

Mérignac Soleil:

Penser la ville, panser les sols

07/12/2021

Webinaire « De la Prospective à la planification
en matière d'urbanisme commercial »

Région Sud



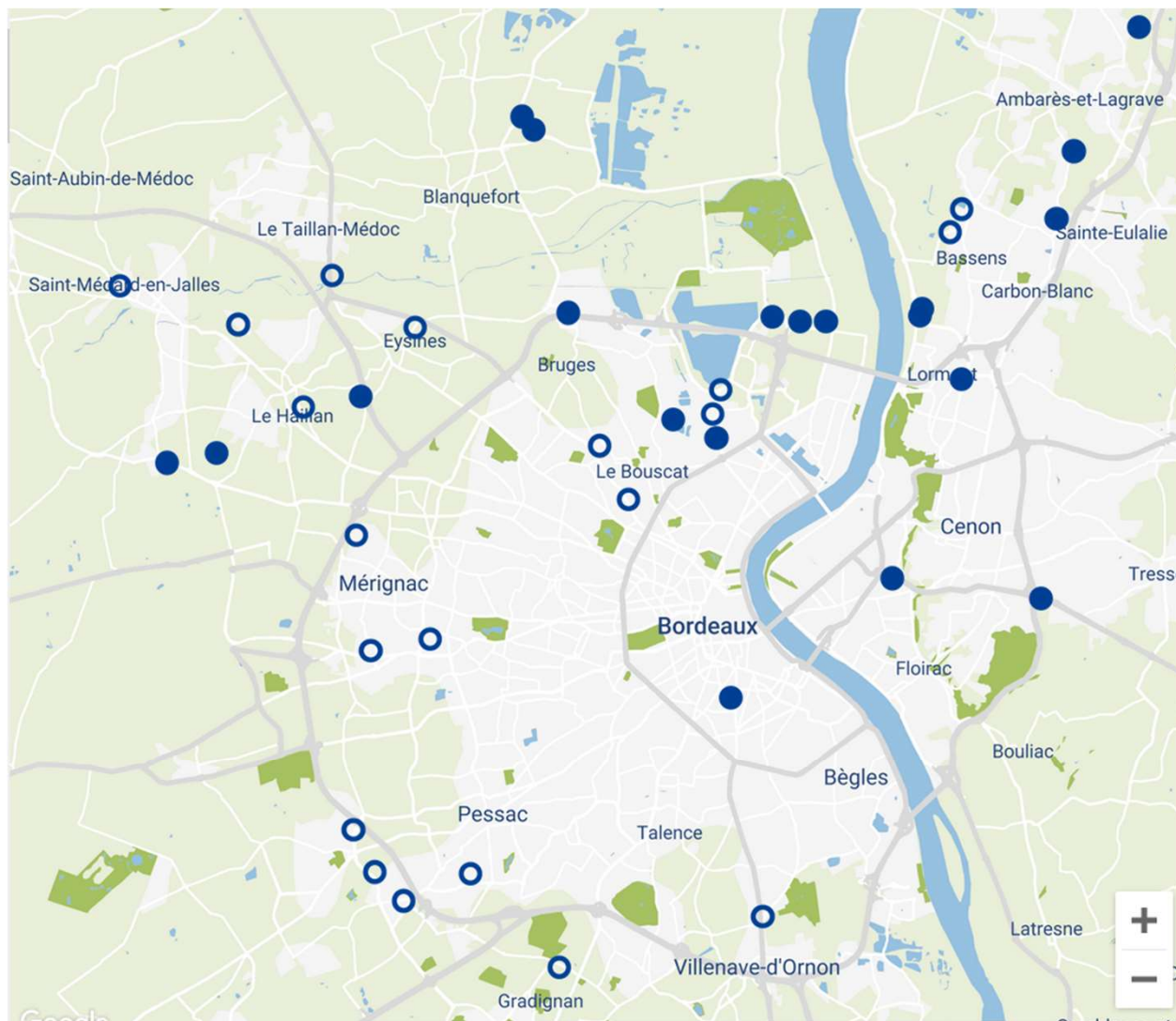
Mérignac

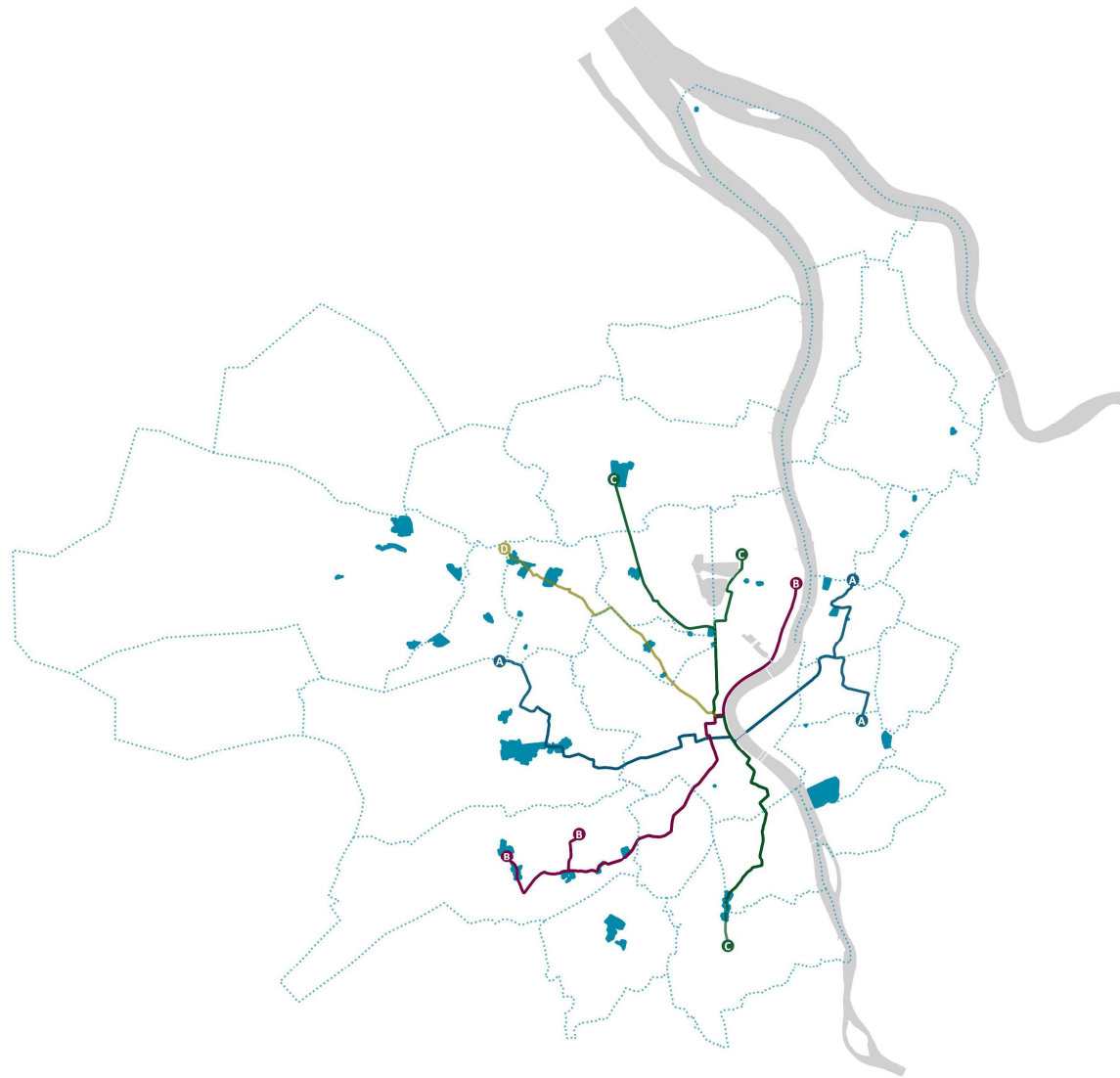


SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole

- ▶ Un **outil dédié à la mise en œuvre** des politiques portées par la Métropole
- ▶ Une **société publique locale à statut privé** créée en 2012
- ▶ Un **Conseil d'administration** composé d'élus métropolitain et d'élus des communes
- ▶ Un **capital** fixé à **2 000 000 €**
- ▶ Une **équipe opérationnelle** d'environ 35 collaborateurs (urbanistes, architectes, ingénieurs, juristes,..)
- ▶ Un **budget Société** d'environ **4 M€ HT** dont **1,3 M€ HT d'études**

SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole

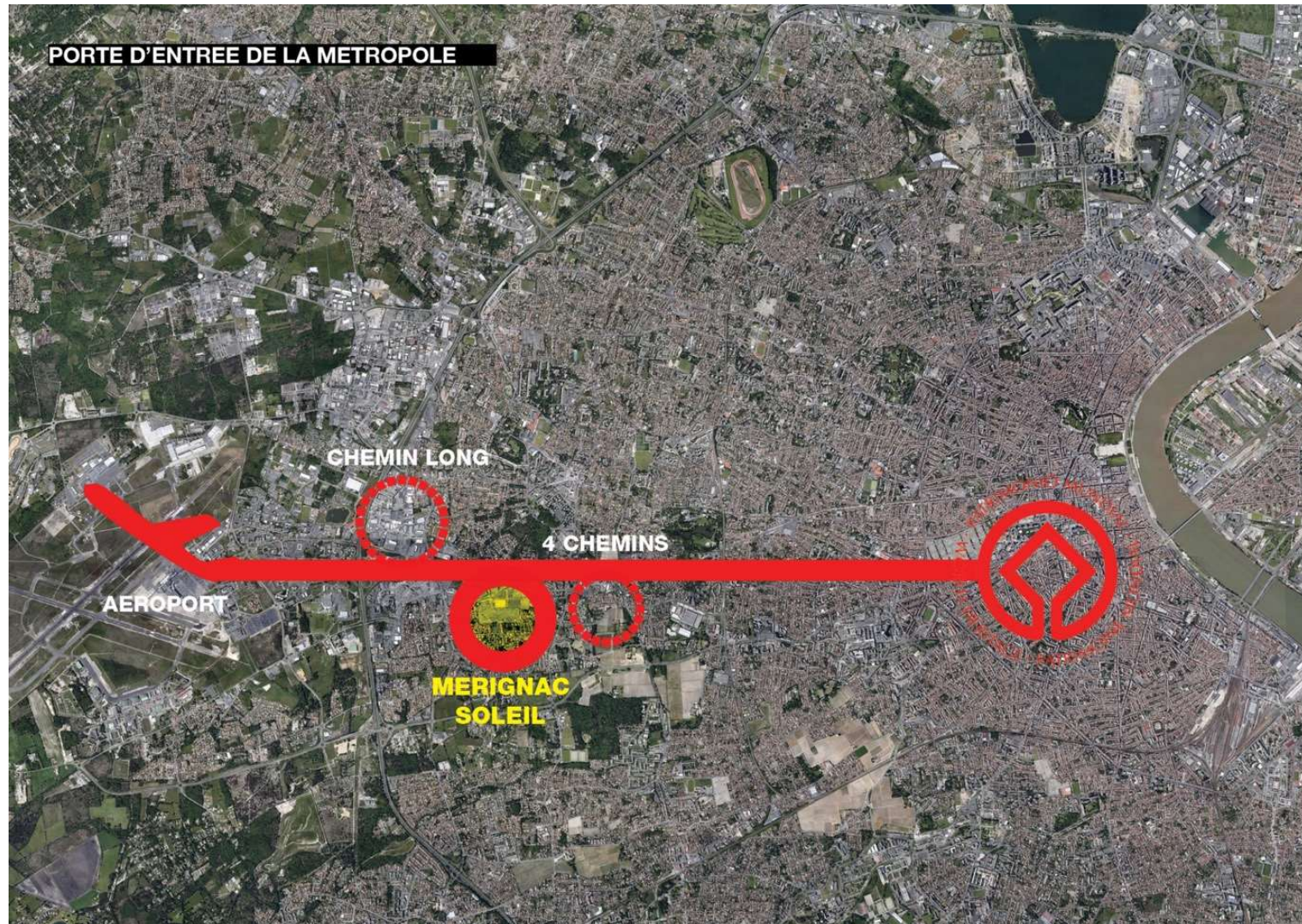




Merignac Soleil Contexte

Mérignac Soleil: Contexte

- Une situation stratégique + une desserte TCSP



Mérignac Soleil: Contexte

- **Plaque commerciale typique des années 60/70**
- **Entourée de Pavillonnaire**



Mérignac Soleil: Contexte

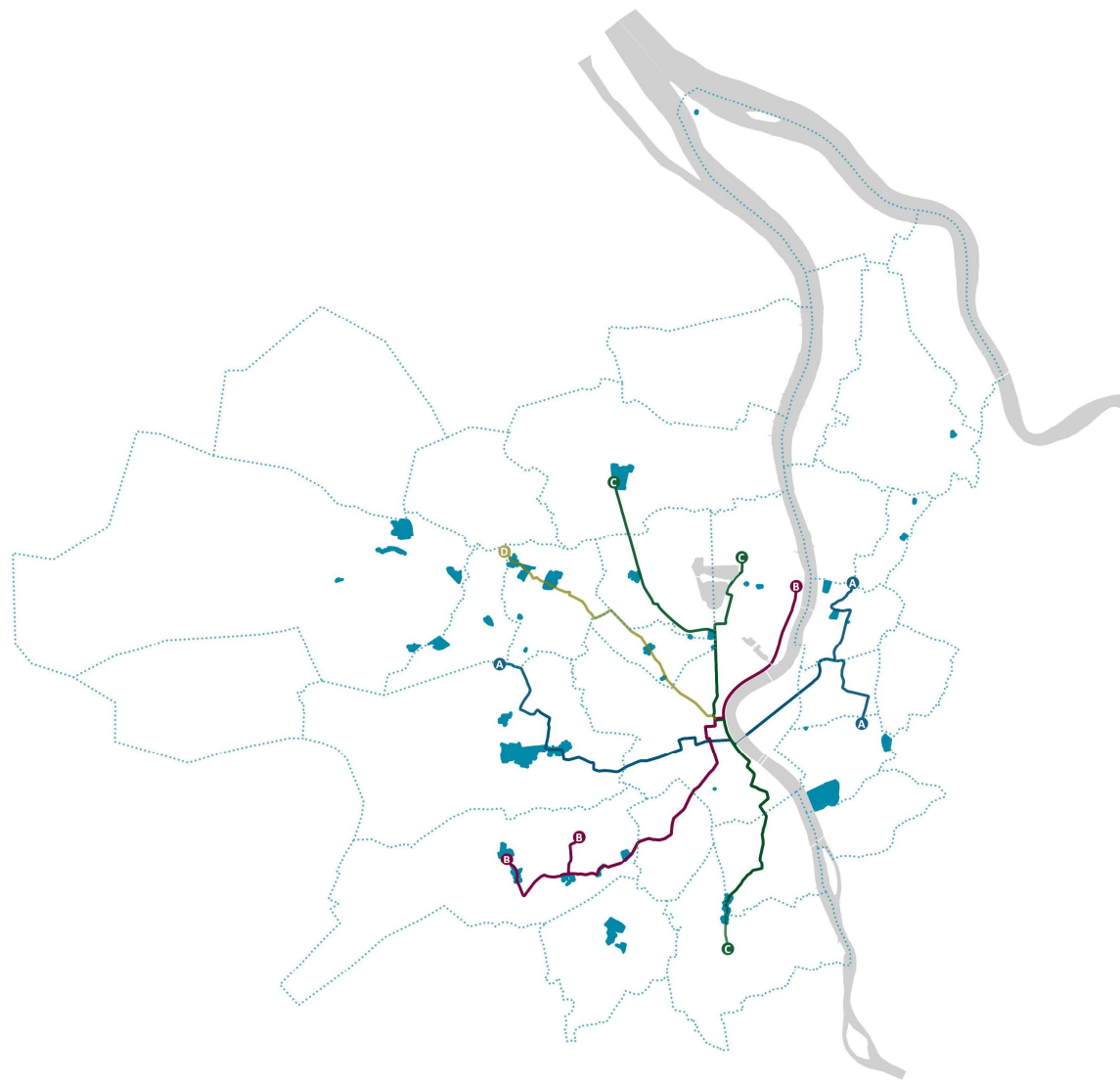
- Une plaque imperméable



Mérignac Soleil: Objectifs de l'opération

- **Dans une ville verte...**





Merignac Soleil Objectifs



Merignac Soleil: Objectifs de l'opération

- Une opération de 69ha visant à :

- ▶ **HABITER** Mérignac Soleil

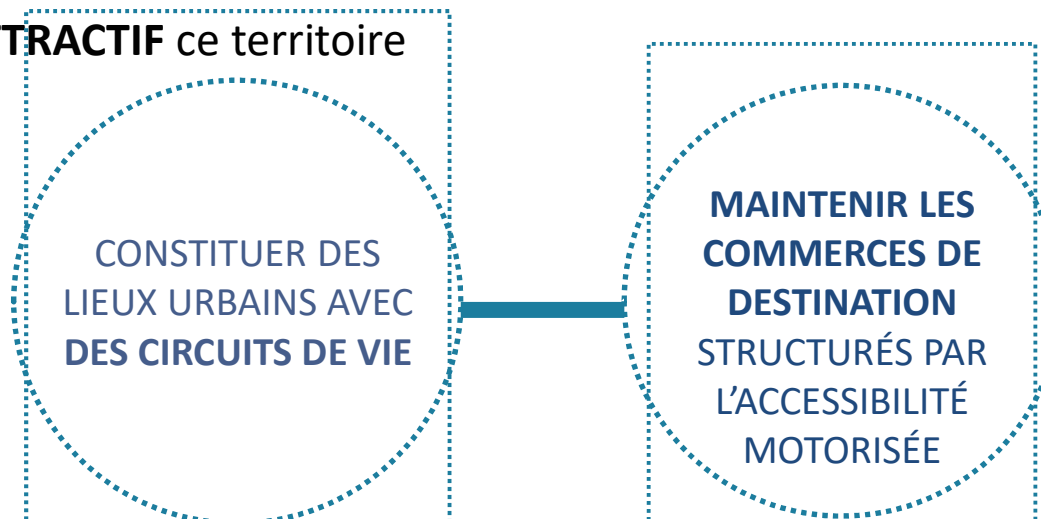
Renouer le dialogue urbain par l'introduction d'une mixité fonctionnelle



- ▶ **RE-NATURER** + Réduire l'ICU



- ▶ Rendre **ATTRACTIF** ce territoire



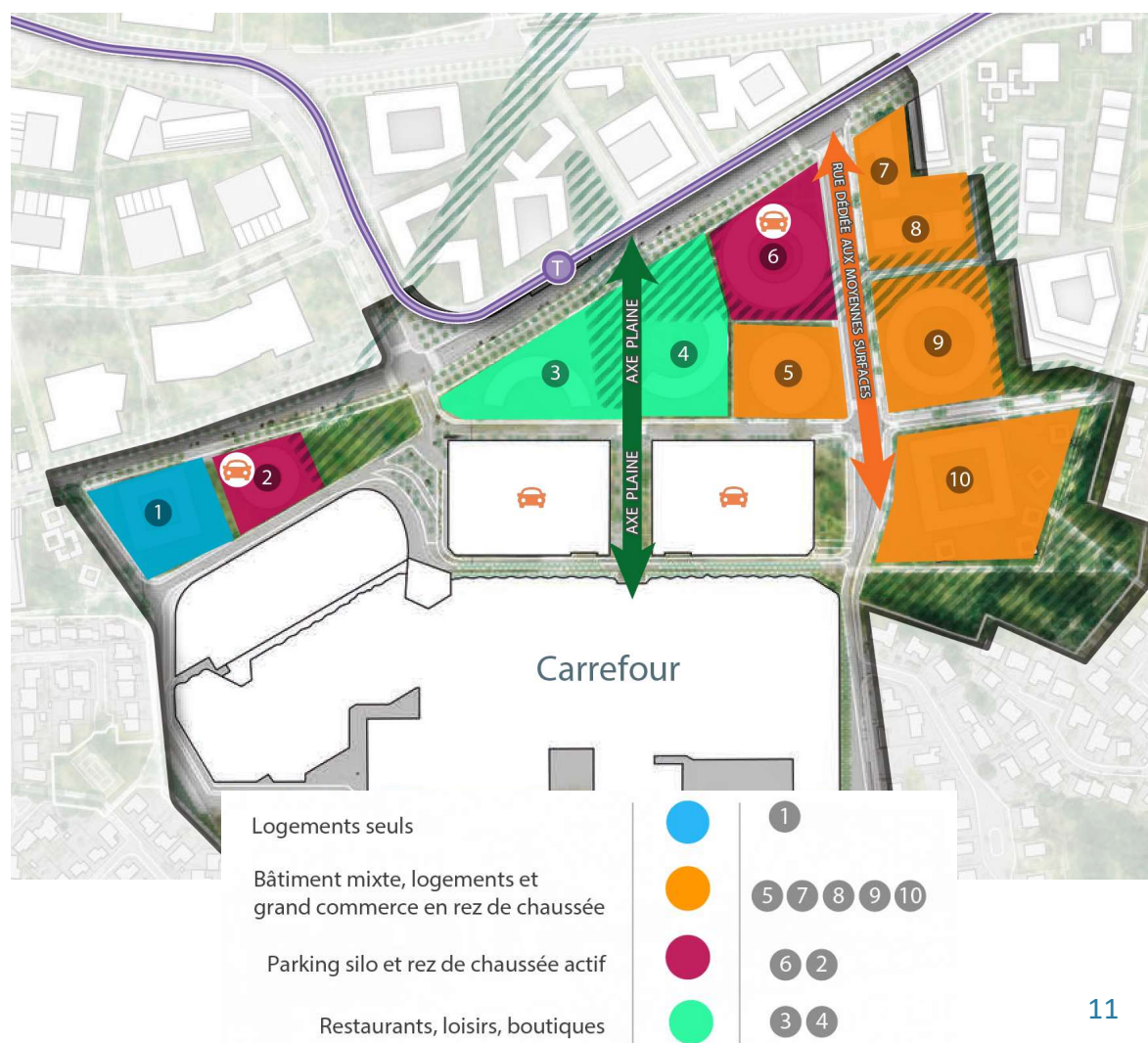
Merignac Soleil: La programmation

- **2800 logements pour tous**

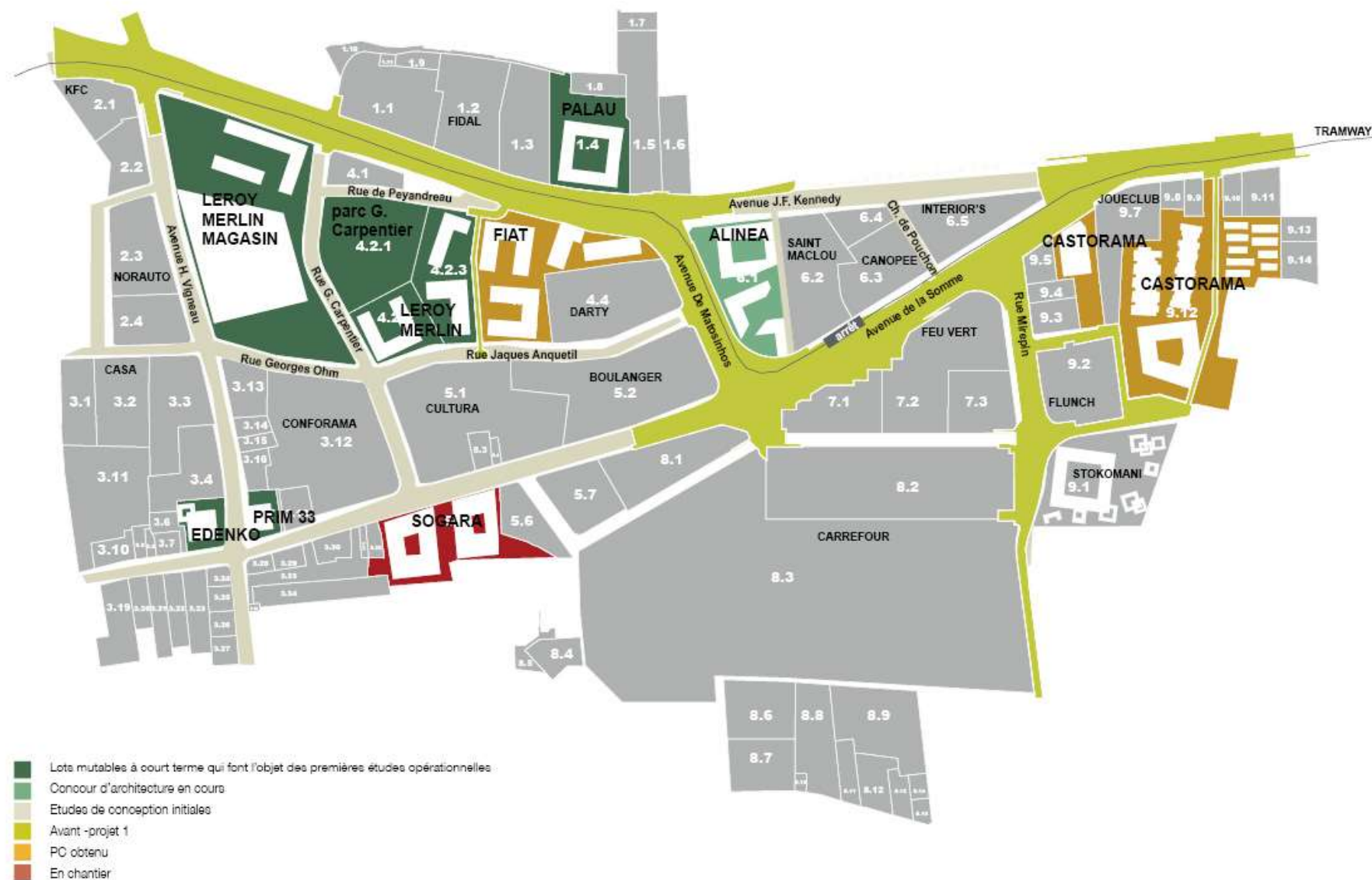
- ▶ 35% Locatif social
- ▶ 12,5% accession sociale
- ▶ 12,5% accession abordable
- ▶ 40% de libre

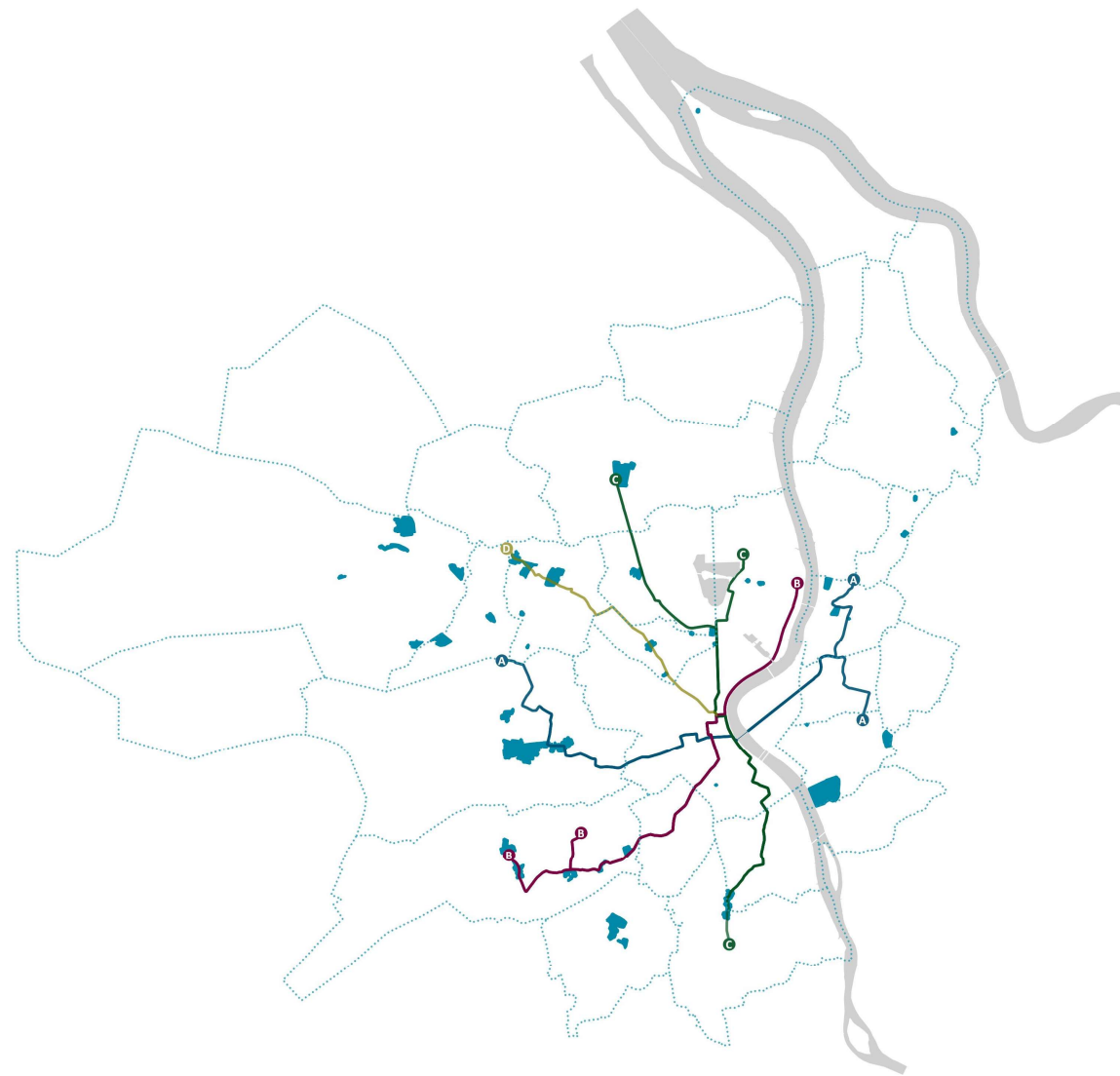
- **90 000m² de Commerces et services**

- ▶ 12 000 m² de commerces dans les ilots programmés (majoritairement pour du transfert)



Merignac Soleil: Le foncier





Merignac Soleil

Montage opérationnel

Mérignac Soleil: Le montage de l'opération

- ▶ Une **concession d'aménagement** confiée par Bordeaux Métropole à la Fab en 2018, après **Concertation**
- ▶ **Un Programme des équipements publics (PEP)** annexé , et financé par une **Taxe d'Aménagement Majorée (TAM)** à 20%
- ▶ Suite à **Evaluation Environnementale** + Enquête Publique, création d'une:
- ▶ **opération d'aménagement** (2019)

- ▶ Le choix d'une opération d'aménagement plutôt qu'une ZAC

- ▶ Hors périmètre de la concession: **extension du Tram**

Mérignac Soleil: Le financement

- ▶ Les **charges foncière**
- ▶ Les **participations des collectivités** (Principalement: Métropole)
- ▶ *Pour mémoire: Financement des équipements publics par une TAM à 20%*

Mérignac Soleil: Réalisation de l'opération

- **Une procédure conjointe**

- ▶ Une Déclaration d'Utilité Publique (**DUP**)
- ▶ Valant **MECDU**
- ▶ Associée à une **Enquête parcellaire**

- **En parallèle:**

- ▶ Acquisitions anticipées par **négociations amiables**
- ▶ **Accompagnement de mutations de premiers ilots** (sur la base du **PLUi** et **fiche de lots + CPAUPE**, et en signant des **protocoles**)

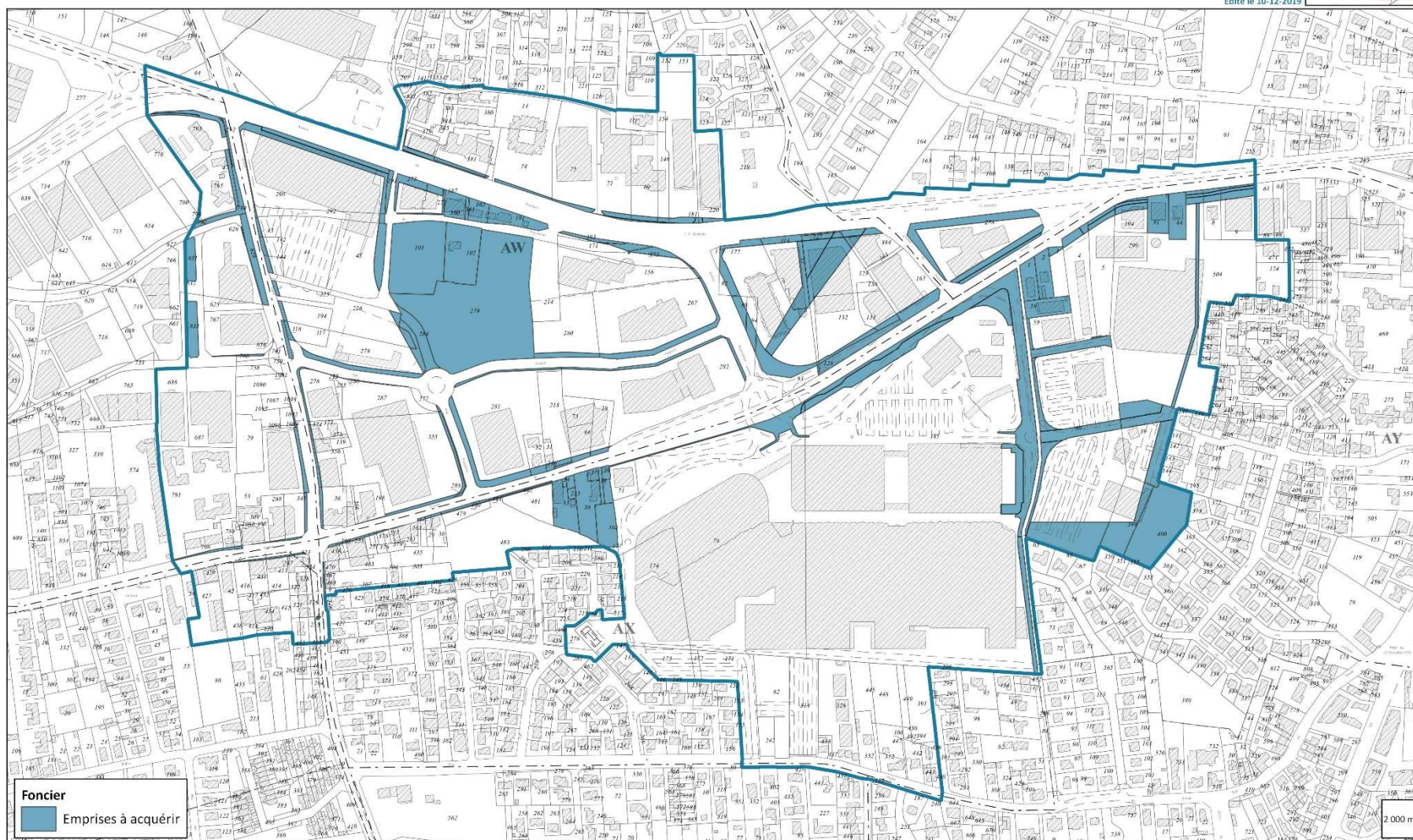
Merignac Soleil: Les acquisitions foncières projetées



Mérignac Soleil

Annexe 3 : modalités d'acquisition du foncier

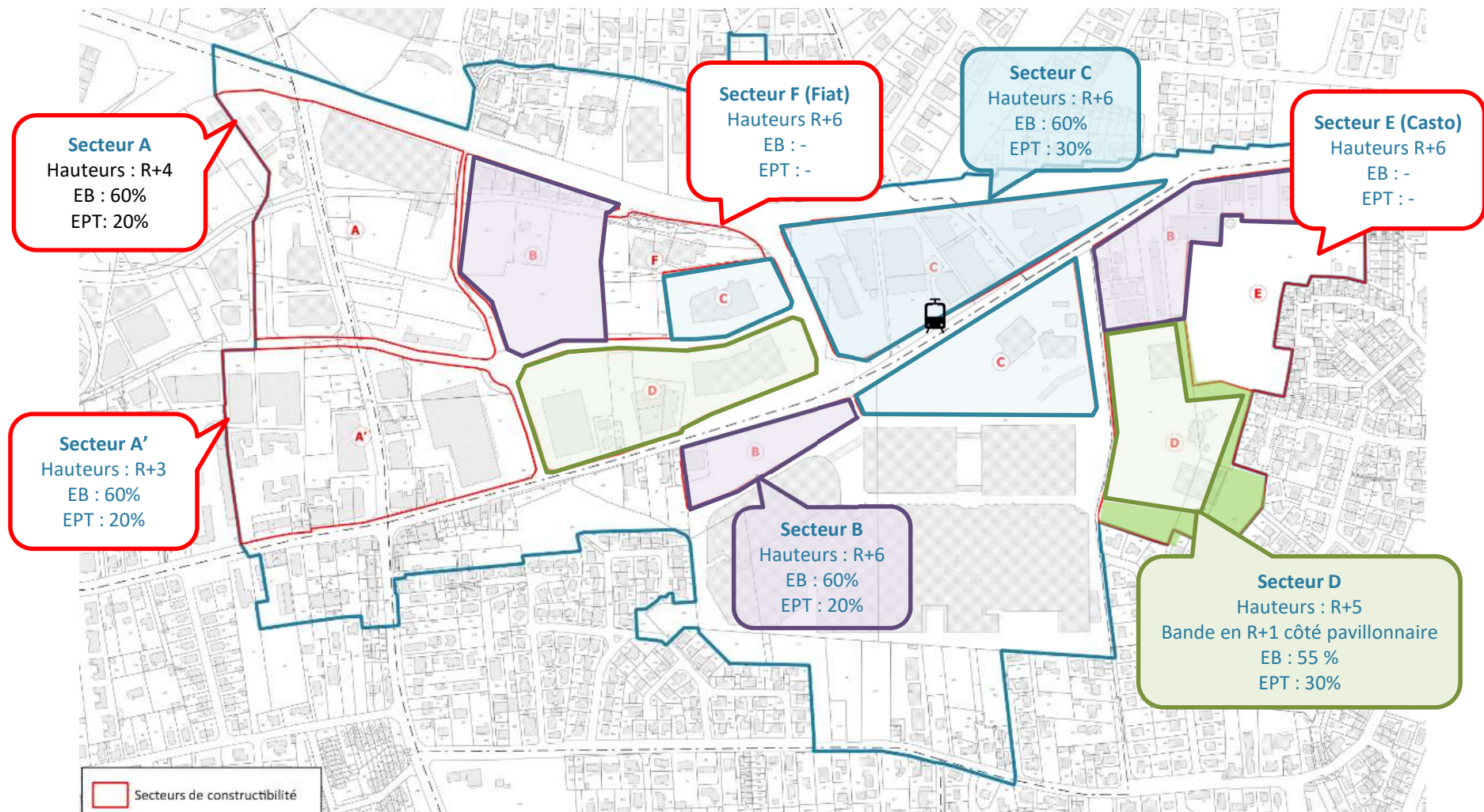
Édité le 10-12-2019



Mérignac Soleil: Réalisation de l'opé., la MECDU

Objectif : définir des règles en différenciant les secteurs selon leur environnement immédiat

NB : le nombre de niveaux inclut les duplex



Mérignac Soleil: Réalisation de l'opé., la MECDU

- **L'objet de la MECDU**

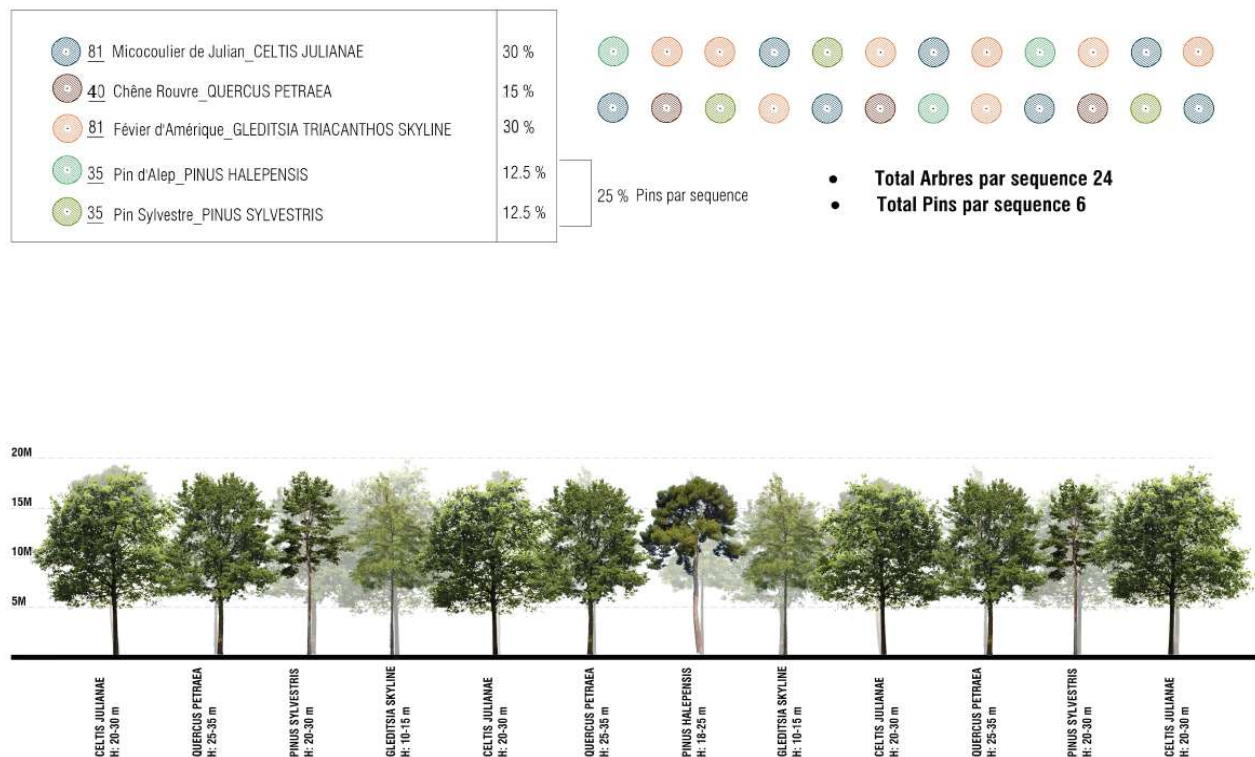
- ▶ Mettre à jour les **constructibilités / DUP**
- ▶ Traduire les **ambitions environnementales**: Part de pleine terre, Coeff de biotope/ végétalisation, densité d'arbres
- ▶ Traduire la **mixité programmatique**, introduire des **secteurs de mixité sociale**
- ▶ Créer des **emplacements réservés**, des servitudes de localisation de voirie

- **En parallèle:**

- ▶ Bordeaux Métropole révisé son PLUi (travail en compatibilité)

Mérignac Soleil: Focus sur la renaturation

- ▶ Des **objectifs quantifiés** inscrits dans la MECDU, complétée par fiches de lots
- ▶ Un suivi par l'**outil NEST** (Nobatek) de différents indicateurs aux phases clés de l'opération : **ICU, Carbone, Coeff Biotope, Coeff Pleine Terre...**
- ▶ Sur les espaces publics, un travail fin de **diversification de la palette végétale** et strates composant le double alignement des avenues + fosses continues
- ▶ **Maintien des arbres existants**, autant que possible



Mérignac Soleil: Réalisation de l'opé., 1ers ilots

Ilot 9.12 Castorama – Oasis urbaine

Logements 386 lgts / 27 197 m²
Commerces 3 100 m²
Architectes BLP, la Nouvelle Agence
Opérateurs Aqprim, Clairsienne



Avancement :

- Maîtrise foncière
- Travaux en cours
- Voie de chantier centrale aménagée par La Fab

Mérignac Soleil: Réalisation de l'opé., 1ers ilots

Ilot 4.3 Fiat – Park Avenue

Avancement :

- Commercialisation en cours
- 1ers bâtiments en travaux: Livraison 2022



Logements 289 lgts / 20 764 m²
Commerces 2 678 m²
Architectes BLP & Associés
Opérateurs Pichet, Clairsienne



Merci à tous de votre attention

