sonores liées au trafic routier
- Secteurs affectés par la pollution et dégradation de la qualité de l'air

Risques technologiques

- Axe routier principal, support du risque de transport de matières dangereuses
- Installation Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)

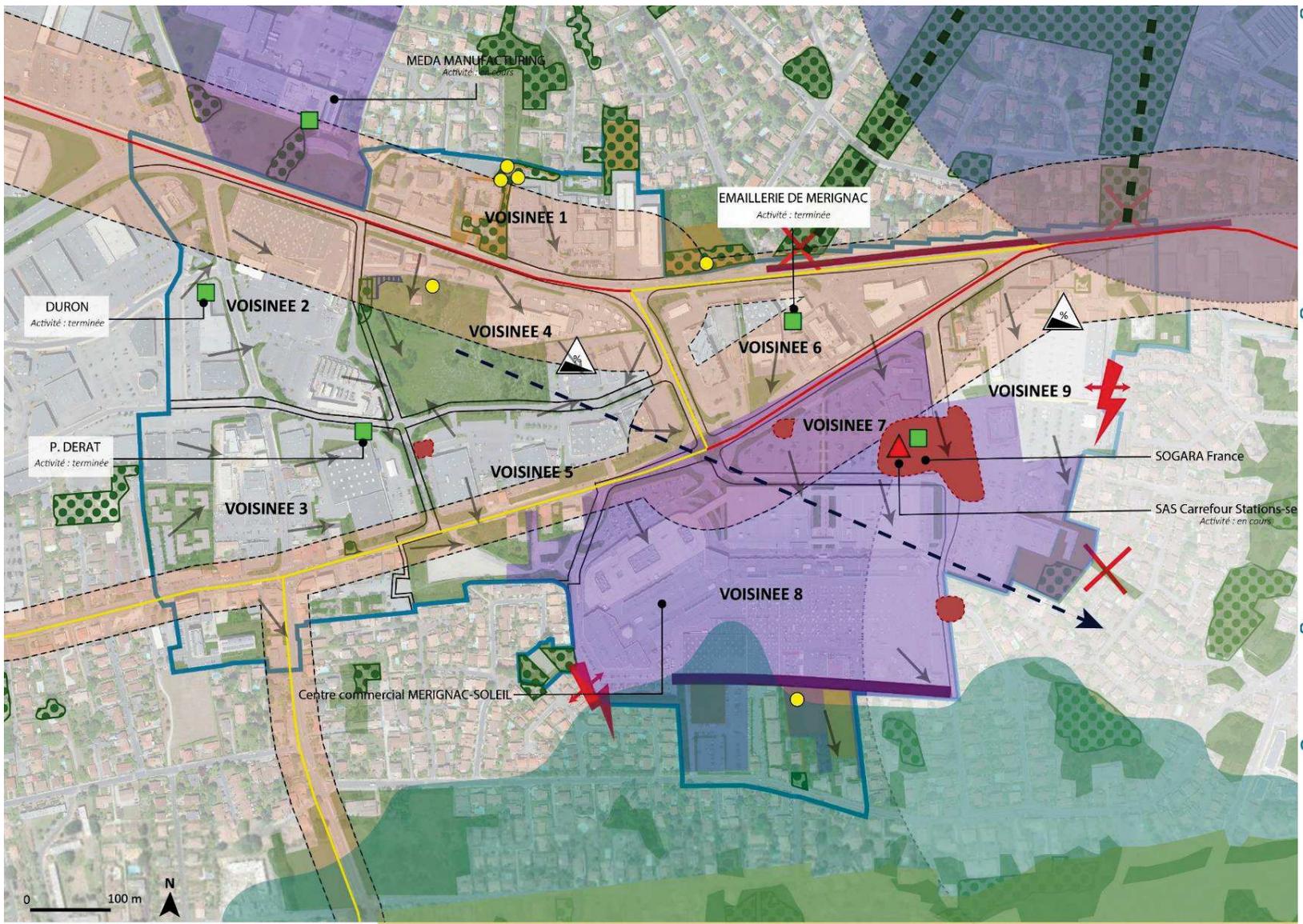
Délimitaire opérationnel associé à la ZAC de Mérignac Soleil

Secteurs catégoriels

N 0 25 50 75 100 m

Synthèse des enjeux du contexte humain - Source: ALTO STEP

Synthèse des enjeux de l'état actuel de l'environnement



CONTEXTE PHYSIQUE

Relief et topographie

- > Sens d'écoulement général des eaux
- ▲ Déclivités locales du terrain naturel

Sols et sous-sols

- Site BASIAS
- ▲ Site BASOL
- Zone de pollution repérée

Eaux souterraines

- Périmètre de Protection Eloignée (PPE) du captage AEP Merignac-Parc

Risques naturels

- Sensibilité très élevée, nappe affleurante

CONTEXTE PATRIMONIAL ET PAYSAGER

Patrimoine

- Zone de protection archéologique «Veyrines, Gariès»
- Périmètre de protection du monument historique inscrit «Maison Laffitte»

Potentialités paysagères

- Espace boisé classé (EBC)
- Surface perméable existante
- Allées forestières parc du Château

Dysfonctionnements paysagers

- Barrière visuelle
- Continuité visuelle rompue
- Imperméabilité zone commerciale - quartiers pavillonnaires

CONTEXTE ECOLOGIQUE

- Faune : Coléoptères saproxyliques : chênes parasités
- Enjeu fort
- Habitat : Enjeu modéré
- Zone humide (critère végétation)

CONTEXTE HUMAIN

Nuisances sonores

- Secteurs affectés par les nuisances sonores dues au trafic routier

Catégories du classement sonore routier

- 3 (100m)
- 4 (30m)

Risques technologiques

- Installation classée pour l'environnement (ICPE)

3 Présentation du projet soumis à enquête

3.1 Contexte général du projet

Le programme « Habiter s'épanouir, 50 000 logements accessibles par nature »

Initié par Bordeaux Métropole en 2010, le programme « 50 000 logements autour des axes de transport collectif » renommé depuis « Habiter, s'épanouir, 50 000 logements accessibles par nature » a pour ambition de transformer les territoires qui vont être desservis par les extensions et nouvelles lignes de transports publics en y développant des projets d'aménagement présentant des logements qualitatifs et durables en termes d'usage et de confort, accessibles économiquement au plus grand nombre et susceptibles de proposer une offre alternative à l'étalement urbain tout en rentabilisant l'investissement public. Cette ambition s'accompagne de la création d'activités (commerces et services) et d'équipements. Un des objectifs de ce programme est celui de réduire fortement les déplacements en voiture en lien avec les équipements proches. Il vise également à éviter l'étalement urbain. Les premiers permis de construire du programme des 50 000 logements ont été accordés pour les premiers îlots témoins en 2014 (en 2017 pour les îlots opérationnels de Mérignac Soleil). Le programme représente à l'horizon 2030 un potentiel de création d'environ 10 000 logements, diversifiés en termes de typologies (logements en locatif social, accession sociale, accession abordable, accession libre ; du T1 au T5), situés à proximité immédiate des axes de transport en commun existants et projetés.

S'appuyant sur l'extension de la ligne A du tramway jusqu'à l'aéroport, la restructuration de la zone commerciale Mérignac Soleil constitue l'un des sites prioritaires pour la mise en œuvre, à l'échelle communale, du programme métropolitain des « Habiter, s'épanouir » avec la production de près de 2 800 nouveaux logements à horizon 2035.

Réflexion et dynamique métropolitaine complémentaire : la démarche « 55 000 hectares pour la nature »

Lancée par Bordeaux Métropole fin 2012, la réflexion relative à la place de la nature sur la Métropole est l'un des grands chantiers de la décennie. La démarche « 55 000 hectares pour la nature » constitue le pendant pour la diversité paysagère et végétale du Programme d'aménagement « Habiter, s'épanouir - 50 000 logements accessibles par nature ».

Aujourd'hui, la moitié des 55 000 hectares de l'agglomération se présente sous la forme d'espaces naturels et agricoles. Le rôle de la nature dans l'agglomération est ainsi appréhendé dans ses fonctions sociales (loisirs, cadre de vie), économiques (agriculture urbaine, tourisme vert) et écologiques (biodiversité, zones humides, fonctionnalités). L'opération d'aménagement de Mérignac Soleil s'inscrit dans la continuité de cette réflexion globale en accueillant plus d'habitants et en redonnant une place centrale à la nature, aujourd'hui absente de ce territoire. Le périmètre sera sur son ensemble fortement renaturé avec une grande diversité d'essences et de strates, en pensant son adaptabilité aux changements et événements climatiques.

Le projet porté par la Ville de Mérignac et Bordeaux Métropole

La contribution de la commune à un objectif de développement de la métropole à horizon 2030 porté par Bordeaux Métropole, repose sur sa capacité à accueillir 2 800 logements à l'échelle de la commune. Avec cette production de près de 2 800 logements, soit une moyenne de 186 logements par an d'ici à 2033, Mérignac Soleil apparaît comme l'un des principaux secteurs permettant un développement résidentiel important à l'échelle de la commune, au même titre que le secteur Mérignac Marne situé en limite Est de Mérignac Soleil, qui fait l'objet d'une opération d'aménagement urbain distincte. La Ville de Mérignac et la Métropole souhaitent repenser cette zone, qui est à l'heure actuelle dédiée essentiellement au commerce de destination, en « refaisant la ville sur la ville », sans consommation de nouveaux espaces, en participant à l'ambition nationale du ZAN (Zéro Artificialisation Nette), afin d'en faire une zone mixte combinant des logements, des commerces – de destination et de proximité – et des services, des équipements publics (groupe scolaire et parcs notamment), et tout en mettant en place une politique de développement économique durable. Son objectif passe également par la requalification importante des espaces publics de ce secteur.

Par ailleurs, la Ville et la Métropole souhaitent mettre en place une politique exemplaire de création et de protection d'espaces naturels paysagers, le paysage étant aujourd'hui « stérile » (imperméabilisation actuelle forte du secteur à hauteur d'environ 80 % des surfaces libres au sol). Ce faisant, l'objectif est de développer la biodiversité, créer un cadre de vie pour les habitants et résorber l'îlot de chaleur urbain.

Le territoire de Mérignac Soleil est un ancien secteur agricole qui a été peu à peu conquis par l'étalement pavillonnaire et le développement de surfaces commerciales depuis les années 1960. L'arrivée de l'hypermarché

Carrefour en 1969, puis le desserrement urbain observé durant les années 1980, ont conduit à l'implantation de nombreuses enseignes commerciales sur le secteur. Ainsi, Mérignac Soleil est devenu l'un des plus importants pôles commerciaux de la métropole.

Relevant largement de la propriété privée, le parcellaire du site représente une réelle contrainte à la mise en œuvre de l'opération, qui nécessitera un projet basé sur la mutation lente des fonciers commerciaux et sur les négociations avec les propriétaires privés et les grands groupes commerciaux. L'incitation communale et métropolitaine à la rationalisation de l'espace au profit de logements, de services, d'équipements et d'espaces publics est donc nécessaire à la mise en œuvre du renouvellement de ce territoire.

Enfin, l'opération s'inscrit dans un contexte de mutation urbaine plus large, prenant notamment en compte le secteur voisin Mérignac Marne, et le projet d'extension de la ligne A du tramway qui reliera à terme le centre-ville de Bordeaux à l'aéroport de Bordeaux-Mérignac, et dont la maîtrise d'ouvrage est assurée par Bordeaux Métropole.

3.2 Explication du projet

Le site a été identifié comme lieu de déploiement des démarches métropolitaines « 50 000 logements » et « 55 000 hectares de nature ». La requalification du site Mérignac Soleil poursuit trois objectifs :

- Renaturer le site et offrir une place significative au paysage ;
- Développer une offre de logement diversifiée et à proximité des transports en commun ;
- Diversifier l'offre commerciale.

Ainsi, de nombreux enjeux ayant trait à la transformation du secteur de « Mérignac Soleil » en quartier urbain attractif et fonctionnel émergent, tels que :

- **La reconquête des espaces imperméabilisés par la renaturation** significative du site, la plantation d'arbres mais également de la végétalisation complémentaire multistratée permettant le développement d'une biodiversité plus riche, l'ouverture vers le paysage arboré proche, et le retour à la « pleine terre fertile » des espaces au sol ; le soin apporté aux opérations de renaturation du site permettant à terme de reconstituer des corridors écologiques. Cette végétalisation en alignement des grands axes requalifiés sera complétée par des espaces paysagers et végétalisés allant du simple espace vert aux jardins, et voire ponctuellement aux parcs de quartier ;
- **La modification de la perception du quartier** avec la prochaine arrivée du tramway (à l'horizon fin 2022 – début 2023), offrant des possibilités de report modal notamment par le développement de cheminements doux permettant des connexions avec la ligne de tramway, l'aménagement de perméabilités piétonnes et cyclables au contact du tissu pavillonnaire avoisinant, la réalisation d'espaces publics qui marquent une rupture avec les usages existants, pour dépasser la dimension monofonctionnelle commerciale actuelle, et enfin favoriser une nouvelle appropriation d'un site devenant un quartier de Mérignac à part entière et la création des conditions favorables à la réalisation de logements, avec la prise en compte des différences d'usages et de temporalité, pour assurer une intégration des différentes fonctions en limitant les zones de friction ;
- **La création des conditions pour habiter Mérignac Soleil tout en maintenant l'activité commerciale**, par la réalisation d'un programme mixte commerces / habitat / services, par la cohérence architecturale et urbaine apportée aux constructions à même d'offrir des conditions d'habitabilité, de confort et d'ouverture vers l'extérieur et avec pour objectif le maintien d'une offre de logements diversifiée, qualitative et économiquement accessible au plus grand nombre. Les rez-de-chaussée commerciaux seront confortés grâce à un travail qualitatif sur les façades et favorisant la visibilité des enseignes.

Le programme prévisionnel des constructions :

Le programme prévisionnel des constructions porte sur la réalisation de 303 000 m² de surface de plancher (SDP) selon la répartition suivante :

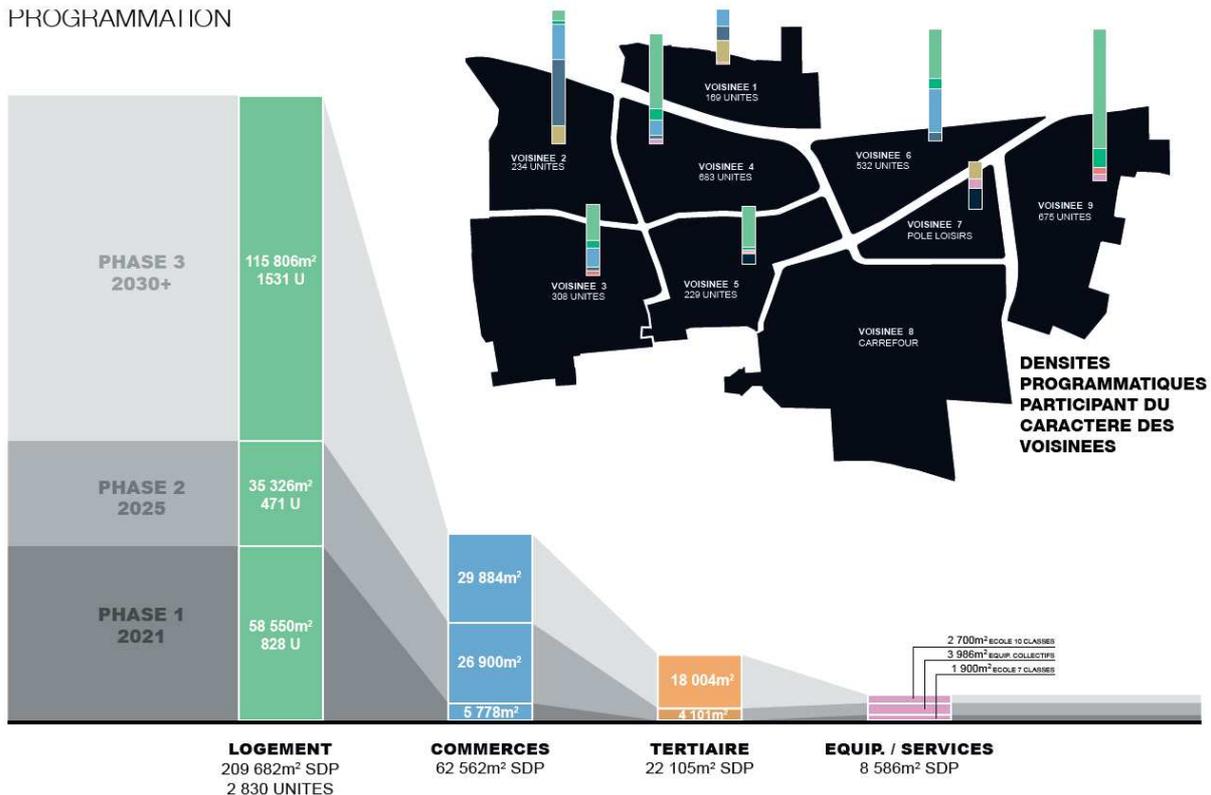
- 210 000 m² SDP pour produire environ 2 800 logements à horizon 2035,
- 93 000 m² SDP réservés à la réalisation de commerces, bureaux et équipements.

En termes de programmation résidentielle, l'offre en logements proposée au sein du périmètre opérationnel Mérignac Soleil permettra de répondre à l'évolution de la composition des ménages constatée sur la commune et au développement de l'économie métropolitaine :

- 35% de logements locatifs sociaux ;
- 12,5% de logements en accession sociale,
- 12,5% de logements en accession abordable,
- 40 % de logements en accession libre.

Enfin, une offre de logements variée et évolutive sera proposée, en adéquation avec l'évolution des besoins et des typologies familiales (habitats hybrides sur cour avec espaces extérieurs, modularité en fonction des besoins, etc.).

PROGRAMMATION



Programmation - Source: Mise à jour et approfondissement du Plan Guide OMA MDP ALTO 8'18, juillet 2017

3.3 Les différents scénarios envisagés

Le projet de Mérignac Soleil / Chemin long s'inscrit dans la continuité de réflexions urbaines engagées dès 2005.

L'Agence d'urbanisme de la métropole bordelaise (A'urba) a ainsi mené des études qui ont permis de mettre en exergue les singularités de ce site, dont notamment :

- Un processus de dégradation physique du territoire, un vieillissement des constructions et équipements,
- Une imperméabilisation importante des sols, notamment liée aux vastes parcs de stationnement,
- Une rareté du végétal,
- Une faible qualité bâtie,
- Un dynamisme économique fort porté par le secteur privé.

Face à ce constat, le choix de la démarche du projet s'est fait après avoir écarté deux autres scénarios :

- Celui de la poursuite du développement commercial, le secteur étant encore caractérisé par un fort dynamisme économique, scénario toutefois rejeté car compromettant fortement une vision d'un développement équilibré porté par la ville de Mérignac et la Métropole,
- Celui de la transformation radicale de cet espace commercial en une vaste zone résidentielle après suppression ou transfert des activités commerciales, scénario toutefois rejeté car impliquant d'une part

une délocalisation massive de l'activité commerciale, des coûts disproportionnés pour la collectivité et d'autre part, des risques économiques pour l'activité trop importants.

Ces deux scénarios ne permettaient pas une bonne insertion dans l'environnement et ne s'inscrivaient pas pleinement dans les orientations du Schéma de cohérence territoriale (SCoT) qui vise à « favoriser l'évolution des grands pôles commerciaux métropolitains dans un objectif de requalification urbaine ».

Le scénario privilégié a été celui d'un développement mixte et d'une mutation progressive s'appuyant sur des initiatives privées largement encadrées par la sphère publique, soutenues par un investissement maîtrisé par les collectivités et ciblé sur la requalification des espaces et équipements publics (arrivée du tramway au sein du périmètre, requalification complète des voiries, maillage modes doux, équipements scolaires...).

3.4 Présentation des caractéristiques du projet urbain nécessitant des évolutions du PLU

Le projet urbain pour le secteur Mérignac Soleil porte quatre ambitions : paysagère, urbaine, architecturale et environnementale. Les études de maîtrise d'œuvre urbaine ont conduit à l'élaboration d'une stratégie de développement urbain et paysager formalisée à travers deux documents cadres, mais non opposables : Le Plan Guide initié en 2012 et complété dans sa phase opérationnelle par le Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales.

La proposition d'offres de logements diversifiés économiquement accessibles au plus grand nombre, la requalification des espaces publics en lien avec la restructuration commerciale du secteur Soleil, le renouvellement de l'offre commerciale avec l'arrivée de nouveaux commerces adaptés au futur quartier habité, et enfin la volonté de désimperméabiliser le site en s'appuyant sur sa renaturation représentent autant d'éléments justifiant l'intérêt général du projet et ainsi l'intervention de l'action publique. Celle-ci, au travers de la création d'une opération d'aménagement d'ensemble d'initiative métropolitaine et d'intérêt général, trouvera son efficacité en s'appuyant sur les éléments portés par la présente MECDU et la DUP.

L'objectif, avec l'outil PLU 3.1, est de permettre 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 aura transposé objectivement les grandes ambitions du projet urbain. Une série de modifications réglementaires à apporter aux règles en vigueur se situent donc sur plusieurs niveaux :

- Renaturer très significativement Mérignac Soleil : réintroduire le végétal et les espaces verts à tous les niveaux est l'un des fondamentaux du projet urbain.
- Réduire le phénomène d'Ilot de Chaleur Urbain : de par la conception des bâtiments (albédo, coefficient de végétalisation, végétalisation des toitures), les aménagements paysagers (matériaux, emplacement, densité plantée, etc.), et la désimperméabilisation des sols et le retour à la pleine terre 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.
- Créer des entités urbaines propres, comparables à des macro-ilots, les « voisinées » : le futur quartier s'organise autour du principe de densification urbaine aux abords des futures voies du tramway, et par un principe de gradation des hauteurs des constructions en situation de proximité avec des pavillons des zones proches.
- Introduire du logement et de la mixité sociale : l'introduction du logement mixte est la singularité du projet urbain dans le contexte actuel de zone commerciale.
- Conserver le commerce mais en opérations mixant les destinations : le commerce conserve sa place sur le secteur, s'implantant en rez-de-chaussée (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.
- 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 de grande destination ou commerces de proximité et les activités qui s'implanteront. Les logements ou activités tertiaires seront réalisés aux niveaux supérieurs.
- Singularité des logements réalisés : l'objectif est de permettre la réalisation de logements privilégiant les espaces extérieurs privatifs sous toutes leurs formes, et la générosité des espaces habitables (en surface minimum par typologie ou en hauteur libre sous plafond), favorisant le confort thermique (construction

bioclimatique) et la diminution de l'émission des Gaz à Effet de Serre (matériaux biosourcés, issus du recyclage ou réemploi).

- Gérer l'incidence du stationnement : l'objectif est de limiter l'impact du stationnement des logements sur les espaces extérieurs, pour permettre la réalisation du projet paysager d'ensemble, et en parallèle faciliter les modes doux de déplacement (conception des locaux vélos par exemple).

La rédaction de ce dossier de mise en compatibilité du PLU 3.1. de Bordeaux Métropole est justifiée par la modification règlementaire induite par le projet d'aménagement de Mérignac Soleil et l'obligation de mise en compatibilité existant entre l'arrêté déclaratif d'utilité publique à intervenir et le PLU. Afin de rendre compatible l'aménagement futur de la zone de projet, une modification du règlement du PLU 3.1 en vigueur est nécessaire, les zones UPZ-7, US8 et UM-17 4L35 du PLU 3.1 doivent donc être modifiées pour le projet urbain.

L'ensemble des modifications apportées au PLU 3.1 en vigueur concernent le périmètre de projet et sont listées au sein de la partie II. Documents du PLU 3.1 nécessitant d'évoluer.

4 Présentation de l'intérêt général du projet

Plusieurs éléments contribuent à justifier une intervention de l'action publique pour amorcer et guider la transformation du secteur :

- Proposer une offre de logements diversifiée, qualitatifs et accessibles économiquement, en cohérence avec les politiques de l'habitat portées par Bordeaux Métropole et la ville de Mérignac (diversité de l'offre de logements, en termes de tailles, typologies, et occupation : locatifs sociaux, en accession sociale, abordables et libres) ;
- Requalifier les espaces publics en lien avec la restructuration de l'offre commerciale du site : mettre en lien le site avec les secteurs habités alentour, favoriser les mobilités alternatives à la voiture individuelle, notamment les modes doux,
- Renouveler l'offre commerciale au sein des opérations nouvelles, intégrer le stationnement automobile au sein des constructions, en fonction de nouveaux besoins, générer de nouvelles polarités de services de proximité ;
- Renaturer le site et lutter contre les effets néfastes induits par les îlots de chaleur, par la requalification des espaces publics existants, la création d'espaces paysagers d'échelle de quartier de type parcs, et les préconisations paysagères et environnementales imposées aux futures opérations privées.

Le secteur de Mérignac Soleil est une zone d'activité commerciale dynamique (10 millions de visiteurs/an), qui polarise une zone de chalandise d'échelle métropolitaine voire régionale, caractérisée par une succession de bâtiments commerciaux, nappes de parking, espaces publics très réduits donc inadaptés (constitués de trottoirs et de délaissés) et des épisodes de congestion automobile récurrents liés à une sur fréquentation ponctuelle des commerces et des flux pendulaires quotidiens. Des lotissements pavillonnaires se développent en impasse de la zone commerciale, constituant deux entités spatiales totalement hermétiques entre elles.

La prolongation de la ligne A du tramway en direction de l'aéroport va permettre d'une part de connecter le site de Mérignac Soleil à une desserte de transport en commun en site propre efficace, offrant une alternative aux mobilités motorisées, et facilitant l'intégration de ce secteur au reste de l'ensemble urbain, et d'autre part une meilleure connexion au centre-ville de Bordeaux.

Le site de Mérignac Soleil, monofonctionnel et fortement artificialisé, a été identifié comme présentant un enjeu majeur dans le cadre du développement urbain de la Métropole et de la commune, permettant de limiter l'étalement urbain et de réduire les effets néfastes liés à l'artificialisation des sols.

Le projet d'aménagement de Mérignac Soleil est en effet né d'enjeux convergents :

- Requalification urbaine et environnementale d'un site majeur de l'agglomération bordelaise,
- Développement territorial,
- Mise en œuvre opérationnelle d'objectifs métropolitains.

4.1 Proposer une offre de logement diversifiée, attractive et économiquement accessible

La métropole bordelaise connaît une expansion démographique soutenue qui participe à l'inflation des prix du marché immobilier. Il en résulte de nombreuses conséquences sur l'offre de logements disponibles dont une entrave à l'accession à la propriété.

A défaut de logements dimensionnellement adaptés et économiquement accessibles, les ménages (principalement les familles) se déplacent vers l'extérieur du territoire.

La démarche « 50 000 logements autour des axes de transports collectifs » vise à enrayer le processus par la production d'une offre de logements diversifiée et accessible. Le site de Mérignac Soleil constitue, à ce titre, grâce à son emplacement stratégique « entrée de ville » et à proximité des grands axes -prolongement du tramway-, un site privilégié pour la mise en œuvre de ce programme.

Dans le cadre du projet, dont le phasage opérationnel est programmé sur quinze ans, environ 2 800 logements vont être créés (pour un apport estimatif de population de 6 500 nouveaux habitants). L'offre de logements produits sera répartie comme suit :

- 35% des logements seront réservés au parc locatif social ;
- 25% des logements seront produits en accession abordable et sociale ;
- 40% des logements seront produits en accession libre.

En cohérence avec les objectifs du PLH et du programme « 50 000 logements », le projet vise à développer une offre de logements diversifiée (avec notamment une réponse à la demande de grands logements sur la commune) et économiquement accessibles.

Par ailleurs, le projet vise la réalisation de logements performants, confortables (grande taille, organisation interne fonctionnelle, accès à un extérieur) et disposant de vues sur l'extérieur, dans les conditions du développement d'un cadre de vie de qualité.

4.2 Reconquérir les espaces publics par le paysage

Le périmètre opérationnel du projet Mérignac Soleil a été défini sur 69 hectares, à l'intérieur duquel 27,6 % des sols correspondent à des emprises bâties, 26,1 % à des parkings de surface, 22,3 % à des délaissés et interstices, 17,5 % à des voiries et seulement 6,5 % à des espaces verts.

Cette répartition invite à penser une nouvelle configuration en réduisant les espaces imperméabilisés par la végétalisation et régénération qualitative des sols afin d'offrir un environnement urbain de meilleure qualité. Cette démarche s'inscrit en continuité du programme initié par Bordeaux Métropole « 55 000 hectares pour la nature ».

Il s'agit ici de retrouver un équilibre entre les espaces urbanisés et les espaces végétalisés par la mise en œuvre de différentes composantes constituant le futur « parc habité » de Mérignac Soleil, développées tant sur la trame des espaces publics requalifiés que dans les futurs îlots :

- La canopée, aux strates et densités paysagères variables ;
- Les grandes continuités paysagères (aménagement paysagers des avenues Kennedy et de la Somme etc...) ;
- Un réseau d'espaces publics attractifs (requalification des trottoirs et pistes cyclables, création de parcs dont le parc Georges Carpentier d'environ un hectare etc...) ;
- La fertilisation progressive des sols sur l'ensemble du périmètre du projet (espaces publics et îlots portés par les investisseurs privés). Ainsi, 9 700 arbres seront plantés, 28% des espaces publics seront traités en espaces verts de pleine terre, 28 à 30% des espaces extérieurs des îlots seront également en pleine terre (contre près de 100% de sols artificialisés aujourd'hui).

Le réaménagement du site de Mérignac Soleil vise à redonner une place à la nature et recréer une trame verte reliée à la ville.

Ainsi, cette rupture paysagère répond aux enjeux métropolitains et communaux de créer une ville verte, offrant un cadre de vie attractif et qualitatif, favorisant le développement de la biodiversité à terme et contribuant à réduire l'effet « îlot de chaleur urbain ».

4.3 Vers un quartier mixte et plus vivant de Mérignac

L'aménagement du site Mérignac Soleil constitue un enjeu fort de développement à l'échelle communale et métropolitaine.

Situé sur l'axe reliant l'aéroport de Mérignac au centre-ville de Bordeaux, au cœur d'un secteur en pleine mutation (opération d'aménagement Mérignac Marne, extension ligne A du tramway, OIM Bordeaux Aéroport), le projet a pour objet de dynamiser le site par la création d'une nouvelle « portion de ville ».

Ce faisant, le site de Mérignac Soleil à vocation exclusivement commerciale, va évoluer dans le sens d'une mixité d'usages (commerces / habitat / services).

L'opération d'aménagement prévoit la réalisation d'environ 210 000 m² SDP de logements et environ 90 000 m² de SDP dédiés aux commerces, activités et équipements, tout en maintenant une partie de l'offre commerciale existante. Celle-ci se compose principalement de commerces (essentiellement de grandes enseignes), de restauration, d'activités tertiaires et de services.

La mobilité constitue également, un enjeu central pour le développement d'un quartier attractif. Consécutivement à l'extension de la ligne A du tramway à l'horizon 2023 (assurant la desserte du site), le projet vise à aménager des espaces publics propices à des modes de déplacement alternatifs à la voiture individuelle, permettant aux habitants de se réappropriier les espaces et de bénéficier d'un cadre de vie agréable. Une attention particulière est donnée au dimensionnement des locaux vélos.

Afin d'entamer un « dialogue » entre les espaces à vocation commerciale et ceux à vocation d'habitat, un maillage de voiries de dessertes secondaires sera créé afin de permettre une desserte efficace et cohérente à l'échelle du projet d'ensemble.

En parallèle, la requalification de l'ensemble des voies comprises dans le périmètre de l'opération et la création d'équipements publics seront amorcées afin de répondre aux besoins des habitants actuels et futurs en développant un environnement convivial et attractif. Il s'agit de nouveaux espaces publics, des voies et venelles nouvelles pour faciliter la desserte des futurs programmes, ainsi que d'espaces uniquement dévolus aux piétons, en particulier deux parcs dont un d'environ un hectare. Cela concerne également la construction d'un nouveau groupe scolaire à l'intérieur du périmètre du projet et la réhabilitation de trois classes dans un groupe scolaire préexistant en dehors du périmètre opérationnel.

L'opération d'aménagement poursuit donc l'objectif de favoriser l'émergence d'une identité de quartier à part entière, proposant un nouveau mode d'habiter « Chemin Long / Mérignac Soleil ».

La qualité des constructions fait l'objet d'une grande attention tant pour le confort de l'habitant que leur impact environnemental avec des préconisations ou obligations portant sur la construction bioclimatique intégrant par exemple les questions relatives aux albédos, la végétalisation des toitures, les protections solaires ; la mise en place de système de production d'énergie renouvelable ou des facilitations constructives pour l'utilisation de matériaux biosourcés.

5 Compatibilité avec le PLU 3.1 et autres documents de planification et urbanisme

5.1 Articulation avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'aire métropolitaine bordelaise

Le code de l'urbanisme prévoit une obligation de compatibilité entre le Schéma de Cohérence Territoriale (le SCoT) et l'arrêté déclaratif d'utilité publique (L. 143-44 du code de l'urbanisme).

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. A terme, il permet notamment de faire évoluer les pôles commerciaux en sites multifonctionnels tout en conservant une dominante commerciale.

Le site de Mérignac Soleil fait partie des trois pôles régionaux commerciaux, le plus important avec Bordeaux Lac et Rives d'Arcins à Bègles-Villenave d'Ornon. Par conséquent, la zone UPZ7 couvrant Mérignac Soleil est une zone d'aménagement commerciale (ZACOM) du Document d'Orientation et d'Objectifs du SCOT. En ce sens, le SCoT propose de réorienter le développement commercial au service du territoire et de ses populations, dans une logique de proximité et de développement durable.

Le site de Mérignac, structuré autour de l'hypermarché, s'apparente à une enclave au milieu d'un tissu urbain et économique de plus en plus dense. Accentuée par la desserte en tramway et la démarche 50 000 logements, fragilisée par des équipements vieillissants, la restructuration du site est obligatoire pour favoriser son évolution et sa pérennité. Son intégration urbaine est le premier enjeu. Une intégration qui sera favorisée par une mixité fonctionnelle intégrant de l'habitat et un désenclavement du site via des perméabilités fonctionnelles créées entre tissu résidentiel et commercial. Le périmètre correspond au cœur du projet urbain, articulé avec le projet 50 000 logements. Il représente également l'espace de développement prioritaire du pôle commercial.

En complément des dispositions du DOO, le Document d'Aménagement Commercial (DAC) pose les conditions d'implantation des équipements commerciaux susceptibles d'avoir un impact sur l'organisation du territoire.

Ses dispositions associées aux orientations du DOO, permettent d'articuler les espaces commerciaux avec leur environnement, de prendre en compte la gestion des déplacements et d'impulser une démarche de projet et de requalification sur le secteur de projet.

La mise en compatibilité du document d'urbanisme en vigueur de Bordeaux Métropole n'a pas volonté à remettre en cause les objectifs des documents supra communaux et notamment des objectifs intégrés au SCOT. Ces modifications correspondent bien aux objectifs du Scot et portent exclusivement sur des ajustements réglementaires permettant la réalisation du projet d'aménagement Mérignac Soleil.

Une mise en compatibilité du SCOT dans le cadre de la procédure de déclaration d'utilité publique n'est donc pas requise.

5.2 Articulation avec les autres documents de planification

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

L'arrêté déclaratif d'utilité publique sollicité n'est pas une décision administrative dans le domaine de l'eau (article L. 212-1 du code de l'environnement). Il n'est donc pas, par lui-même, soumis à une obligation de compatibilité avec les SDAGE et SAGE. L'analyse a néanmoins été menée. Elle conclut à la compatibilité du projet à déclarer d'utilité publique avec les documents de planification existant.

La mise en compatibilité du document d'urbanisme avec le projet Mérignac Soleil a été lancée avant l'approbation du SDAGE 2022-2027 en date du 10 mars 2022, c'est donc la compatibilité avec le SDAGE 2016-2021 qui a été évaluée dans le cadre de l'évaluation environnementale et fait l'objet du présent rapport de présentation.

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), les évolutions apportées sont considérées 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 sein du Plan Climat Air Energie 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.

Les évolutions apportées sont compatibles avec le SRCAE d’Aquitaine et le PCAET de Bordeaux Métropole.

Cohérence avec l’agenda 21 de la ville de Mérignac

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...)
- Un quartier pour et avec les habitants (réappropriation des espaces, développement des espaces de rencontre...)

Les évolutions apportées sont cohérentes avec l’Agenda 21 de la Ville de Mérignac.

5.3 Analyse de la compatibilité du projet avec le PLU actuel

Le code de l’urbanisme prévoit une obligation de compatibilité entre le Plan Local d’Urbanisme Intercommunal (PLUi) et l’arrêté déclaratif d’utilité publique (L. 153-54 du code de l’urbanisme).

5.3.1 Le rapport de présentation

Le rapport de présentation constitue le document explicatif ayant pour vocation d’exprimer le plus clairement possible la rencontre entre le territoire métropolitain et son projet. En termes de contenu, ce rapport doit nécessairement s’appuyer sur le diagnostic de la Métropole en recensant les principaux besoins présents et futurs, analyser l’état initial de l’environnement et présenter les conséquences prévisibles de l’application du plan sur l’environnement. Le rapport explique les choix retenus pour établir le PADD, les orientations d’aménagement et de programmation et des prescriptions fixées par le règlement. Enfin, il comprend un résumé non technique. Au plan juridique, le rapport de présentation n’a pas de caractère réglementaire, ni de valeur normative vis-à-vis des particuliers.

Le projet d’aménagement du secteur Chemin Long – Mérignac Soleil est compatible avec le rapport de présentation. Néanmoins, celui-ci comprend **un plan de synthèse du zonage, qui sera mis à jour** dans le cadre de la MECDU.

5.3.2 Le Projet d’Aménagement et de Développement Durable

Le projet d’aménagement et de développement durable (PADD) se présente comme l’élément dynamique et stratégique du PLU qui définit le véritable projet urbain. Il a pour fonction exclusive d’exposer le projet métropolitain pour les années à venir. Ce projet se veut un document simple destiné à l’ensemble des citoyens.

Il se décline selon cinq orientations générales qui définissent le projet et ont vocation à se traduire dans les diverses politiques que permet d’aborder le PLU (habitat, déplacements, urbanisme, nature, économie, équipements, foncier, ressources...):

- Agir sur la qualité urbaine, en s'appuyant sur le patrimoine et les identités locales ;
- Respecter et consolider l'armature naturelle de la Métropole, tout en anticipant les risques et préservant les ressources ;
- Mieux intégrer l'activité économique dans la construction de la ville ;
- Poursuivre le développement d'une offre en déplacements en cohérence avec l'ambition métropolitaine ;
- Concevoir un habitat de qualité dans une agglomération en croissance.

Le projet d’aménagement du secteur Chemin Long – Mérignac Soleil est compatible avec le PADD. Aucune modification ne sera apportée et ne modifiera l’économie générale du PLUi.

5.3.3 Les programmes d'orientations et d'actions pour l'habitat et la mobilité

Le programme d'orientations et d'actions (POA) comprend toute mesure ou tout élément d'information nécessaire à la mise en œuvre de la politique de l'habitat ou des transports et des déplacements définis par le plan local d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat ou de plan de déplacements urbains.

Le POA habitat décline 4 grands objectifs :

- Affirmer la dimension sociale de la politique locale de l'habitat
- Favoriser la production de logements neufs
- Agir en faveur du parc existant
- Animer, suivre et évaluer

Ces objectifs communs à tout le territoire métropolitain sont par la suite affinés selon le profil des communes. La commune de Mérignac vise notamment l'adaptation de sa production de logements aux publics spécifiques (jeunes, familles, logements adaptés aux faibles revenus, etc.), à localisation prioritaire du parc locatif social le long des axes de transport en commun, à la diversification des typologies de logements, etc. Pour se faire, le POA donne des objectifs chiffrés en matière de production de logements selon les typologies et tailles des habitations :

Objectifs de production de logements	Objectifs de diversité du logement social
530 PLA-I	30% minimum
186 PLUS	
133 PLS	30% maximum

	Production totale
Petits logements	30% T1 et T2
Logements moyens	40 % T3
Grands logements	30% T4 et +

Le projet d'aménagement du secteur Chemin Long – Mérignac Soleil est compatible avec le POA Habitat dans le sens où il met en œuvre un programme de logements neufs de typologies variées comprenant des logements sociaux.

Le Programme d'Orientations et d'Actions mobilité s'articule autour de quatre grands principes :

- Organiser une métropole apaisée proposant une ambitieuse requalification des quartiers afin de réduire la place du trafic et du transit automobile ;
- Conjuguer la vie métropolitaine et la vie de proximité en décrivant avec soin d'une part le système d'accessibilité et le réseau de voiries principales et d'autre part le maillage d'un réseau performant de transports collectifs ;
- Favoriser les changements de comportement afin de passer d'une pratique mono-modale à un univers multimodal, notamment via la promotion des modes de transport alternatifs à la voiture particulière ;
- Mettre le développement durable au centre du projet de mobilité en organisant à la fois la mobilité au service de la performance économique, de la performance sociale et de la performance environnementale.

Chaque principe est lui-même divisé en axes d'actions tels que :

- L'organisation du territoire en articulant offre de transport et urbanisation,
- L'affirmation d'un réseau performant de transports collectifs à court et à moyen terme,
- Le développement de pratiques de covoiturage, la mise en œuvre du plan vélo 2017-2020,
- L'extension du réseau de transports collectifs en site propre, etc.

Le projet d'aménagement du secteur Chemin Long – Mérignac Soleil est compatible avec le POA Mobilité notamment du fait qu'il se développe autour de l'extension de la ligne A du tramway, qu'il développe les modes doux tant dans ses aménagements d'espaces publics, que dans les prescriptions de stationnement des constructions.

5.3.4 Le règlement et les zones concernées

Le règlement du PLU a deux fonctions originelles :

- La première consiste à fixer les règles d'affectation des sols en délimitant quatre types de zones à savoir les zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et enfin naturelles et forestières (N) ;
- La seconde réside dans les règles d'utilisation des sols fixant les règles de fond applicables à l'intérieur de chacune de ces zones et déterminer leur constructibilité.

Il est composé de pièces écrites, de documents graphiques et de listes associées. Les documents graphiques sont au 1/5 000e.

Le projet de l'opération Mérignac Soleil nécessite la modification du règlement graphique et du règlement écrit du PLUi de Bordeaux Métropole. Le présent chapitre précise ces modifications en comparant les pièces avant et après mise en compatibilité.

Les modifications principales du règlement liées à la zone de projet Mérignac Soleil concernent les zones UPZ-7-4p STL.1, UPZ-7-3 STL.1, US-8*4, UM17-4L35. L'ensemble de ces modifications est synthétisé dans le tableau ci-après.

5.4 Synthèse des besoins de mise en compatibilité

Le tableau suivant synthétise l'analyse de la compatibilité du projet avec les documents graphiques opposables :

Documents de planification		Analyse de la compatibilité
SDAGE Adour Garonne		Compatible
SAGE Nappes profondes de la Gironde		Compatible
SAGE Estuaire de la Gironde et Milieux Associés		Compatible
SRCAE d'Aquitaine		Compatible
PCAET de Bordeaux Métropole		Compatible
Agenda 2021 de la ville de Mérignac		Compatible
Documents d'urbanisme et de planification		Analyse de la compatibilité
ScoT de l'aire métropolitaine de Bordeaux		Compatible
PLU de Bordeaux Métropole	Rapport de présentation	Compatible
	PADD	Compatible
	OAP - PAO	Compatible
	Règlement	Pièces écrites

Type	Détails
Zone US8*4	
Modification des limites de la zone US8*4	Modification des limites de la zone US8*4, par la création d'une zone UP89.
Création d'une nouvelle zone	L'opération d'aménagement de Mérignac Soleil induit la création de la zone UP89 et d'un nouveau règlement écrit associé.
Création	Création d'un secteur de diversité sociale (SDS)
Création	Création d'un secteur de taille minimale de logements (STL-1)

Création	Création d'une bande de plantation à réaliser (PAR).
Création	Inscription d'un arbre isolé
Création	Création d'une servitude de localisation de voirie VX3 - destinée à la réalisation de cheminements plantés
Zone UPZ-7-4p et UPZ-3	
Création	Création d'un secteur de diversité sociale (SDS) Passant d'UPZ7-3 à UPZ-3p.
Modification et création des emplacements réservés (ER)	Modification de 3 ER de voirie (p133, p194, T1970) Inscription de 10 nouveaux emplacements réservés de voirie Inscription de 5 nouveaux emplacements réservés de superstructure (2 pour des espaces verts et 3 pour de l'espace public/déplacement/transport/stationnement)
Création	Création de deux servitudes de localisation, la première d'intérêt général (IGX1) pour la création d'un groupe scolaire et d'un parc public (EV), une seconde (VX2)
Création	Création de deux bandes de Plantations à Réaliser nouvelles (PAR)
Modification du règlement écrit concernant les fonctions urbaines	Modification du règlement écrit sur les fonctions urbaines, les morphologies urbaines et les reseaux/services urbains
Modification	Modification des secteurs de constructibilité
Zone UM-17-4L35	
Création	Création de 2 Espaces boisés classes (EBC)

Synthèse des modifications à apporter au document réglementaire du PLU 3.1- Sources : Dossier de MECDU (2021), ALTO STEP (2021)

* **NB** : Le numéro exact de chaque élément modifié sera attribué par Bordeaux Métropole puis retranscrit dans le document graphique et le tableau annexé correspondant lors de l'intégration effective au document réglementaire.

6 Modifications apportées au PLU pour assurer la compatibilité avec le projet

L'opération d'aménagement Mérignac Soleil induit la modification du règlement écrit et du plan de zonage du PLU 3.1 de Bordeaux Métropole.

La mise en compatibilité du règlement de la zone UPZ7 et le nouveau règlement de la zone UP89 ont pour objectif de créer un nouveau quartier intégré au reste de la ville. Cela passe, premièrement, par la possibilité d'une plus grande mixité fonctionnelle assurant la pérennité des activités commerciales (grandes enseignes), le développement de logements mais aussi de nouveaux commerces (ou leur transfert) et équipements nécessaires à l'arrivée des futurs habitants. Deuxièmement, l'intégration de ce quartier dans le tissu existant est assurée par des formes urbaines finement travaillées, plus denses sur les avenues et en épannelage en limite de zones, en politesse avec le tissu existant. Enfin l'intégration au reste de la ville est assurée par le développement de continuités paysagères (trame verte) et de cheminements. Ces continuités de déplacements favoriseront un report modal vers les modes doux et transports en commun, et en conséquence un apaisement des circulations.

***NB :** Cette procédure permet également d'apporter des reformulations et de revoir la rédaction de certains articles pour améliorer la compréhension des règles et les rendre moins sujettes à des interprétations lors de la conception des projets au sein du périmètre opérationnel.*

Les documents du PLU nécessitant d'évoluer sont présentés systématiquement sous deux versions (avant mise en compatibilité / après mise en compatibilité) en reprenant l'ordre des pièces du règlement actuel.

Les pièces du PLU avant mise en compatibilité présentées dans le dossier (plans de zonage, règlement, etc.) sont les pièces du PLU 3.1 opposables à la date du dépôt du dossier d'enquête publique.

Le détail des évolutions apportées aux pièces du PLU est présenté ci-après (Parties 6.1 et 6.2).

En synthèse, pour rendre possible la réalisation de l'opération d'aménagement, ces évolutions consisteront en :

Modification du Règlement – Pièces écrites (Détails en Partie 1 ci-après)

Création du règlement de la zone UP89 modifiant les limites actuelles de la zone US8

Modification du règlement de la zone UPZ7

Modification du Règlement – Pièces graphiques (Détails en Partie 6.2 ci-après)

Modification du plan de zonage n°37 pour intégrer :

- Création du zonage UP89 modifiant les limites de la zone US8*4 ;
- Inscription d'un secteur de diversité sociale nouvelle ;
- Inscription d'une nouvelle bande de Plantations à Réaliser ;
- Inscription d'une nouvelle servitude de localisation de voirie ;
- Inscription d'un arbre isolé ;
- Inscription du secteur de taille de logement 1 (STL1) ;
- Modification des zones UPZ7-4p, UPZ7-3 ;
- Inscription de 2 nouvelles servitudes de localisation ;
- Inscription de 10 nouveaux emplacements réservés de voirie ;
- Modification de 3 emplacements réservés de voirie existants ;
- Inscription de 5 nouveaux emplacements réservés de superstructure ;
- Inscription d'un secteur de diversité sociale (SDS) sur la zone UPZ7-3 ;
- Inscription de deux bandes de Plantations à Réaliser nouvelles (PAR) ;
- Modification de la zone UM17-4L35 ;
- Création de deux EBC.

Modification de l'atlas des arbres isolés :

- Ajout d'un arbre isolé - Chêne pédonculé

Modification du Règlement – listes (Détails en Partie 6.2 ci-après)

Modification de la liste des emplacements réservés de superstructure :

- Inscription de 5 nouveaux emplacements réservés de superstructure

Modification de la liste des emplacements réservés de voirie :

- Ajout des 10 nouveaux emplacements réservés repérés au plan de zonage
- Modification de 3 emplacements réservés existants

Modification de la liste des servitudes de localisation :

- Ajout de 3 nouvelles servitudes de localisation

Modification de la liste des dispositions en faveur de la diversité de l'habitat :

- Inscription de 2 secteurs de diversité sociale (SDS)

6.1 Actualisation du rapport de présentation

Le rapport de présentation est composé d'un plan de synthèse du zonage. Une nouvelle zone spécifique UP89 étant créée, ce plan doit être mis à jour.

Bien qu'il ne s'agisse pas d'un document opposable, il permet de rendre plus lisibles les intentions de projet exprimées sur le site de manière littérale.

Une fiche spécifique doit être insérée dans la pièce B-333 du PLUi, intitulée « Explication des zonages : zones UP » dans le dossier Explication des choix retenus pour établir le règlement.

Le présent rapport constitue par ailleurs un addendum au rapport de présentation du PLUi.

6.2 Actualisation du règlement et des zones concernées par le projet

Le projet est actuellement classé en grande partie en zone UPZ7 « Mérignac Soleil » et plus localement, au Nord, en zone US8 « artisanat et industrie légère (sans commerce) ».

Certaines dispositions de ces zones ne permettent pas la réalisation du projet et nécessitent des ajustements pour permettre son application. Plus précisément, le PLUi limite trop fortement la création de logements et bureaux sur cette zone très commerciale, alors que c'est l'objectif du projet de faire de Mérignac soleil un quartier habité et diversifié.

6.2.1 Principes généraux de la zone UPZ7

La zone UPZ7 actuelle recoupe partiellement le site opérationnel de Mérignac Soleil encadrant via un règlement adapté la requalification du site, sa densification et la production de programmes mixtes sur 5 secteurs de constructibilités (A, B, C, D et E). Le règlement autorise alors le commerce et l'artisanat sans condition mais interdit l'industrie et l'entrepôt pour permettre une meilleure intégration urbaine dans ce quartier urbanisé. Il autorise les nouvelles constructions à destination de bureau lorsqu'ils sont intégrés dans une opération mixte pour favoriser la multifonctionnalité. La MECDU vise ainsi à développer la mixité fonctionnelle sur la globalité de l'opération Mérignac Soleil et non plus uniquement sur ces 5 secteurs, mais aussi à adapter le règlement applicable avec les ambitions définies par l'opération d'aménagement.

Les modifications apportées au règlement écrit sont donc les suivantes :

- **La modification des secteurs de constructibilité** passant de 5 secteurs (A, B, C, D et E) à 9 secteurs (+ secteurs A', F, G et H). La multiplication des secteurs de constructibilité permet d'avoir des règles adaptées à leur emplacement dans le quartier et aux différentes voisinées du projet d'aménagement et de travailler finement ces dernières pour respecter les grandes orientations du Plan Guide. Les secteurs de constructibilités, plus nombreux, permettent de créer des effets d'épannelage adaptés aux différents contextes urbains environnants et d'adapter les règles de morphologies aux destinations prévues pour chaque voisinée. La figure suivante identifie les ambiances souhaitées selon les voisinées et le détail des secteurs de constructibilité associés.

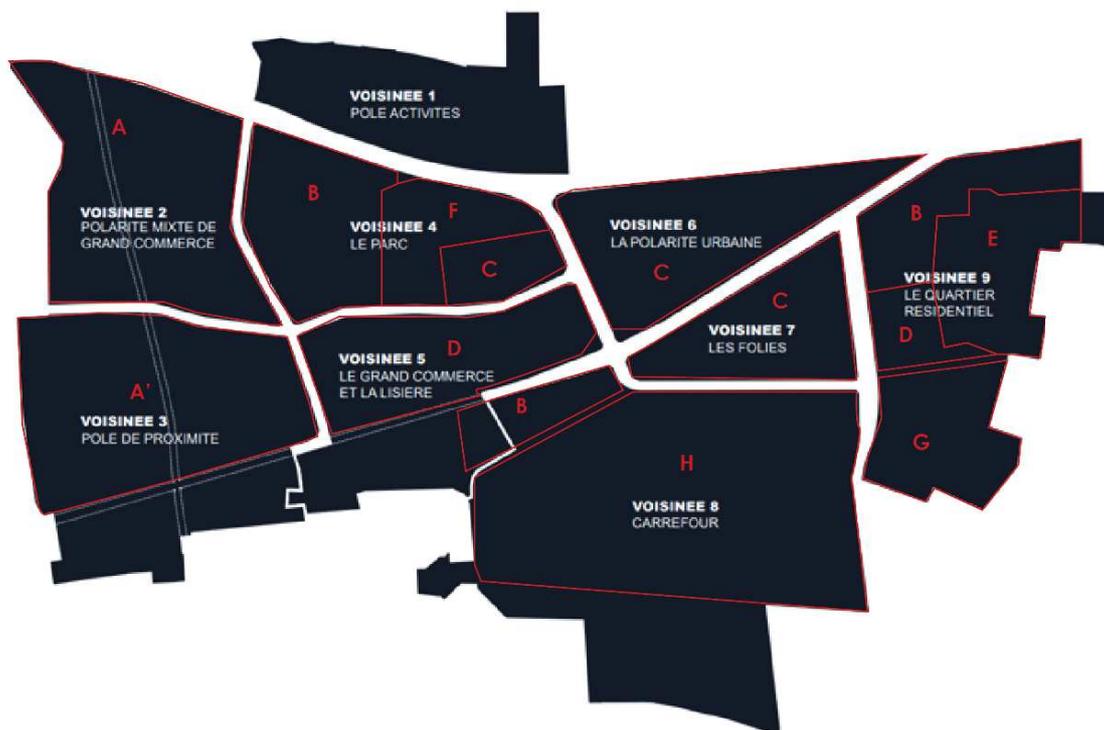


Figure 1 - Plan des secteurs de constructibilité vis-à-vis des intentions de projet développées dans le Plan Guide, ALTO STEP d'après la MECDU

Les hauteurs, les emprises bâties et de pleine terre mais également chaque règle de morphologie urbaine est ajustée au contexte des différentes voisines. C'est un travail de dentelle donnant au PLU3.1 permettant la mise en œuvre du plan guide. La déclinaison détaillée des règles permet de travailler sur une cohérence paysagère et fonctionnelle entre futures opérations et tissus environnant, mais également de prendre en compte les contraintes foncières actuelles inhérente à cette zone commerciale. L'évolution du PLU3.1 permet donc une augmentation de la constructibilité des parcelles (en hauteur notamment), une plus grande mixité fonctionnelle en proposant des rez-de-chaussée « actifs » et une augmentation des espaces végétalisés.

Pour plus de précisions sur les modifications apportées aux différents sous-secteurs se reporter à la partie 4 – « Modifications apportées au plu 3.1 bordeaux métropole pour assurer la compatibilité du projet » de l'évaluation environnementale de la Mise en compatibilité du PLU3.1 en vue de l'opération d'aménagement urbain Mérignac Soleil.

- **La conservation de surface de plancher (SDP) maximale pour les secteurs E et F.**

Alors que les secteurs de constructibilité sont soumis à des pourcentages d'emprise bâtie limitant l'artificialisation trop importante des parcelles, l'emprise bâtie sur les secteurs E et F se traduit par une surface de plancher maximale uniquement. La conservation de ces SDP s'explique par les projets déjà engagés (et en partie en travaux) sur l'îlot dit « Castorama » et l'îlot dit « Fiat » accueillant à terme des opérations mixtes. La conservation d'une SDP sur ces deux secteurs permet alors d'éviter un retour en arrière sur les projets déjà engagés.



Figure 2 - Périmètre de projet déjà engagés sur le secteur de constructibilité E (à gauche) et F (à droite), ALTO STEP d'après les données OMA et du PCm de Castorama

- **La diversification des règles de constructibilité sur les autres secteurs**

Le cumul des règles de limitation des hauteurs et du nombre d'étages de la construction (R+3 à R+6 maximum) permet de maîtriser le gabarit des constructions et le nombre de logements tout en permettant de **créer des rez-de-chaussée de grande hauteur (5 à 6 mètres)**. Cette grande hauteur est nécessaire à la création des locaux destinés **au commerce de moyenne et grande destination**.

Par ailleurs, les appartements en duplex dans les étages supérieurs de la construction seront comptés comme se développant sur deux niveaux, conformément au glossaire du PLUi. Le niveau supérieur du duplex devra correspondre au niveau maximal imposé par le règlement. En effet, il ne s'agit pas de profiter d'une hauteur totale généreuse devant bénéficier aux rez-de-chaussée commerciaux au profit d'un dédoublement de niveaux d'habitation et par conséquent d'une augmentation non prévue de la surface de plancher dédiée à l'habitation dans les derniers étages de la construction.

Sur les secteurs B, C, D et F, longeant les principaux axes de communication (avenues Somme et Kennedy et aux abords de la station de tramway) le parti pris du plan guide d'aménagement est de créer un front urbain plus marqué adapté aux larges voiries, des hauteurs sensiblement plus importantes y sont donc autorisées.

A contrario, les hauteurs des secteurs les plus proches des quartiers pavillonnaires (secteur G ou A') sont plus limitées afin de créer un épannelage progressif et cohérent entre les différents tissus urbains environnant. Cela évite les nuisances et ombres portées trop impactantes des futures constructions sur les habitations riveraines et une meilleure intégration dans le paysage.

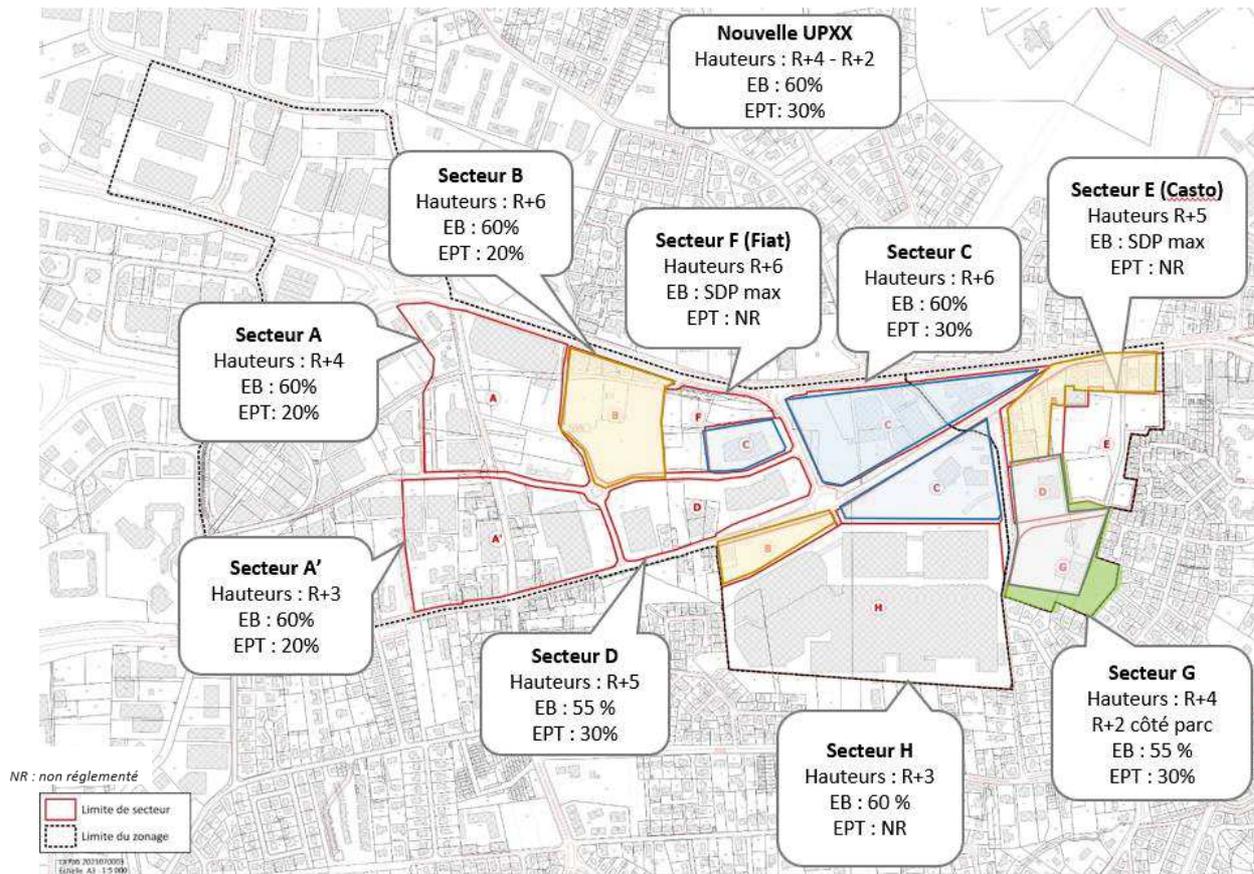


Figure 3 - Répartition des règles morphologiques selon les secteurs de constructibilité, La FAB, 2022

- Les dispositions favorisant la conception bioclimatique et la lutte contre les Ilots de Chaleur Urbain

De manière générale, le règlement écrit de la zone UPZ7 est également porteur de nouvelles dispositions autorisant et valorisant le recours à la **conception bioclimatique** des bâtiments et à l'utilisation de **dispositifs d'amélioration des performances énergétiques**. Ainsi, les constructeurs sont en droit de déroger légèrement aux règles de retrait et reculs notamment pour y intégrer ces éléments (système de production d'énergies renouvelables, protections solaires, etc.).

Les constructeurs doivent également intégrer en toiture des dispositifs de production d'énergie tel que des panneaux photovoltaïques ou à défaut réaliser des toitures végétalisées. Ainsi la MECDU porte un engagement certain sur l'adaptation du document d'urbanisme aux enjeux de transition énergétique et changement climatique.

La mise en compatibilité intègre également un **coefficient de végétalisation** qui a pour but de favoriser la végétalisation des bâtiments et de leurs abords. Ce coefficient agit de manière complémentaire aux obligations d'espaces en pleine terre et impose aux opérateurs de s'inscrire dans les objectifs de biodiversité, qualité paysagère, rafraîchissement et confort thermique porté par le plan guide et Cahiers de Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPAUE) de l'opération d'aménagement. L'obligation de végétalisation se calcule selon les types de surfaces en présence et/ou choisies dans les opérations. Le calcul est le suivant : surface de terrain x % requis = coefficient de végétalisation. A travers ce coefficient de végétalisation mais aussi les obligations augmentées d'espaces en pleine terre par secteurs de constructibilité, la MECDU porte une ambition forte de renaturation du secteur.

Modalités de mise en œuvre	Coefficient de pondération	A titre indicatif, équivalence pour 10 m ² avec le CV
Espace en pleine terre	1	10m ²
Espace vert sur dalle avec système d'arrosage et avec une épaisseur de terre végétale supérieure à 2 m	0,9	11 m ²
Espace vert sur dalle avec système d'arrosage et avec une épaisseur de terre végétale comprise entre 80 cm et 2 m	0,7	14 m ²

Espace vert sur dalle avec une épaisseur de terre végétale comprise entre 30 cm et inférieure 80 cm	0,5	20 m ²
Revêtement semi-perméable ou aux joints enherbés pour stationnement ou voies pompier (par exemples : modules alvéolaires, pas japonais, pavés ou dalles non jointées sur couche de gravier/sable...)	0,2	50 m ²
Plante grimpante dans une fosse de plantation de 60x60x60 cm minimum : une surface de support de 5 m ² est comptée pour chaque plante	0,7	14 plantes
Mur végétalisé avec un système d'arrosage et avec substrat hors-sol	0,3	33 m ²
Toiture végétalisée intensive, plantée avec système d'arrosage, recouverte de plus de 30 cm de terre végétale (hors installations techniques)	0,7	14 m ²
Toiture végétalisée semi-intensive recouvertes de 15 à 30 cm de terre végétale	0,5	20 m ²
Toiture végétalisée extensive avec substrat supérieur ou égal à 5 cm	0,4	25 m ²
Jardinière sur toit ou en balcon constitutive de l'architecture de dimension minimale de 30x30x30 cm	0,3	33 m ²

Figure 4 - Tableau des surfaces et modalités de mise en œuvre du coefficient de végétalisation (CV), issu de la MECDU, 2022

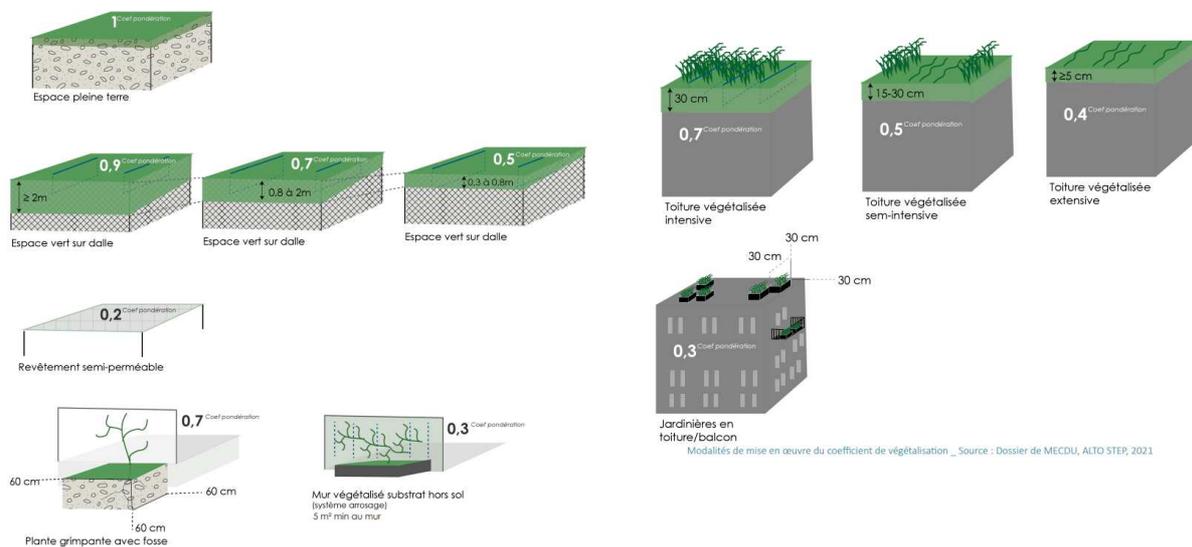


Figure 5 - Modalités de mise en œuvre du coefficient de végétalisation, issu du dossier de MECDU, ALTO STEP, 2022

6.2.2 Principes généraux de la zone UP89

Le SCOT recommande la création de zones mixtes autour des ZACOM existantes en transition avec les zones UM. Ainsi, la zone UP89 permet d'introduire une mixité fonctionnelle en transition avec la zone UM20, située au Nord du périmètre opérationnel. La zone UP89 entend encadrer les futures constructions de manière à ce qu'elles s'appuient sur les composantes préexistantes du site et de son environnement immédiat. La création de cette zone permettra la construction de bâtiments selon un principe d'implantation en 3 bandes, encore absent du PLU3.1 de Bordeaux Métropole pour ce type de zone urbaine tout en maintenant une activité commerciale.

Originellement l'existence de deux bandes de construction de certaines zones UM du PLUi permet de poursuivre le mode d'urbanisation pavillonnaire. Dans le cas de la zone UP89, la réglementation est conforme au plan guide de projet de Mérignac soleil permettant une certaine densité, avec un épannelage décroissant progressif depuis l'avenue métropolitaine Kennedy vers le tissu pavillonnaire. Ce principe d'implantation distinguant trois bandes crée une transition de hauteurs plus douce et évite ainsi d'engendrer un contraste trop important avec le tissu pavillonnaire voisin. Il est de plus particulièrement adapté à la grande taille et profondeur des emprises des terrains en cet endroit.

A cela s'ajoute la création de périmètres de servitude de PAR (Plantations A réaliser), identifiés au plan de zonage, afin de créer une lisière végétale au nord de la zone UP89. Ainsi, seront imposées des plantations sur une bande

d'au moins 25 mètres en fond de parcelle, en limite avec les jardins des pavillons situés en zone UM20 (cf article 6.2.5).

Les principaux ajouts apportés au règlement écrit sont donc les suivants :

- **Implantation en 3 bandes** : pour des emprises supérieures à 3000m² les parcelles devront être divisées en 3 bandes d'implantation (bandes A, B, C) pour lesquelles l'implantation, les hauteurs les emprises bâties et retrait permettent une gradation des constructions depuis l'alignement et une cohérence avec le tissu avoisinant

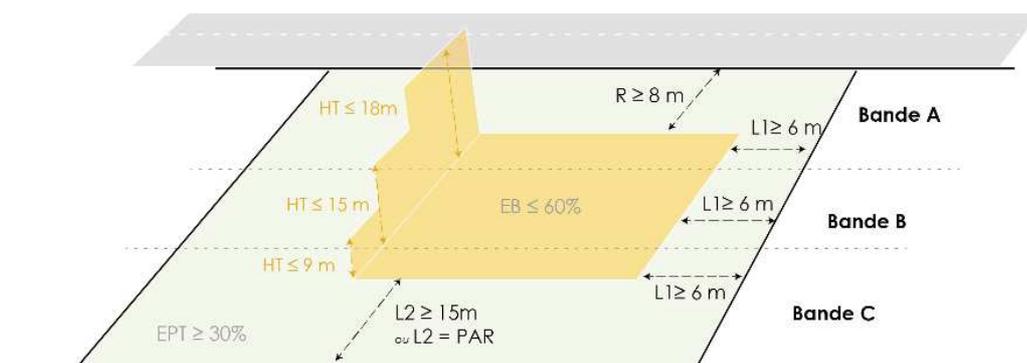


Figure 6 - schéma conceptuel des 3 bandes d'implantation, ALTO STEP, 2022

- **Hauteurs** : afin de créer un échelonnage du bâti depuis l'avenue Kennedy jusqu'au tissu pavillonnaire existant les hauteurs sont décroissantes en fonction des trois bandes d'implantation. La bande A impose des hauteurs maximales de 18m sur l'avenue Kennedy afin de créer une séquence urbaine adaptée au profil cet axe majeur et d'avoir un jeu de miroir avec les constructions en face. De la bande A à la bande C la hauteur maximale autorisée décroît, n'autorisant en bande C qu'une hauteur maximum de 9m en R+2. Cette disposition permet alors d'avoir une réponse homogène du projet vis-à-vis du tissu pavillonnaire existant, créant un épannelage qui engendre une cohérence paysagère et évite des nuisances visuelles mais aussi de confort pour les habitants.

De nouveau, la double limitation des hauteurs et du nombre d'étage permet de limiter les hauteurs et densité des constructions (cf explications UPZ7)

- **Coefficient de végétalisation** : Il a pour objectif de favoriser la végétalisation du bâtiment et des ses abords et permet de répondre de manière complémentaire à des objectifs de biodiversité, de rafraîchissement, de confort thermique et de qualité paysagère. Il s'applique en plus du coefficient de pleine terre. L'intégration du coefficient de végétalisation dans le règlement du PLU3.1 permet (1) de valoriser le paysage et la biodiversité, (2) d'améliorer le biotope général du quartier.

6.2.3 Les Espaces Boisés Classés (EBC)

Plusieurs espaces boisés classés sont concernés par le périmètre de MECDU mais aucun n'est supprimé ni modifié. En revanche, deux EBC sont créés au sein de la zone UM17 et un arbre isolé est repéré dans la zone UP89. La figure suivante localise les deux EBC créés ainsi que l'arbre isolé et les numérote pour en faciliter la compréhension :

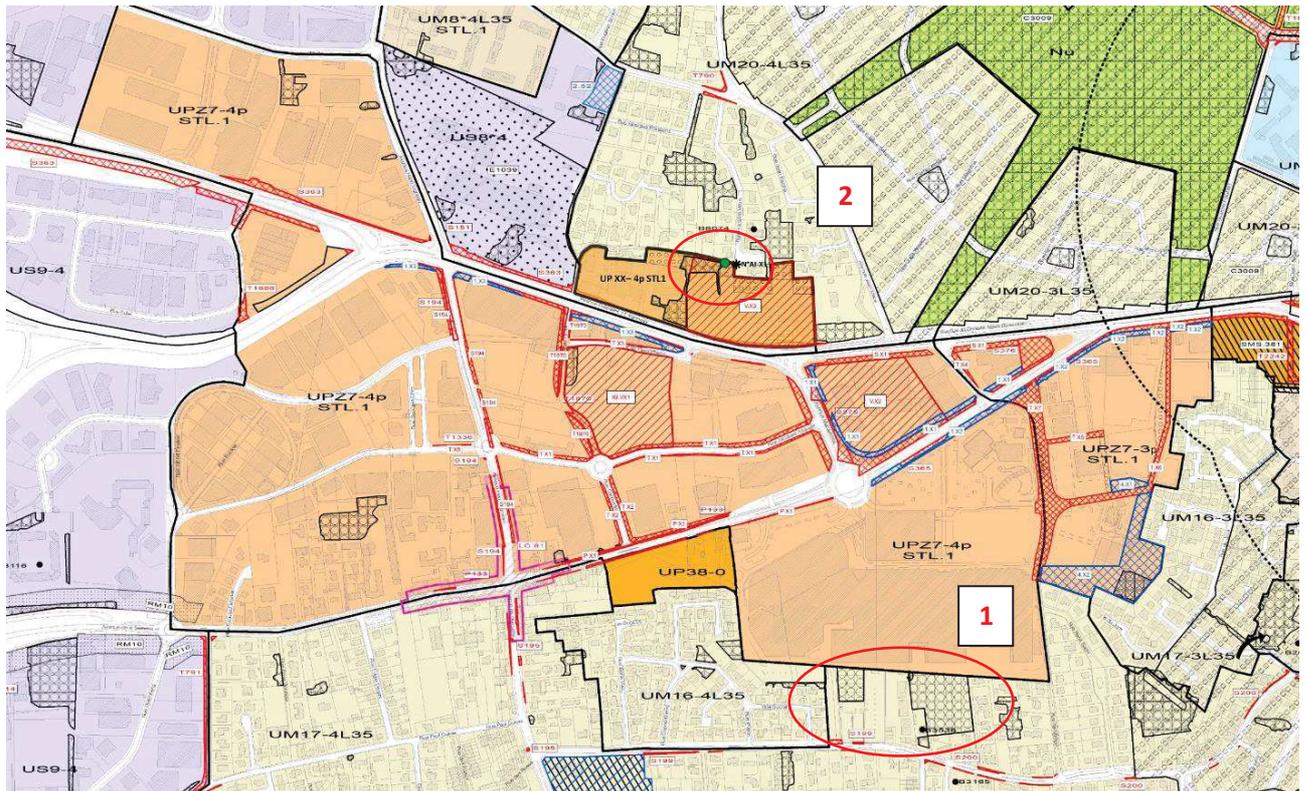


Figure 7 - Les 2 EBC (encadré 1) créés en zone UM17 et l'arbre isolé (encadré 2) en zone UP89 - Extrait du plan de zonage n° 37 du PLU après MECDU

* **NB** : Le numéro exact du zonage UPXX sera attribué par Bordeaux Métropole puis retranscrit dans le document graphique lors de l'intégration effective au document réglementaire.

Ces ajouts au règlement graphique permettent de conserver en bordure de la zone de Mérignac Soleil un patrimoine végétal et arboré existant. Ces poches boisées traduites par les EBC en lien avec les jardins alentours mais également le programme d'espaces publics de Mérignac Soleil visent à valoriser et conserver de façon pérenne les secteurs favorables à la biodiversité et solidifier la trame verte locale.

6.2.4 Atlas des arbres isolés

Dans le cadre de sa stratégie de préservation des arbres ou groupements d'arbres, la ville de Mérignac et le Centre arbre de Bordeaux Métropole ont réalisé en 2021, le recensement du patrimoine arboré remarquable située sur le domaine public et sur le domaine privé du secteur intra-rocade de la Ville (hors Espaces boisés classés (EBC), zonage N, Parcs et Opération d'intérêt Métropolitain Aéroparc).

Sur le périmètre de la MECDU, un chêne pédonculé situé au 19 rue François Villon a été identifié par le gestionnaire du patrimoine arboré du centre arbre de la métropole comme arbre isolé remarquable du fait de son grand développement et de son âge (cf. photo page suivante). Ainsi la MECDU propose de classer cet arbre dans l'atlas des arbres isolés du PLU3.1 afin de le préserver.



Arbre isolé
les essences sont données à titre indicatif

Figure 8 - Arbre isolé créé en zone UP89 - Extrait de l'atlas des arbres isolé

6.2.5 Les plantations à réaliser (PAR)

Le projet intercepte une servitude de plantation à réaliser (PAR) sur l'avenue René Cassin, qui est préservée.

Une servitude de PAR est créée au droit de la future zone UP89 permettant de mettre à distance les futures constructions et le tissu pavillonnaire existant. Deux autres PAR sont créées au sein de la zone UPZ7 permettant notamment d'accompagner l'emplacement réservé de voirie TX6.

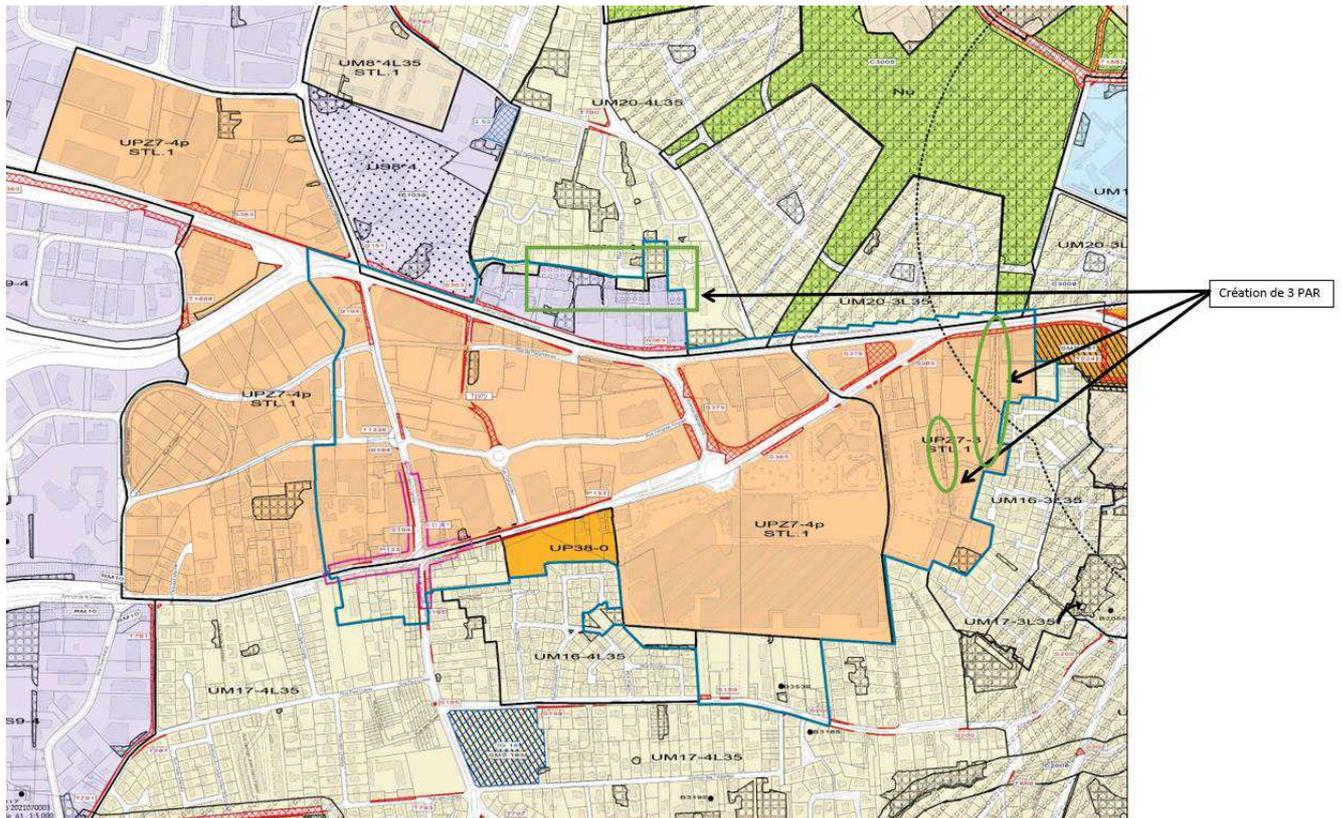


Figure 9 - Les trois PAR créées par la MECDU en zone UP27 et UP89 - Extrait du plan de zonage n° 37 du PLUi

6.2.6 Les emplacements réservés

Le projet de Mérignac Soleil nécessite de mettre en compatibilité la liste des emplacements réservés afin d'inscrire en emplacements réservés les terrains nécessaires à acquérir en vue de sa réalisation et d'ajuster des ER existants que le projet intersecte. Ces ER permettent la création de voies nécessaires à la desserte des îlots et constructions futurs, l'apaisement de certains axes par la création de cheminements doux mais aussi le changement d'image de Mérignac Soleil pour en faire un quartier vivant avec des équipements de proximité notamment un parc.

La mise en compatibilité consiste en :

- La modification de 3 emplacements réservés de voirie : P133 (réduction), P194 (réduction sur partie droite de la rue et élargissement sur la partie gauche) et T1970 (élargissement).
- La création de 10 emplacements réservés de voirie pour l'élargissement de voirie et aménagement de cheminements doux : PX1, Sx1, TX1, TX2, TX3, TX4, TX5, TX6, TX7, TX8
- Ces emplacements réservés de voirie portent également une ambition de renaturation puisqu'ils doivent permettre la plantation en double alignement et in fine une meilleure gestion alternative des eaux pluviales avec la création en continu de fosses perméables. La création de 3 emplacements réservés de superstructures pour l'aménagement d'espaces publics généreux aux bords de la station de tramway 1.X1, 1.X2, 1.X3 ainsi que 2 emplacements réservés dédiés à la réalisation d'espaces verts publics de proximité : 4.X1, 4.X2,
- Les listes des emplacements réservés des voiries et de superstructures sont jointes en dans la partie 11 « Documents du PLU3.1 nécessitant d'évoluer » du présent rapport de présentation.

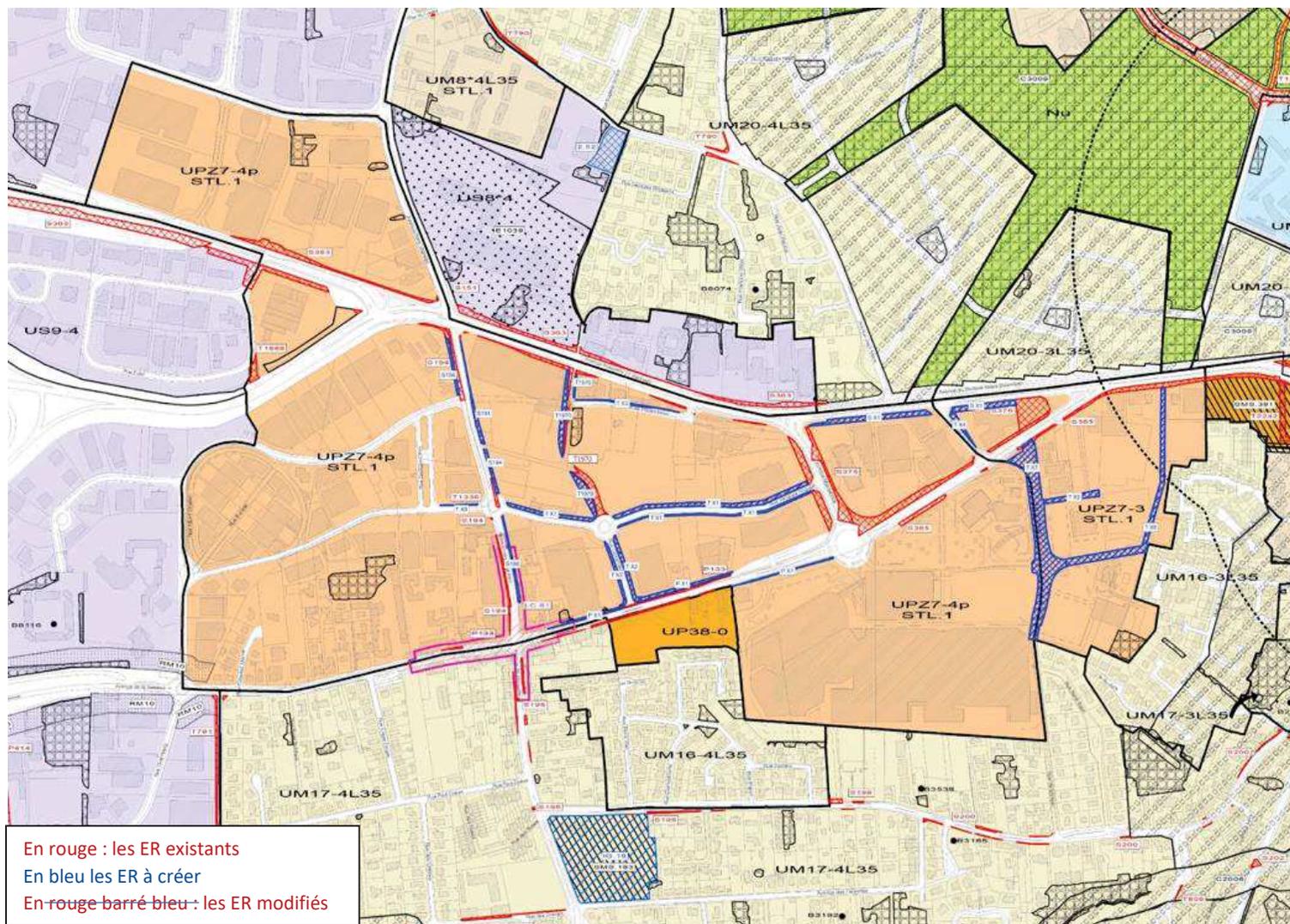


Figure 10 - Localisation des ER de voiries créés et modifiés – Extrait de la planche Z37 du PLUi

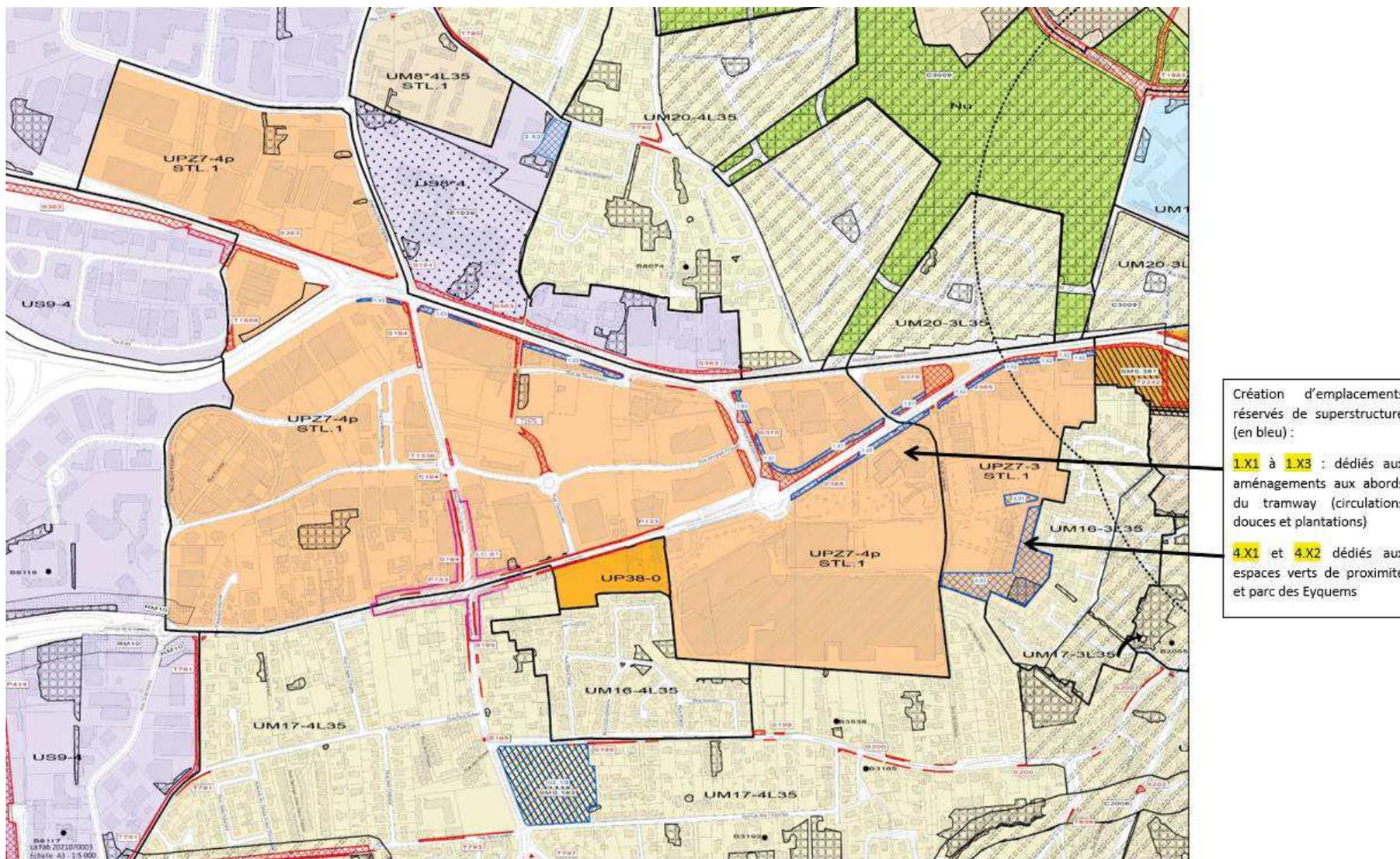


Figure 11- Localisation des ER de superstructures créés – Extrait du plan de zonage n°37 du PLUi

* **NB** : Le numéro exact de chaque élément modifié sera attribué par Bordeaux Métropole puis retranscrit dans le document graphique lors de l'intégration effective au document réglementaire.

sociale. Alors qu'un secteur de diversité sociale existe déjà sur la zone UPZ7, il s'agit d'élargir cette servitude à l'ensemble du périmètre opérationnel. En effet, le secteur Est de la zone UPZ7 ne possède pas de SDS ni l'actuelle zone US8 (future zone UP89).

De plus, sur le périmètre opérationnel, la SDS s'appliquera sur tout projet de plus de 500 m² de surfaces de plancher, ce qui permet d'élargir cette servitude à tout projet de logement collectif. Une précision a été apportée dans le règlement sur le respect de la définition de l'accession sociale et vise à respecter les définitions du code de la construction et de l'habitation, du PLUi et du POA Habitat.

La mise en compatibilité consiste en :

- La création d'une servitude de diversité sociale (SDS) sur la zone UP89: UP89-4p permettant la réalisation de logements en location sociale (35%) et en accession sociale (10%).
- La modification du SDS sur la zone UPZ7 : UPZ7-3p.

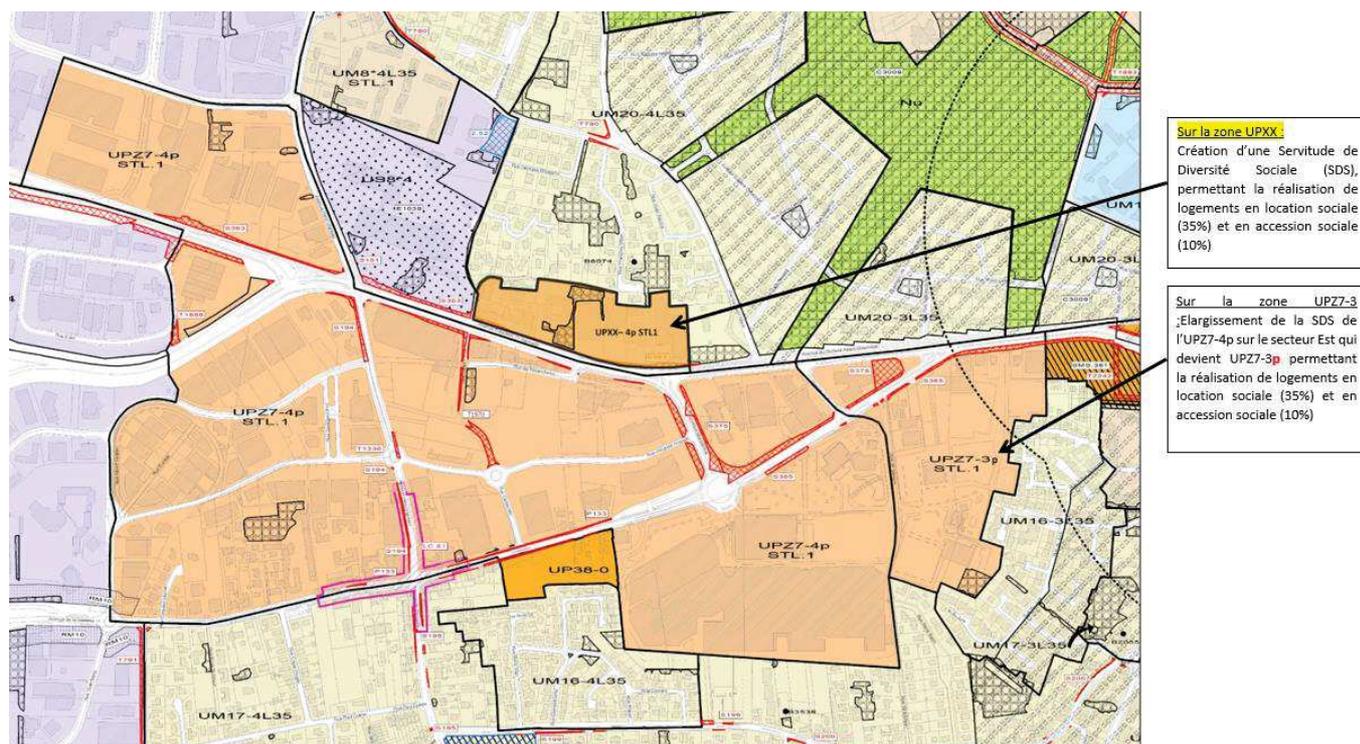


Figure 13 - Localisation des Secteur de diversité sociale créés - Extrait du plan de zonage n° 37 du PLUi

6.2.9 Secteur de taille de logement

Afin de diversifier l'offre de logements sur Mérignac Soleil et d'apporter une réponse à l'évolution des ménages, ainsi que leur parcours résidentiel, le PLU impose une proportion de logements d'une taille minimale au sein des programmes bâtis.

La mise en compatibilité consiste donc à inscrire sur le plan graphique un STL-1 sur la zone UP89 pour lequel des prescriptions sont reportées dans la "liste des dispositions en faveur de la diversité de l'habitat ». Le STL 1 impose une part minimum de logements de type T4 ou plus de 30%.

6.2.10 Le règlement graphique

Comme vu précédemment le projet d'aménagement de Mérignac Soleil nécessite de mettre en compatibilité le plan de zonage afin d'y intégrer :

- La création de la zone UP89 et réduction des limites US8,
- La création de 2 EBC,
- La création et modification des secteurs de diversité sociale (sur la zone UP89 et UPZ7),
- La création d'un secteur de taille de logement sur la zone UP89,

- Les modifications, suppressions et créations d’emplacements réservés,
- La création de servitudes de localisation,
- La création de 4 prescriptions surfaciques relatives à des plantations à réaliser (PAR).

De manière générale, la création d’EBC, de PAR mais aussi d’emplacements réservés d’espaces verts et de servitudes de localisation destinées à des cheminements doux plantés est constitutive du projet de trame verte urbaine cohérente à l’échelle de l’opération.

Les plantations à réaliser (PAR) dans la zone UP27, les servitudes IGX1 et VX2 dédiée en partie aux espaces verts, les emplacements réservés (4X1 et 4X2) ainsi que la création d’une servitude de localisation (VX2) sur les voisinés 6 et 9 contribuent à prolonger la branche du parc Féau, créer une véritable trame verte à travers le quartier et connecter le futur parc des Eyquems en continuité (ER 4X2) et le futur parc Carpentier (IGX1).

De même, les PAR de la zone UP89 et le classement de l’arbre isolé sont autant d’éléments qui permettent de prolonger aux abords de l’avenue Kennedy le parc Féau.

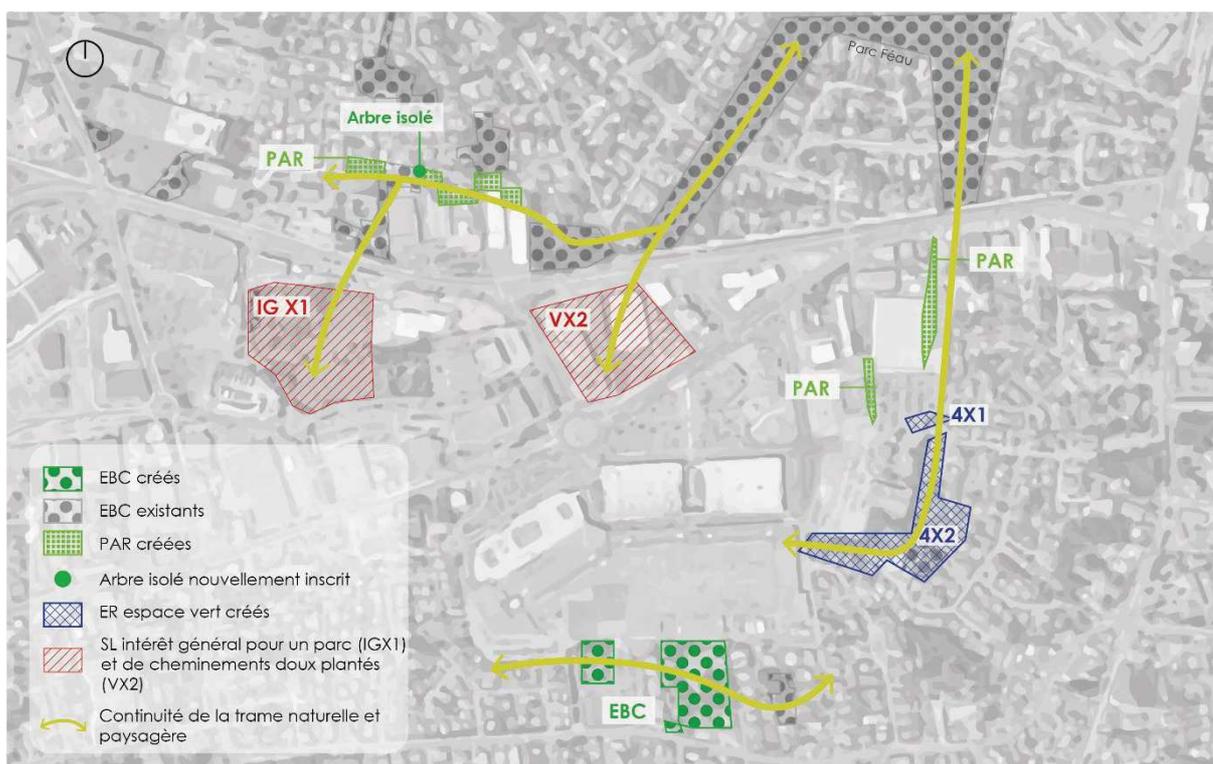


Figure 14 - Apports par la MECDU participant à la création de la trame verte locale, ALTO STEP, 2022

* **NB** : Le numéro exact de chaque élément modifié sera attribué par Bordeaux Métropole puis retranscrit dans le document graphique lors de l’intégration effective au document réglementaire.

7 Evaluation des modifications apportées au PLU3.1

7.1 Cadre réglementaire

Le code de l’urbanisme prévoit que les documents de planification, et notamment les plans locaux d’urbanisme, doivent, sous certaines conditions, faire l’objet d’une évaluation environnementale. Les règles de soumission des PLU à évaluation environnementale sont fixées par les articles L. 104-1 et suivants et R. 104-1 et suivants du code de l’urbanisme. La mise en compatibilité du PLU 3.1 de Bordeaux Métropole est concernée par l’article R.104-14 du code de l’urbanisme qui précise les conditions dans lesquelles la mise en compatibilité dans le cadre d’une déclaration d’utilité publique doit faire l’objet d’un examen au cas par cas.

En prévision de la Mise en Compatibilité des Documents d’Urbanisme (MECDU), une demande d’examen au cas par cas (KPP-2020-n°9906) auprès de la Mission Régionale d’Autorité environnementale (MRAe) a été déposée en juillet 2020. Par sa décision du 7 septembre 2020, (n°2020DKNA126) la MRAe a estimé que les modifications apportées dans le dossier de mise en compatibilité devaient être soumises à évaluation environnementale, l’évolution projetée du document d’urbanisme étant susceptible d’avoir des incidences notables sur

l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement. L'évaluation environnementale de la mise en compatibilité du document d'urbanisme respecte les dispositions du chapitre IV du Livre Premier du code de l'urbanisme ; et notamment les articles L.104- 3, L104-4, R104-1, R104-2 et R104-14. Le rapport environnemental de la MECDU et son résumé non technique sont intégrés au dossier de déclaration d'utilité publique (DUP) valant mise en compatibilité du document d'urbanisme, dans le cadre d'une procédure conjointe. Ce dossier sera soumis à enquête publique dont le déroulé est prévu à partir du troisième trimestre 2022.

7.2 Perspectives d'évolution en l'absence de mise en œuvre du projet de mise en compatibilité

En l'absence de mise en œuvre du projet, réputé d'intérêt général, les perspectives d'évolution du site apparaissent négatives : l'état des bâtiments du secteur se détérioreraient générant une dégradation des conditions d'exploitation.

6.2.1 Milieu physique

En l'absence du projet, aucune évolution notable n'est envisageable sur le milieu physique (climat, topographie locale très plane, géologie, eaux souterraines, etc.). Notons cependant l'évolution liée au dérèglement climatique qui aura pour conséquence une augmentation de la moyenne annuelle des températures et des précipitations, même si de nombreuses incertitudes existent quant à la vitesse prévisionnelle des changements, ainsi que leurs intensités. De fait, en l'état actuel le PLU permet le maintien de l'imperméabilisation (plaques de stationnement, non règlementation des espaces en pleine terre) et n'oblige pas ni à une meilleure absorption des eaux pluviales ni à une intense végétalisation. Cela contribuera autant à renforcer les phénomènes d'ilots de chaleur urbains et que la non-recharge des nappes phréatiques.

6.2.2 Milieu naturel

Sans mise en œuvre du projet, le site d'étude conserverait son caractère urbain, imperméable et le développement de la biodiversité serait faible voire nul. L'actuel règlement d'urbanisme vise à développer la zone commerciale et en partie la mixité fonctionnelle sans y intégrer de grandes ambitions de renaturation. L'espace en pleine terre sur les parcelles est non règlementé notamment, il n'est pas prévu d'emplacements réservés pour des cheminements doux ou même la création d'un parc. Aussi le secteur serait potentiellement sujet à une urbanisation dense sans beaucoup d'espace de respiration et de perméabilités.

6.2.3 L'accessibilité, le réseau viaire et les transports

En l'absence de mise en œuvre du projet, le trafic routier évoluera en fonction de paramètres macroscopiques : croissance démographique, politique de transport, etc. Il est probable que les plans de circulation évolueraient pour en tenir compte.

L'actuel document d'urbanisme étant faiblement intégrateur des modes de déplacements doux (pas d'emplacements réservés ou servitudes de localisation en ce sens notamment), ces derniers ne s'imposeraient pas à l'aménagement du quartier. Recourir aux modes doux et actifs serait peu facilité, sécurisé et agréable ne participant pas à un report modal de la voiture vers ces modes de déplacements.

Le stationnement se ferait toujours en surface, le PLU n'obligeant pas à l'intégration des stationnements dans l'emprise bâtie. Les projets d'habitat actuellement autorisés n'intégreraient pas facilement le stationnement cyclable (y compris l'utilisation des cycles non standards, familiaux).

6.2.4 Réseaux

Sans mise en œuvre du projet, aucune évolution notable n'est envisageable sur les réseaux. Une modernisation a minima des réseaux en compatibilité avec le règlement du PLU serait néanmoins possible.

6.2.5 Urbanisme et paysage

Aucune évolution notable n'est attendue concernant le paysage en l'absence de mise en œuvre du projet. Le quartier serait potentiellement peu à peu laissé à l'abandon par les occupants du site d'étude, les immeubles se dégradant au fil du temps. Sans mise en œuvre du projet, la métropole et la commune rechercheront d'autres secteurs d'aménagement permettant l'accueil de nouvelles populations pour atteindre les objectifs de construction identifiés dans le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Bordeaux Métropole et dans le Plan Local d'Urbanisme (PLUi) de Bordeaux Métropole. Le site évoluerait avec une persistance des formes urbaines sommaires et peu qualitatives de zone commerciale. La confrontation entre tissu urbain existant alentour, principalement pavillonnaire, et paysage de zone commerciale perdurerait. L'absence de paysage naturel serait très probable.

6.2.6 Santé publique et salubrité

Sans modification du plan local d'urbanisme il n'est attendu aucune modification significative (ni en hausse, ni en baisse) des niveaux d'ambiances sonores, ni de la qualité de l'air, si ce n'est celle, induite par le renouvellement du parc automobile. Les secteurs de constructibilité restant les mêmes, tout comme les règles afférentes, les populations ne seraient pas exposées à plus de nuisances qu'elles ne le sont déjà.

6.2.7 Patrimoine culturel

Sans mise en œuvre du projet, le patrimoine culturel ne serait pas entièrement pris en compte, l'insertion paysagère des opérations et aménagements n'étant prises en compte que dans le cas de règles particulières.

6.2.8 Risques majeurs

En l'absence de mise en œuvre du projet, la situation actuelle vis-à-vis des risques majeurs demeurerait inchangée.

7.3 Incidences

6.2.9 Manière dont l'évaluation environnementale a été conduite (projet et plans)

Plan de l'évaluation environnementale

Le contenu de l'évaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU est régi par les articles R. 151-3 et R. 151-5 du code de l'urbanisme.

Le présent rapport de présentation et l'évaluation environnementale annexée (ANNEXE 7) comprennent l'ensemble de ces éléments relatifs à l'évaluation environnementale.

Le plan de l'évaluation environnementale **de la mise en compatibilité du PLU 3.1** est le suivant :

1. Préambule.
2. Présentation de l'opération Mérignac Soleil.
3. Etat initial de l'environnement.
4. Justification et présentation de la mise en compatibilité de plan local d'urbanisme (MECDU) retenue et l'évolution probable de l'environnement suite à sa mise en œuvre.
5. Incidences de l'évolution du plan sur l'environnement et la santé et les mesures associées pour éviter, réduire, compenser ou accompagner les effets négatifs.
6. Description de l'articulation du plan avec les principaux schémas, plans et programmes en vigueur sur le territoire
7. Méthodes utilisées pour l'analyse des résultats de l'application du plan, difficultés rencontrées, auteurs de l'étude.
8. Annexes. Le résumé non technique (RNT) fait l'objet d'un document indépendant.

Méthode de constitution de l'état initial de l'environnement

L'analyse de l'état actuel de l'environnement a consisté à recueillir et consolider l'ensemble des données relatives aux contextes physique, naturel, patrimonial et paysager, humain, aux risques et nuisances. Généralement, l'état

initial des évaluations environnementales de document d'urbanisme s'appuie sur le rapport de présentation du document concerné par la mise en compatibilité. Dans le cas de la présente MECDU, pour cause de la date d'élaboration du rapport de présentation du PLU 3.1 (2011) et par conséquent des informations trop datées et informations trop globales (à l'échelle de Bordeaux Métropole), un état initial sur la zone d'étude a été mené. Pour cela, diverses bases de données bibliographiques, nationales, départementales et cartographiques ont été exploitées. L'état initial s'est également appuyé sur les multiples études commandées par ou pour le compte de la maîtrise d'ouvrage concernant la réalisation des missions pour l'opération d'aménagement Mérignac Soleil. Ainsi, l'approche employée a consisté à mettre en évidence les enjeux environnementaux principaux relatifs au site de projet par rapport à la modification du document d'urbanisme. Une synthèse et une hiérarchisation des enjeux ont pu être élaborées au regard de la MECDU. L'étude complète figure en annexe 7 du présent document, pour plus de détail se référer à la partie 7 concernant les méthodologies et la partie 3 relative à l'état Initial de l'environnement.

6.2.10 Détail des incidences

Ne sont reprises ici, que les incidences de la modification du PLU3.1 sur l'environnement.

Les principaux effets de la MECDU sont qualifiés et quantifiés dans la mesure du possible dans l'évaluation environnementale figurant en annexe 7. Ils peuvent être directs (D) ou indirects (I) et intervenir sous différentes temporalités, temporaires (chantier) (T) ou permanents (exploitation) (P). Les mesures d'évitement, de réduction et d'accompagnement visent à supprimer, réduire ou atténuer partiellement ou complètement ces effets. En présence d'impacts résiduels, des mesures de compensation sont proposées.

Modifications et incidences de la mise en compatibilité du PLU :

Le site étant déjà urbanisé, la modification du document d'urbanisme, permettra d'éviter la consommation de nouveaux fonciers encore non urbanisés, de participer à l'ambition nationale du ZAN, certains commerces pourront également être transférés sur du foncier requalifié. La mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Bordeaux Métropole est nécessaire à la mise en place du projet de renouvellement urbain de Mérignac Soleil, et porte sur :

- la modification du règlement écrit et graphique de la zone UPZ7 ;
- la modification des limites de la zone US8*4 (réduction) ;
- la création d'une zone UP89 ;
- la création d'EBC sur la zone UM17 ;
- La modification ou création de secteurs de diversité sociale, d'emplacements réservés, de servitudes de localisation, de plantations à réaliser.

Ces modifications permettent d'apporter en plus de la vocation commerciale, une mixité de destination du logement, du bureau et leurs aménités sur la ZACom de Mérignac Soleil en contribuant à établir des règles constructives et de végétalisation adéquates. En effet, ces nouvelles règles visent à soutenir les ambitions métropolitaines en donnant la possibilité de refaire la ville sur elle-même, pour faire de Mérignac Soleil un véritable quartier de ville, et de venir, plurifonctionnel et non plus uniquement à destination commerciale. Les nouvelles règles visent à désimperméabiliser le secteur pour réduire les effets d'îlot de chaleur urbain et le rendre plus agréable à vivre.

La MECDU a aussi pour objectif de soutenir la politique de mobilité de la métropole en faveur des modes doux de déplacement. Les déplacements seront ainsi moins polluants et les sources de nuisances se verront ainsi réduites, avec par exemple la diminution du gabarit des voies de desserte pour limiter la vitesse du trafic intra-ilots. De fait, ce « nouveau quartier » sera apaisé et confortable à vivre. La MECDU intègre également la question des mobilités actives via le prisme du stationnement, notamment en développant le stationnement vélos (vélos-cargos, surfaces de stationnement ne comprenant pas les circulations, espaces sécurisés et accessibilité facilitée).

Les principaux effets du projet de MECDU sont qualifiés et quantifiés dans la mesure du possible. Ils peuvent être directs (D) ou indirects (I) et intervenir sous différentes temporalités, temporaires (chantier) (T) ou permanents (exploitation) (P).

Pour le détail des mesures de la séquence ERCAS se référer à l'évaluation environnementale de la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme.

Les responsables de la mise en œuvre de ces mesures de compensation peuvent être :

- A l'échelle des espaces publics :
 - L'aménageur : La Fab
 - La maîtrise d'œuvre urbaine en charge de la coordination urbaine et de la conception des espaces publics (MOEu)
 - Les concessionnaires
 - Les entreprises en charge des travaux d'espaces publics.

- A l'échelle des ilots privés :
 - L'aménageur et la maîtrise d'œuvre urbaine en charge de la coordination urbaine (MOEu)
 - Les porteurs de projets immobiliers désignés ci-après « MOA » ;
 - Les maîtres d'œuvre de ces projets désignés ci-après « MOE » ;
 - Les entreprises travaux de ces ilots.

Thème	Nature des modifications issue de la MECDU	Mesures			Mesure de compensation
	Nature de l'incidence	Évitement	Réduction	Accompagnement	
Ressources naturelles	Terres, sols et sous-sols				
	Le projet de MECDU est estimé avoir une incidence positive sur les terres, sols et sous-sols de par la désimperméabilisation des surfaces (pleine terre, densité plantée)	-	-	-	-
	Eaux souterraines et superficielles				
	Le projet de MECDU est estimé avoir une incidence positive sur les eaux souterraines et superficielles.	-	-	-	-
	Ressources énergétiques				
	Le projet de MECDU est estimé avoir une incidence positive sur la prise en compte des ressources énergétiques par le PLUi.	-	-	-	-
Climat et vulnérabilité au changement climatique	Le projet de MECDU est estimé avoir une incidence positive sur la vulnérabilité du territoire face au changement climatique.	-	-	-	-

Thème	Nature des modifications issue de la MECDU	Mesures			Mesure de compensation
	Nature de l'incidence	Évitement	Réduction	Accompagnement	
Émissions et nuisances	Polluants dans les sols, les eaux, l'air et qualité des milieux				
	Des poussières en suspension suite aux travaux autorisés par la MECDU. Des émissions de gaz d'échappement limitées. Une altération ponctuelle de la qualité de l'air.	E4 - Choix d'une palette végétale excluant les essences allergènes et fortement émettrices de COV	R1 - Une gestion des pluies courantes en zéro rejet dans les ouvrages de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert et végétalisés	-	C1 - Plantations significative d'arbres sur le périmètre opérationnel, espaces publics et îlots privés de Mérignac Soleil (C1.1, C1.2, C1.3, C1.4, C1.5, C1.6, C1.7)
	Un trafic routier supplémentaire à prendre en compte. Une augmentation à terme de véhicules à l'heure de pointe du matin et à l'heure de pointe du soir.	E3 - Création d'une servitude de localisation d'intérêt général pour la création d'un groupe scolaire à l'écart des axes principaux	R3 - Limitation des nuisances sonores, des polluants et de leur dispersion (R3.1, R3.2, R3.3, R3.4)	-	
	Nuisances sonores, vibratoires, visuelles, olfactives, chaleur et radiation				
	Des nuisances sonores et vibratoires temporaires dues aux terrassements, à la circulation d'engins de chantier et aux travaux de démolition et de construction des bâtiments induits par la MECDU.	E3 - Création d'une servitude de localisation d'intérêt général pour la création d'un groupe scolaire à l'écart des axes principaux et en proximité directe avec un parc	R2 - Prise en compte des nuisances sonores dans la conception du bât et des futurs usages (R2.1, R2.2) R3 - Limitation des nuisances sonores, des polluants et de leur dispersion (R3.1, R3.2, R3.3, R3.4) R2 Réduction des gabarits des voiries de desserte pour apaiser le trafic	-	C1 - Plantations significative d'arbres sur le périmètre opérationnel, espaces publics et îlots privés de Mérignac Soleil (C1.1, C1.2, C1.3, C1.4, C1.5, C1.6, C1.7)
Pas de nuisance particulière à prévoir au vu de la programmation, excepté d'éventuelles nuisances sonores pour les riverains des futures opérations dues à la présence du groupe scolaire.					
Trafic routier supplémentaire conduisant à aggraver les nuisances sonores issues des axes routiers. La MECDU ne peut pas agir directement sur l'évitement des nuisances sonores cependant elle réduit l'exposition des populations par des règles et normes tel que le recul, les retraits ou la présence de sujets boisés créant des «écrans sonores».					
Déchets					
La MECDU ne peut pas agir directement sur l'évitement et la réduction de production de déchets liés à l'opération. Cependant elle propose d'accompagner l'amélioration du stockage et de la collecte des déchets.	-	R.5 - Incitation à la pratique et gestion du tri des déchets (R5.1, R5.2)	A1 - Insertion urbaine et architecturale et accessibilité des locaux déchets	-	

Thème	Nature des modifications issue de la MECDU	Mesures			Mesure de compensation
	Nature de l'incidence	Évitement	Réduction	Accompagnement	
Biodiversité et espèces patrimoniales	Biodiversité et habitats La mise en compatibilité du document d'urbanisme, en autorisant de nouvelles constructions et en créant plusieurs servitudes de localisation (de voirie et superstructure), pourra venir perturber certaines espèces et certains habitats présents sur le site.	E1 - Évitement d'habitats et d'espèces par conservation et création des EBC (E1.1, E1.2, E1.3, E.4, E1.5, E5.6) E2 - Évitement d'habitats et d'espèces par la création d'un emplacement réservé «espace vert» (E2.1, E2.2) E5 - Évitement d'habitat, d'une zone humide et d'espèces par la création d'une servitude de localisation d'intérêt général. (E5.1, E5.2, E5.3, E5.4, E5.5, E5.6)	R6 - Consolidation de la trame verte et des corridors de biodiversité (R6.1). -	-	C1 - Plantations significative d'arbres sur le périmètre opérationnel, espaces publics et îlots privés de Mérignac Soleil (C1.1, C1.2, C1.3)
Population et habitat	La mise en compatibilité de PLU a une incidence positive sur la population et l'habitat.	-	-	R9 - Intégrer une règle de transition progressive des hauteurs sur les zones UPZ7 et UP89 : «La hauteur des constructions doit permettre d'assurer une transition progressive des gabarits en fonction des tissus pavillonnaires situés dans un zonage mitoyen».	-
Santé humaine	Des éventuelles nuisances dues routier supplémentaire des axes routiers.	E3 - Création d'une servitude de localisation d'intérêt général pour la création d'un groupe scolaire à l'écart des axes principaux E4 - Choix d'une palette végétale excluant les essences allergènes et fortement émettrices de COV	R2 - Prise en compte des nuisances sonores dans la conception du bâti et des futurs usages (R2.1, R2.2) R3 - Limitation des nuisances sonores, des polluants et de leur dispersion (R3.1, R3.2, R3.3, R3.4)	-	C1 - Plantations significative d'arbres sur le périmètre opérationnel, espaces publics et îlots privés de Mérignac Soleil (C1.1, C1.2, C1.3)
Documents d'urbanisme et de planification	La mise en compatibilité du document d'urbanisme sera compatible avec les documents d'urbanisme et de planification.	-	-	-	-
Activités économique et commerciale	La MECDU favorise la programmation tertiaire (commerces en rez-de-chaussée, bureaux, ...) et l'arrivée de nouveaux clients. La mise en compatibilité de PLU, aura donc des conséquences majoritairement positives sur l'activité économique et commerciale du territoire. Elle favorise également le maintien de l'activité commerciale sur la zone UPZ7.	-	-	-	-

Thème	Nature des modifications issue de la MECDU	Mesures			Mesure de compensation
	Nature de l'incidence	Évitement	Réduction	Accompagnement	
Biens matériels et immobiliers, équipements et usages	La mise en compatibilité de PLU a des incidences positives sur les biens matériels et immobiliers, les équipements et les usages, puisqu'elle prévoit la création d'une servitude de localisation d'intérêt général pour la création d'un groupe scolaire permettant de renforcer l'offre existante et de répondre aux besoins d'ouverture de classes sur la commune.	-	-	-	-
Foncier	La mise en compatibilité de PLU a des incidences sur le foncier puisqu'elle prévoit la création de servitudes de localisation et d'emplacements réservés. Toutefois ces incidences ont des effets neutres à positifs sur l'environnement puisque cela ouvre à l'urbanisation au cœur du tissu urbain déjà constitué visant à réduire l'étalement urbain.				
Mobilités	Le projet de MECDU - en renforçant le secteur par de nouvelles opérations mixtes et de nouveaux équipements - engendrera un trafic routier supplémentaire notable. Toutefois, les incidences globales seront positives puisque la MECDU permet in fine de multiplier par 3 la superficie actuelle des voies piétonnes avec environ 40000 m ² créés et par 5 la superficie des pistes cyclables avec environ 9000 m ² créés ; et ce dans des conditions de sécurisation, de continuité, et de confort.		R3 - Limitation des nuisances sonores, des polluants et de leur dispersion (R3.1, R3.2, R3.3, R3.4) R7 - Limitation des stationnements en surface (R7.1, R7.2)		
Paysage et cadre de vie	La mise en compatibilité du PLU en permettant la transformation profonde de Mérignac Soleil aura une incidence positive sur le paysage et le cadre de vie.				
Risques d'accidents ou de catastrophes majeurs	La mise en compatibilité du document d'urbanisme n'est pas de nature à générer des activités contribuant à augmenter les risques d'accidents ou de catastrophes.				

En matière de biodiversité la MECDU a des incidences positives puisqu'elle permet de préserver les zones à enjeux notamment par la création de deux EBC en zone UM17 ou par la création de servitudes de localisation d'intérêt général pour un parc public sur lequel se situe la seule zone humide du secteur. Par la modification des règles de constructibilité, et notamment la réglementation de l'ensemble des zones UP89 et UPZ7 en matière d'espaces pleine terre et emprise bâtie (et SDP), la MECDU libère de l'espace au sol pour reconstituer la trame verte et la trame brune, et conforter des espaces favorables à la biodiversité.

En matière de paysage, les modifications apportées au PLU3.1 auront des impacts positifs car elles vont permettre l'application du projet paysager de Mérignac Soleil, soit la désimperméabilisation du secteur, la constitution d'une continuité paysagère avec le parc du château et au sein des espaces publics de l'opération.

Les modifications apportées aux emplacements réservés et servitudes de localisation n'ont pas d'incidences négatives, au contraire les modifications auront un impact positif sur l'environnement dans la mesure où elles contribueront directement à :

- La création de dessertes internes au quartier et l'élargissement des voies pour conforter et sécuriser les cheminements actifs et donc améliorer les conditions de déplacements pour ces usagers.
- L'agrandissement des accompagnements de voiries permettant leur végétalisation pour conforter la trame verte mais également apporter ombrage et rafraîchissement aux cheminements actifs, ainsi que l'atténuation des nuisances sonores et atmosphériques générées par le trafic.
- La réalisation d'équipements collectifs pour répondre aux besoins de la collectivité et des futurs habitants/usagers.

Ces modifications vont donc permettre la construction des aménagements tels qu'ils ont été conçus dans le cadre du projet opérationnel de Mérignac Soleil (aménagement de voirie, aménagement d'équipements dédiés aux modes doux, création d'un par cet d'une école, ...).

Les modifications apportées aux règles de constructibilité de la zone UPZ7 mais également du nouveau règlement de la zone UP89 ont elles aussi un impact positif tout en permettant l'application du projet opérationnel, en contribuant globalement à :

- L'intégration maximale de l'offre de stationnement dans les futurs logements pour libérer les sols et constituer la trame brune, soit une meilleure continuité des sols et gestion alternative des eaux pluviales. Cette intégration permet également une meilleure qualité paysagère des opérations.
- La mise en cohérence le projet opérationnel avec son environnement urbain en termes de paysage et qualité de vie des riverains (limitations des nuisances visuelles, effets de masques et d'ombrage sur le tissu pavillonnaire, etc.)
- Renforcer le confort de vie des futurs habitants par des logements bioclimatiques, intelligemment conçu pour limiter l'impact des nuisances potentielles.

La création d'une nouvelle zone UP89 au sein du PLU3.1 n'a pas d'incidence négative sur l'environnement. Au contraire, la création de 3 bandes d'implantation constitue une nouveauté au sein du document d'urbanisme et permet d'adapter le projet au contexte environnementale, urbain et parcellaire existant.

8 Mesures mises en œuvre pour réduire les impacts de la mise en compatibilité du PLU

Les mesures d'évitement, de réduction et d'accompagnement visent à supprimer, réduire ou atténuer partiellement ou complètement ces effets. En présence d'impacts résiduels, des mesures de compensation sont proposées. Les responsables de la mise en œuvre de ces mesures de compensation peuvent être :

- A l'échelle des espaces publics :
 - L'aménageur : La Fab
 - La maîtrise d'œuvre urbaine en charge de la coordination urbaine et de la conception des espaces publics (MOEu)
 - Les concessionnaires
 - Les entreprises en charge des travaux d'espaces publics
- A l'échelle des ilots privés :
 - L'aménageur et la maîtrise d'œuvre urbaine en charge de la coordination urbaine (MOEu)
 - Les porteurs de projets immobiliers désignés ci-après « MOA » ;
 - Les maîtres d'œuvre de ces projets désignés ci-après « MOE » ;
 - Les entreprises travaux de ces ilots.

8.1 Mesures lors de la phase de travaux

Les travaux seront réalisés à une période de moindre impact pour la faune. L'objectif est d'identifier pour chaque opération et aménagement la période d'intervention la plus adaptée selon les enjeux propres aux parcelles.

Les emprises de chantiers éviteront également les zones à enjeux, notamment la zone humide, et les entreprises mettront en place des mesures de gestion conformes à celles d'une charte chantier à faibles nuisances.

L'objectif est également de réduire au maximum la gêne et les nuisances pour le proche voisinage et les riverains du chantier (sonores, visuelles mais également relatives à la circulation, aux accès des habitations mais aussi des enseignes commerciales).

8.2 Mesures relatives aux habitats et espèces

Par la conservation des EBC (mesure d'évitement E1 de l'étude d'impact), la chênaie acidiphile, des arbres parasités (Grand Capricorne, coléoptères saproxylophages), mais aussi des habitats pour l'avifaune (Huppe Fasciée, Glaïeul d'Italie) et les amphibiens sont évités. La création de l'emplacement réservé dédié au parc public permet également d'éviter que le projet ait un impact sur les habitats du Glaïeul d'Italie et des amphibiens. (Mesure d'évitement E2 de l'étude d'impact)

La zone humide est aussi préservée de tout impact grâce à la création d'une servitude de localisation d'intérêt général. Cette servitude de localisation permet également d'éviter toute incidence négative sur des habitats naturels : fourrés mésophiles à Saules roux et eutrophiles, prairies mésophiles piquetée de chênes. Ces habitats abritent des espèces (grand capricorne, Hypolaïs polyglotte, amphibiens) qui seront alors protégées et pour lesquels ces habitats sont parfois vitaux, comme c'est le cas pour le passereau des fourrés. (Mesure d'évitement E5 de l'étude d'impact)

En général la MECDU évite et réduit les impacts sur la biodiversité, notamment en développant la trame verte, brune et les corridors de biodiversité sur le quartier Mérignac Soleil (Mesure de réduction R6 de l'évaluation environnementale réalisée au titre de la MECDU). Par la création de deux EBC, de plantations à réaliser (PAR), d'emplacements réservés aux espaces verts, de servitudes de localisation pour la création de cheminements plantés et d'un parc les espaces publics seront significativement plantés (Mesure de compensation C1 de l'étude d'impact). Cette mesure se double d'un traitement des espaces paysagers qui devront être plantés à raison d'au moins un arbre pour 16m². De plus, que ce soit pour les opérateurs privés que pour les aménagements publics, pour un arbre de moyen ou grand (essence non invasive) coupé, deux sujets avec un gabarit équivalent à l'âge adulte doivent être replantés sur le terrain. Les constructions devront également prendre en compte les plantations réalisées ou existantes en s'éloignant de 2m minimum. (Mesure de compensation C1 de l'étude d'impact).

8.3 Mesures relatives aux émissions et nuisances, et à la mobilité

Afin de réduire les impacts du trafic supplémentaire engendré par la requalification de Mérignac Soleil les règlements écrits intègrent la prise en compte des nuisances sonores dans la conception du bâti et des futurs usages (mesure de réduction R2 de l'évaluation environnementale de la MECDU). De plus, via la création d'une servitude de localisation d'intérêt général à l'écart des axes principaux, le futur groupe scolaire sera construit à l'écart des nuisances sonores et atmosphériques potentiellement émises par le trafic routier (mesure d'évitement E3 de l'étude d'impact).

Dans le but de réduire l'utilisation de la voiture sur le secteur et d'inciter les futurs usagers/habitants à changer leurs pratiques de mobilité, le stationnement vélo sera valorisé : les stationnements seront libres de tout mobilier au sol permettant le stationnement des vélos non standards (vélos cargos ou assimilés) à hauteur d'au moins une place (de dimension minimale de 3m X 1,20m) par tranche de 30 m² de places réservées aux vélos. (Mesure de réduction R3.3 de l'étude d'impact). En parallèle, la création de servitudes de localisation et d'emplacements réservés pour des cheminements doux favoriseront le maillage piéton du quartier (mesures de réduction R3.1 et R3.2 de l'étude d'impact).

Les nuisances sonores et vibratoires sur les futures habitations seront réduites par le recul des bâtiments par rapport à la voirie et par l'implantation des façades habitées sur les axes exposés au bruit et privilégier des destinations autre que de l'habitation (mesure de réduction R2 de l'étude d'impact).

Les émissions à considérer sont également de l'ordre des émissions allergènes induites par les essences plantées. Ainsi une mesure est prise (mesure d'évitement E4 de l'étude d'impact) concernant le choix d'une palette végétale excluant les essences allergènes et fortement émettrices de COV.

Enfin, les nuisances induites par la MECDU peuvent affecter le confort des habitants : effets de vis-à-vis entre opérations d'aménagement et tissu pavillonnaire, hauteurs trop importantes, effets d'îlot de chaleur, dépôts sauvages ou mauvaise intégration des locaux de déchets, etc. De manière générale ces diverses nuisances sont prises en compte à travers l'ensemble des mesures de réduction, compensation et accompagnement établies dans l'étude d'impact : gestion des pluies à ciel ouvert (R1), limitation des nuisances sonores, des polluants et leur dispersion (R2), incitation à la pratique et gestion du tri des déchets (R5), réduction des emprises de constructions et aménagements (R4), limitation des stationnement en surface (R8), Règle de transition progressive des hauteurs (R9), consolidation de la trame verte (R6), lutte contre la prolifération des moustiques (R7), plantation significative d'arbres (C1) et insertion urbaine et architecturale des locaux déchets (A1).

8.4 Mesures relatives à l'imperméabilisation du quartier

La reconquête des espaces imperméabilisés se fait par un pourcentage maximum d'emprise bâtie et un pourcentage minimum d'espace de pleine terre sur la globalité des zones UP89 et UPZ7 (Mesure de réduction R4 de l'étude d'impact). Ainsi, pour chaque projet le règlement écrit de la zone UPZ7 et celui de la zone UP89 limite l'imperméabilisation des lots, et va plus loin en contribuant à leur désimperméabilisation. En parallèle, l'intégration des stationnements dans les emprises bâties participe à la renaturation du secteur (mesures de réduction R4 et R8 de l'étude d'impact).

Afin de réduire l'impact des aménagements sur le quartier, les modifications du PLU3.1 œuvre à une gestion alternatives des eaux pluviales, notamment à une gestion des pluies courantes en zéro rejet par des aménagements paysagers (Mesure de réduction R1 de l'étude d'impact).

Les mesures d'évitement des habitats cités ci-dessus (8.2 - Mesures relatives aux habitats et espèces) participent également à conserver des espaces désimperméabilisés sur le quartier.

9 Incidences de la mise en compatibilité du PLU3.1 sur le réseau Natura 2000

Le site Natura 2000 le plus proche « FR7200805 Réseau hydrographique des Jalles de St-Médard et d'Eysines » est localisé à environ 5,9 km au Nord du périmètre. (Sf. carte ci-dessous).

La mise en compatibilité du document d'urbanisme sur les zones UPZ7, US8 et UM10 n'impacte pas les zones Natura 2000 les plus proches.

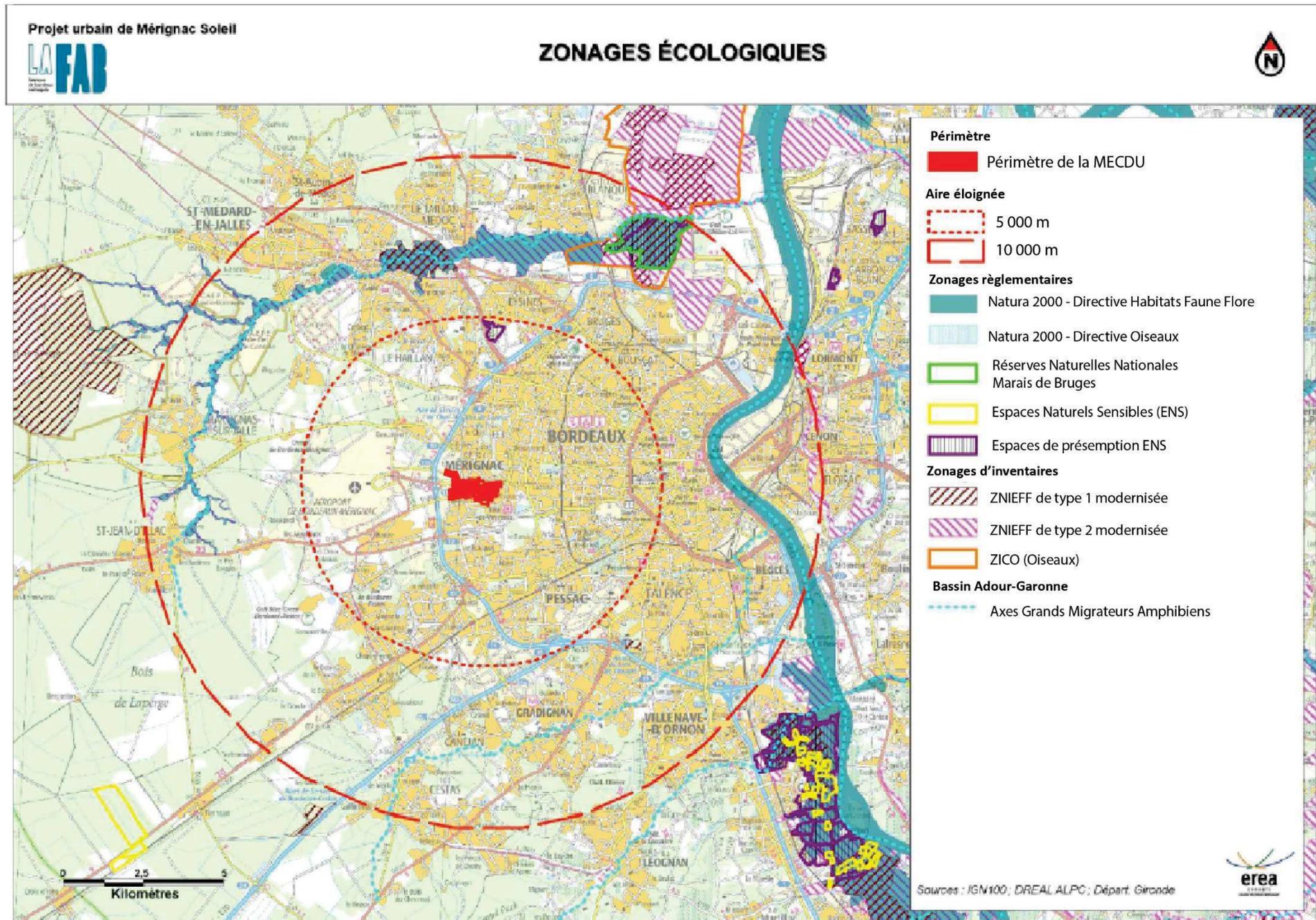


Figure 15 - Implantation du projet par rapport au site Natura 2000 FR7200805

10 Critères, indicateurs et modalités retenus pour suivre la mise en compatibilité du PLU

Les critères, indicateurs et modalités retenus pour suivre la mise en compatibilité du PLU s'appuient sur le dispositif général mis en place pour le suivi du PLU de Bordeaux Métropole. Ce dernier, dans la perspective d'une cohérence dans le suivi des politiques publiques sur le territoire de la métropole, se base en partie sur des dispositifs d'observation déjà présents, tels que l'observatoire de l'habitat ou l'observatoire de l'activité économique et de l'emploi ; et pour une autre partie sur des démarches portées par des acteurs locaux (suivi de la consommation des sols par la DDTM dans le cadre de l'Interscot, bilan énergétique de l'Alec...). Les indicateurs de suivi des effets du PLU sont définis dans la pièce C2 du rapport de présentation du PLU 3.1 approuvé le 16 décembre 2016. Ces indicateurs sont détaillés selon 6 grandes thématiques :

- Habitat et démographie : nombre d'habitants, de logements construits, prix et types des logements construits, nombre de SMS utilisés, etc. Pour la plupart la périodicité de la donnée est d'un an.
- Consommation des sols et optimisation du foncier : nombre de logements collectifs construits à l'hectare, répartition entre artificialisation, renouvellement urbain et densification, nombre d'arbres isolés, de parcs et jardins publics, etc. Pour la plupart des indicateurs, la périodicité de la donnée varie entre un et deux ans.
- Nature et agriculture : surfaces couvertes par les outils « nature en ville », superficie des EBC, des parcs et jardins publics, etc. Pour ces indicateurs, la périodicité de la donnée est d'un an.
- Environnement (risques, nuisances et ressources) : émissions GES, de Nox, PM10 selon les sources de pollution, consommation d'eau potable par habitant, granulats importés, nombre de personnes estimées être soumises à des nuisances sonores, etc. Pour ces indicateurs la périodicité de la donnée varie entre 1 et 5 ans, ou est transmise sur sollicitation.
- Mobilités : linières d'aménagement cyclable et voiries apaisées, parts modales, places de stationnements vélos. Ces indicateurs ont une périodicité de 1 an excepté pour le calcul de l'évolution des parts modales se faisant sur 10 ans.
- Economie et commerce : nombre d'établissements créés, immobilier d'entreprise, commerces de plus de 1000m² en CDAC, etc. La périodicité de la donnée concernant ces indicateurs est d'un an.

La mise en compatibilité du PLU ne nécessite pas la mise en place et le suivi d'indicateur spécifique.

11 Documents du PLU3.1 nécessitant d'évoluer

11.1 Liste des emplacements réservés de superstructure

Modification des zones UPZ7-4p, UPZ7-3 :

Création de nouveaux emplacements réservés de superstructure, repérés au plan de zonage :

- Pour la création d'espaces verts de proximité
- Pour la création du parc public des Eyquems
- Pour l'aménagement des abords du tramway (circulations douces et plantations)

Numéro de l'ER (*)	Vocation	Nature détaillée des équipements	Superficie (en m ²)	Maîtrise d'ouvrage	Date d'inscription du PLU	Date de modification /suppression du PLU	Commune(s) concernée(s)
4.X1	Espaces Verts	Espaces verts de proximité	824	La Fabrique de Bordeaux Métropole	MEC Mérignac Soleil		MERIGNAC
4.X2	Espaces Verts	Parc public des Eyquems	10 924	La Fabrique de Bordeaux Métropole	MEC Mérignac Soleil		MERIGNAC
1.X1	Déplacement, transports, stationnement, espace public	Aménagements aux abords de l'avenue de Matosinhos et de l'avenue de la Somme	2518	La Fabrique de Bordeaux Métropole	MEC Mérignac Soleil		MERIGNAC
1. X2	Déplacement, transports, stationnement, espace public	Aménagements aux abords de l'Avenue de la Somme et de l'Avenue Kennedy	3808	La Fabrique de Bordeaux Métropole	MEC Mérignac Soleil		MERIGNAC
1. X3	Déplacement, transports, stationnement, espace public	Aménagements aux abords de l'Avenue Kennedy	2185	La Fabrique de Bordeaux Métropole	MEC Mérignac Soleil		MERIGNAC

Tableau modifié des emplacements réservés de superstructure (seuls les ER créés apparaissent, les existants sont inchangés)

* NB : Le numéro exact de l'emplacement réservé de superstructure sera attribué par Bordeaux Métropole puis retranscrit dans le document graphique et le tableau annexé correspondant lors de l'intégration effective au document réglementaire.

11.2 Liste des emplacements réservés de voirie

Modification des zones UPZ7-4p, UPZ7-3 : pour élargissement de voies existantes et aménagement de nouvelles voies, circulations douces et plantations

- Ajout des 10 nouveaux emplacements réservés repérés au plan de zonage
- Modification de 3 emplacements réservés existants (P133, S194 et T1970)

Numéro de l'ER *	Désignation de l'opération	Emprise(s)	Maîtrise d'ouvrage	Date d'inscription	Date de modification / suppression	Commune(s)
P 133	Elargissement de l'avenue de l'Argonne	16	Bordeaux Métropole	16/12/2016	MEC Mérignac Soleil	MERIGNAC
PX1	Elargissement de l'avenue de la Somme entre la rue Edgar Degas et l'avenue de Matosinhos	variable	La Fabrique de Bordeaux Métropole	MEC Mérignac Soleil		MERIGNAC
S 194	Elargissement de l'av. H.Vigneau entre l' av.Kennedy et l' av.de la Somme	Variable	La Fabrique de Bordeaux Métropole	16/12/2016	MEC Mérignac Soleil	MERIGNAC
S X1	Elargissement de l'avenue Kennedy, entre l'avenue Matosinhos et l'avenue de la Somme	Variable	La Fabrique de Bordeaux Métropole	MEC Mérignac Soleil		MERIGNAC
T 1970	Elargissement rue Didier Pironi	Variable	La Fabrique de Bordeaux Métropole	16/12/2016	MEC Mérignac Soleil	MERIGNAC
T X1	Elargissement de la rue Jacques Anquetil, entre l'avenue Matosinhos et l'avenue Henri Vigneau	Variable	La Fabrique de Bordeaux Métropole	MEC Mérignac Soleil		MERIGNAC
T X2	Elargissement de la rue Georges Carpentier, entre l'avenue de la Somme et la rue Jacques Anquetil	Variable	La Fabrique de Bordeaux Métropole	MEC Mérignac Soleil		MERIGNAC
T X3	Elargissement de la rue de Peyandreau	Variable	La Fabrique de Bordeaux Métropole	MEC Mérignac Soleil		MERIGNAC
T X4	Elargissement du chemin de Pouchon	Variable	La Fabrique de Bordeaux Métropole	MEC Mérignac Soleil		MERIGNAC
T X5	Création d'une voie nouvelle en impasse depuis la rue de Mirepin	Variable	La Fabrique de Bordeaux Métropole	MEC Mérignac Soleil		MERIGNAC
T X6	Création d'une voie nouvelle entre la rue de Mirepin et l'avenue de la Somme	Variable	La Fabrique de Bordeaux Métropole	MEC Mérignac Soleil		MERIGNAC

Numéro de l'ER *	Désignation de l'opération	Emprise(s)	Maîtrise d'ouvrage	Date d'inscription	Date de modification / suppression	Commune(s)
T X7	Création d'une voie nouvelle rue de Mirepin entre l'avenue de la Somme et la limite Nord de la parcelle AY65 du chemin privé de Mirepin	Variable	La Fabrique de Bordeaux Métropole	MEC Mérignac Soleil		MERIGNAC
T X8	Elargissement de la rue Georges Ohm	Variable	La Fabrique de Bordeaux Métropole	MEC Mérignac Soleil		MERIGNAC

Tableau modifié des emplacements réservés de voirie (seuls les ER concernés par la mise en compatibilité apparaissent dans le tableau suivant)

En noir : les ER créés - En rouge : les ER modifiés

* NB : Le numéro exact de l'emplacement réservé sera attribué par Bordeaux Métropole puis retranscrit dans le document graphique et le tableau annexé correspondant lors de l'intégration effective au document réglementaire.

11.3 Liste des servitudes de localisation

Modification des zones UPZ7-4p, UPZ7-3 :

- Ajout de 2 nouvelles servitudes de localisation :
 - 1 d'intérêt général (IG) : création d'un parc et d'un groupe scolaire (IG X1)
 - 1 de voirie (V) : Création de voies de dessertes et cheminements doux plantés dans le prolongement du Parc Féau (V X2)

Création du zonage UP89

- Inscription d'une nouvelle servitude de localisation de voirie pour la création de cheminements doux plantés (V X3)

N° de la servitude de localisation (*)	Vocation	Nature de la servitude de localisation	Date d'inscription au PLU	Date d'évolution du PLU	Commune(s) concernée(s)
IG X1	INTERET GENERAL	Réalisation d'un groupe scolaire et parc public et venelle	MEC Mérignac Soleil		MERIGNAC
V X2	VOIRIE	Création de voies de dessertes et cheminements doux plantés	MEC Mérignac Soleil		MERIGNAC
V X3	VOIRIE	Création de cheminements doux	MEC Mérignac Soleil		MERIGNAC

* NB : Le numéro exact de la servitude de localisation sera attribué par Bordeaux Métropole puis retranscrit dans le document graphique et le tableau annexé correspondant lors de l'intégration effective au document réglementaire

11.4 Liste des dispositions en faveur de la diversité de l'habitat

En parallèle de l'évolution du plan de zonage, la liste des dispositions en faveur de la diversité de l'habitat est modifiée :

- **Création du zonage UP89 :**
 - Inscription d'une servitude de diversité sociale (SDS) sur l'ensemble de l'UP89 permettant la réalisation de logements en location sociale (35%) et en accession sociale (10%)
- **Modification de la zone UPZ7-3 :**
 - Inscription d'une servitude de diversité sociale (SDS) : UPZ7-3p permettant la réalisation de logements en location sociale (35%) et en accession sociale (10%)

En parallèle de l'évolution du plan de zonage, il est appliqué un secteur de taille minimale de logement :

- **Création du zonage UP89 :**
 - Inscription du secteur de taille de logement 1 (STL1) sur l'ensemble de l'UP89

Secteurs de taille minimale de logement

N° du secteur	Commune	Part minimum de logements de type T3 ou plus	Part minimum de logements de type T4 ou plus
STL 1	Mérignac, Pessac	-	30 %

12 Annexes

12.1 Création du règlement de la zone UP89

Annexe 1 - Règlement zone US8

Annexe 2 - Règlement zone UP89 - Version projet MECDU

12.2 Modification du règlement de la zone UPZ7

Annexe 3 - Règlement zone UPZ7

Annexe 4 - Règlement zone UPZ7 - Version projet MECDU

12.3 Modification de la planche de zonage Z37

Annexe 5 - Planche de zonage Z37

Annexe 6 - Planche de zonage Z37 - Version projet MECDU

12.4 Evaluation environnementale de la MECDU et son résumé non technique

Annexe 7- Evaluation environnementale de la MECDU

Annexe 8- Résumé non technique de l'évaluation environnementale