



**Procès-verbal de la réunion d'examen conjoint**

-----  
**Mise en Compatibilité du PLUi de Bordeaux Métropole  
relative à la Déclaration d'Utilité Publique de l'opération d'aménagement  
Mérignac Soleil**

-----  
**01/12/2022 – 14h30 – Cité administrative de Bordeaux**

Participant(e)s

<b>NOM Prénom</b>	<b>Organisme</b>	<b>Mail/Téléphone</b>
LASVACAS Amandine	La Fabrique de Bordeaux Métropole	<a href="mailto:alavacas@lafab-bm.fr">alavacas@lafab-bm.fr</a> 05 47 50 12 63 / 07 63 88 69 32
JAMET Valérie	La Fabrique de Bordeaux Métropole	<a href="mailto:vjamet@lafab-bm.fr">vjamet@lafab-bm.fr</a>
PARISI alexandra	Commune de Mérignac	<a href="mailto:a.parisi@merignac.com">a.parisi@merignac.com</a> 05 56 18 88 02 / 06 71 58 47 04
VIGNOLLES Frédéric	Bordeaux Métropole	<a href="mailto:fvignolles@bordeaux-metropole.fr">fvignolles@bordeaux-metropole.fr</a>
LOISEL Marine	Bordeaux Métropole	<a href="mailto:m.loisel@bordeaux-metropole.fr">m.loisel@bordeaux-metropole.fr</a> 05 33 89 55 73
BERNARD Angélique	Bordeaux Métropole	<a href="mailto:an.bernard@bordeaux-metropole.fr">an.bernard@bordeaux-metropole.fr</a>
Bouillaud Christine	Conseil Départemental de gironde	<a href="mailto:c.bouillaud@gironde.fr">c.bouillaud@gironde.fr</a> 05 56 99 33 33 – poste 25159
KOZIMOR Frédéric	Direction Départementale des Territoires et de la Mer de Gironde (DDTM33)	<a href="mailto:frederic.kozimor@gironde.gouv.fr">frederic.kozimor@gironde.gouv.fr</a> 05 47 30 53 74
MASSON Anne-Laure	DDTM33	<a href="mailto:anne-laure.masson@gironde.gouv.fr">anne-laure.masson@gironde.gouv.fr</a> 05 47 30 53 76
BUSSEUIL Gwenaël	DDTM33	<a href="mailto:gwenael.busseuil@gironde.gouv.fr">gwenael.busseuil@gironde.gouv.fr</a> 05 47 30 53 67
MONTARNIER Evanguelia	Chambre des métiers et de l'artisanat	<a href="mailto:evanguelia.montarnier@cm-bordeaux.fr">evanguelia.montarnier@cm-bordeaux.fr</a> 05 56 99 91 18

### Absent(e)s/Excusés

- Conseil Régional de Nouvelle-Aquitaine
- Syndicat mixte du SCoT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise (SYSDAU)
- Chambre de Commerces et d'industrie (CCI)
- Chambre d'agriculture

**Ordre du jour** : Présentation du dossier de mise en compatibilité du PLUi de Bordeaux Métropole, en lien avec la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) de l'opération d'aménagement Mérignac Soleil

### Documents annexés :

- power-point de présentation (La Fab)
- remarques de Bordeaux Métropole
- courrier d'invitation à la réunion d'examen-conjoint

Après une brève introduction par la DDTM33, La Fab présente le projet de mise en compatibilité du PLUi de Bordeaux Métropole (MECDU) sur la base du power-point de présentation joint.

### **I – Présentation de l'opération d'aménagement Mérignac Soleil**

Une présentation plus générale de l'opération d'aménagement est faite, avant de réaliser un zoom sur le périmètre de la DUP justifiant la nécessité de mettre en compatibilité le document d'urbanisme.

À partir de la page 7 du diaporama (photographie avant l'opération), il est rappelé le caractère mono-fonctionnel de la zone commerciale qui s'est fait rattrapé petit à petit par l'habitat pavillonnaire.

Les cartographies des pages 8 et 12 permettent d'identifier la situation stratégique du secteur (extension du Tram A au cœur du futur quartier mixte) et l'une des conséquences actuelles de sa fréquentation sans véritable offre de transport alternative à la voiture (îlot de chaleur urbain).

Par conséquent, les ambitions du projet sont les suivantes :

- 1) Renaturation en ré-introduisant de la biodiversité quasi inexistante aujourd'hui
- 2) Régénération urbaine par une mixité programmatique, une reconquête des espaces publics, et une limitation franche de la consommation d'espaces
- 3) Régénération de l'habitat

Il est rappelé au passage que le projet vise notamment à mettre en œuvre les 2 démarches initiées par Bordeaux Métropole en 2012, à savoir « 50 000 logements autour des axes de transports collectifs » (renommée depuis « 50 000 logements accessibles par nature ») et « 55 000 hectares pour la nature ».

### Questions/Réponses

**Le CMA** demande si le plafond de l'accession maîtrisée (2 500€/m<sup>2</sup>), défini il y a une dizaine d'années, est toujours valable actuellement ?

**La Fab** rappelle que ces plafonds ont été établis en 2012. Actuellement, les prix de vente des logements sont adaptés aux revenus des ménages et la programmation évolue vers le bail réel solidaire (BRS) afin de maintenir des prix accessibles à tous les ménages de la Métropole.

**Le CMA** demande si un chapitre économique est prévu, et quels types de commerces vont s'installer ?

**La Fab** indique qu'aucun chapitre n'est prévu dans la MECDU, puisque ce n'est pas l'objet ; et précise que dans le cadre de l'opération d'aménagement, La Fab a missionné le bureau d'études Bérénice en tant qu'assistant à maîtrise d'ouvrage (AMO) sur la programmation commerciale, afin de définir un schéma directeur commerce à l'échelle des opérations Marne et Soleil, puis des préconisations par îlot.

Par ailleurs, **La Fab** rappelle qu'une concession d'aménagement pour une durée de 15 ans a été prise en 2018 désignant la Fab comme aménageur et permettant de financer les équipements publics via l'instauration d'une taxe d'aménagement majorée de 20 % dès 2017.

À partir de la page 14 du diaporama (répartition programmatique), il est rappelé la volonté de ré-introduire de la mixité fonctionnelle (commerces de destination et de proximité, logements, services) tout en faisant attention à la problématique d'étalement urbain.

Bien que ne faisant pas l'objet de la réunion du jour, **le CMA** dit regretter l'absence de partie programmatique des commerces qui viendront s'implanter.

**La commune de Mérignac** précise la mise en place des fiches protocole, produites et suivies par l'agence Bérénice., qui devront être annexées dans les conventions conclues par la Fab avec les opérateurs.

**Le CMA** rappelle néanmoins l'existence de contraintes propres à certains commerces (gènes olfactives, sonores) guidant l'organisation de ce nouveau type de quartiers pour en limiter les inconforts. Un courrier sera envoyé par la suite à La Fab sur ces remarques.

Un rétro-planning sur la procédure en cours amène **la commune de Mérignac** à préciser que 2 îlots s'urbanisent d'ores-et-déjà (îlots dénommés « FIAT » et « CASTORAMA »), expliquant certaines écritures inchangées de la partie réglementaire pour les îlots concernés, actuellement donc en travaux.

## **II – Présentation de la partie propre à la mise en compatibilité du PLUi de Bordeaux Métropole et les remarques des personnes publiques associées (PPA)**

La Fab rappelle les principales modifications réglementaires, écrites et graphiques, qu'impliquent ce projet d'aménagement parmi lesquelles :

- la création d'un zonage UPXX,
- la modification des limites du zonage US8, et élargissement des mesures en faveur de la diversité sociale sur le zonage UPZ7-3
- la re-délimitation de 9 secteurs du zonage UPZ7 avec adaptation de leurs règles morphologiques
- la création de 3 nouvelles servitudes de localisation
- la création de 3 bandes de plantation à réaliser, d'un arbre isolé, et de 2 espaces boisés classés (EBC)
- la création de 14 emplacements réservés, et la modification/suppression de certains autres

### III – Remarques des personnes publiques associées (PPA)

En lien avec la présentation des modifications réglementaires induites par le projet, **La DDTM33** demande tout d'abord à ce que soit précisée et justifiée la règle spécifique au secteur A en matière de possibilité d'extension/réhabilitation/surélévation. Dans un second temps, il est demandé pourquoi l'ambition sur les espaces de pleine terre (EPT) n'est pas porté sur les îlots déjà en cours d'urbanisation ? Enfin, sur le même sujet, il est demandé sur quels critères s'est basé l'affichage de pourcentages en pleine terre plus ou moins ambitieux suivant l'îlot concerné.

**La Fab** et **Bordeaux Métropole** expliquent cette différence par une adaptation à la taille des parcelles. Elles précisent que pour les « coups partis », ces nouveaux secteurs n'ayant pas vocation à subir d'évolution d'ici 10 ou 15 ans a minima, et a fortiori dans le cadre de l'opération, il ne leur a pas paru opportun de faire évoluer la règle (non réglementé actuellement).

Une interrogation émane de **la DDTM33** sur la rédaction de l'article 2.1.4 du zonage UPZ7 relatif aux principes généraux des espaces de pleine terre. En effet, les services de l'État indiquent qu'une divergence d'appréciation récente sur les possibilités de dérogation à ladite règle les a opposés avec un aménageur; et qu'une simplification de la règle s'avère nécessaire.

**Bordeaux Métropole** précise que la dérogation n'est autorisée que sous 2 conditions cumulatives comme suit, et ne concernent qu'un nombre limité de sous-périmètres :

*« Lorsqu'un pourcentage d'emprise bâtie supérieur à celui de la zone est porté au plan de zonage, le pourcentage d'espace en pleine terre imposé est diminué de 10 points.*

*Lorsque l'espace en pleine terre existant avant travaux ne respecte pas les normes imposées, il y est dérogé à condition de ne pas aggraver l'imperméabilisation du sol ».*

À l'évocation des modifications graphiques ayant trait notamment aux emplacements réservés, servitudes de localisation et autres éléments en faveur du bioclimatisme, **Bordeaux Métropole** se permet d'évoquer l'ensemble des modifications, ajouts et suppressions qu'ils aimeraient voir figurer sur chacun des documents du dossier notifié. Ces éléments sont notifiés en pièce jointe et seront à intégrer dans le dossier.

**La DDTM33** soumet une demande de justification complémentaire pour étayer en quoi l'édification d'une « marge de recul de 2,5 mètres des constructions » contribue à une bonne prise en compte des problématiques de qualité de l'air et de nuisances sonores et vibratoires sur ce secteur.

Enfin, **le CMA** demande à ce que la problématique d'accessibilité, notamment des personnes à mobilité réduite (PMR), soit bien traitée dans le projet.

**La Fab** indique qu'il est prévu d'insérer des largeurs qui permettent aisément la marche, et la réalisation de sentes piétonnes accessibles à tous.

Les participants n'ayant pas d'autre observation sur ce projet, la séance est levée.

Le présent PV et ses annexes seront joints au dossier de mise en compatibilité du PLUi soumis à enquête publique (R153-13 du Code de l'Urbanisme).

Date : 6 février 2023  
Opération : Mérignac Soleil  
Objet : Réponse écrite au procès-verbal de la réunion d'examen conjoint sur la MECDU relative à la DUP de l'opération Mérignac Soleil  
Réf : JG/CF/2023\_0283  
LRAR n° 1A 199 720 7349 3

Direction Départementale des Territoires  
Et de la Mer  
Service d'Accompagnement Territorial  
Unité Métropole  
Cité administrative  
2 rue Jules Ferry – BP 90  
33090 Bordeaux cedex

*Affaire suivie par : Christelle Ferrière  
[cferriere@lafab-bm.fr](mailto:cferriere@lafab-bm.fr) / 06 99 41 60 44*

Madame, Monsieur,

Dans le cadre d'une concession d'aménagement, La Fabrique de Bordeaux Métropole s'est vue confier par Bordeaux Métropole la réalisation de l'opération d'aménagement Mérignac Soleil.

En août 2022, La Fab a sollicité auprès de Mme la Préfète de la Gironde l'ouverture des enquêtes publiques conjointes préalables à la Déclaration d'Utilité publique emportant mise en compatibilité du PLUi de Bordeaux Métropole et parcellaire sur le territoire de la commune de Mérignac.

Dans le cadre de la procédure de DUP valant mise en compatibilité du PLUi de Bordeaux Métropole, et en application des articles L.153-54 et R.153-13 du code de l'urbanisme, une réunion d'examen conjoint, à l'initiative de l'Etat, en présence des personnes publiques associées, a eu lieu le 01/12/2022.

Consécutivement à la tenue de la réunion d'examen conjoint, La Fab a reçu le procès-verbal de la réunion accompagné de ses 2 annexes (power-point de présentation de La Fab et observations de Bordeaux Métropole) qui n'appelle pas de remarques particulières. La demande de justification de la DDTM 33 sur l'édification d'une « marge de recul de 2,5 mètres des constructions » contribuant à prendre compte les problématiques de qualité de l'air et de nuisances sonores et vibratoires, fait l'objet d'une réponse de La Fab dans le cadre de la réponse apportée à l'avis de la MRAe rendu sur le projet de mise en compatibilité du PLUi pour le projet de Mérignac Soleil.

Ainsi, le maître d'ouvrage accuse réception du procès-verbal et notamment de l'annexe contenant les remarques du service planification urbaine de Bordeaux Métropole, pointant les sujets suivants :

- L'articulation des différentes procédures d'évolution du PLU,
- L'organisation globale et le contenu du dossier,
- Une série de remarques concernant le rapport de présentation, le résumé non technique de l'évaluation environnementale, les annexes 6 et 7 du dossier MECDU

Le maître d'ouvrage prend bonne note de toutes les remarques et observations. Conformément aux dispositions de l'article L.153-43 du code de l'urbanisme, sans remettre en cause l'économie générale du projet, les modifications à apporter seront faites dans les différents documents visés une fois l'enquête publique terminée, afin de pouvoir également prendre en compte les éventuelles demandes ou recommandations du commissaire-enquêteur.

En application de l'article R.153-13 du code de l'urbanisme, le procès-verbal et ses annexes, ainsi que la présente réponse seront joints au dossier d'enquête publique à venir.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Jérôme Goze  
Directeur Général Délégué

A handwritten signature in black ink, consisting of a long, sweeping horizontal stroke followed by a smaller, more complex mark below it.