

POLE DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Nos références : PV/SD

COMPTE RENDU REUNION DU CONSEIL DE QUARTIER DE LA GLACIERE DU 8 DECEMBRE 2004

Objet : Présentation de la ZAC la Glacière

Présents :

- Alain **ANZIANI**, Adjoint au Maire délégué à la Politique de la Ville et de la Citoyenneté.
- Claude **BAUDRY**, Adjoint au Maire délégué à l'Aménagement Urbain
- Madame **PLENARD**, Direction du développement opérationnel et de l'Urbanisme de la CUB,
- Monsieur **RODRIGUEZ**, Architecte
- Madame **ADAMSKI**, Société Aquitanis
- et 120 participants.

En l'absence de Monsieur **ANZIANI**, retardé, Monsieur **BAUDRY** ouvre la séance de travail en remerciant les différents intervenants, Madame **PLENARD**, Monsieur **RODRIGUEZ** et Madame **ADAMSKI**.

Il rappelle que ce dossier a rencontré quelques difficultés dans son élaboration : Monsieur le Maire ayant dû intervenir pour qu'un accord intervienne avec la Cub. Ceci a nécessité une reprise du projet et c'est ce projet qui sera présenté.

Il passe la parole à Madame **PLENARD**.

Madame **PLENARD** précise qu'elle est chargée d'opérations d'aménagement urbain à la CUB et plus précisément sur le secteur de Mérignac.

Elle tient à rappeler l'historique de ce dossier, présenté il y a plus d'un an et demi et qui a nécessité de longues mises au point, et en particulier la vérification de la faisabilité technique.

Un programme a été défini pour les espaces publics, les logements et les commerces.

Un travail très important a été fait sur les modalités de la réalisation de cette opération, et en particulier les moyens choisis pour la mise en œuvre.

Enfin la possibilité financière a été vérifiée.

C'est le résultat de ce travail qui fait l'objet de la présente réunion.

Pour commencer, elle présente le périmètre du projet : un projet de ZAC implique la définition d'un périmètre dans lequel deux modalités de mise en œuvre sont prévues :

- sur les îlots 1-2 et 3 – la puissance publique mettra en œuvre des actions qui iront jusqu'à la maîtrise foncière,
- sur les autres îlots – le développement sera laissé au secteur privé dans un premier temps.

Ce périmètre a fait l'objet d'un réajustement et notamment le périmètre de concertation qui coïncidera avec celui de la ZAC.

En ce qui concerne le programme, il se compose de logements, commerces et services pour un total de 35 459 m2 de SHON dont :

- 20 000 m2 de logements,
- 2 000 m2 de commerces,
- 720 m2 de services.

Il fera appel, une fois la maîtrise foncière acquise, à des promoteurs-constructeurs.

Les commerces et services seront situés en pied d'immeubles sur l'avenue de la Marne autour d'un espace public qui se composera de cheminements piétons paysagers, et d'un stationnement public. L'objectif est de restructurer l'avenue de la Marne en réduisant la partie réservée aux véhicules pour conforter les autres fonctions.

Les 266 Logements représentant 20 000 m2 se répartiront en un programme collectif en R+3 sur les voies et en un programme individuel en cœur d'îlot.

Pour accompagner cette opération de construction, une restructuration de l'avenue de la Marne est prévue.

Une voie nouvelle entre la rue G. Mandel et la rue P. Brossolette doit permettre le désenclavement de l'îlot.

Une extension des équipements publics, notamment du groupe scolaire, est envisagée.

Au fur et à mesure de l'avancement des études, celles-ci feront l'objet d'une présentation.

Il passe la parole à Monsieur **RODRIGUEZ**, Architecte-Urbaniste

Monsieur **RODRIGUEZ** indique tout d'abord que son travail a consisté, à partir de l'espace public, à définir la volumétrie des constructions et leur articulation. Il s'appuie sur un élément de centralité constitué de l'avenue de la Marne de 25 m de large et qui fera l'objet d'un réaménagement complet. L'espace réservé à l'automobile devrait passer à 1 voie de circulation dans chaque sens, ce qui

permettra de développer les autres fonctions et notamment les cheminements des piétons et deux roues dans un environnement paysager.

Les constructions seront implantées le long de cette voie et se composeront d'immeubles R+3.

S'il est prématuré de parler architecture, à ce stade, il a été choisi de différencier le 3^{ème} étage. Ce projet sera articulé autour de l'avenue de la Marne et notamment de la Place Gambetta qui deviendra le cœur de ce quartier et permettra de créer un lien entre les équipements publics, les commerces et les logements. Ce lieu de 50 à 70 m de large permettra l'accueil d'activités qui contribueront à l'animation du quartier.

Sur la rue du Béarn, la hauteur passera de R+3 à R+1 afin de s'intégrer au tissu pavillonnaire existant.

Madame **PLENARD** précise ensuite le planning :

➤ Décembre 2004 :

- Versement de l'étude d'impact qui pourra être consultée à l'Hôtel de la Cub ou Mairie et qui présentera l'ensemble des impacts de ce projet.

- Une délibération du Conseil de Communauté sera prise pour ajuster le périmètre de la ZAC.

➤ Juillet 2005 : clôture de la concertation

➤ Automne 2005 : déroulement de l'Enquête Publique

➤ Début 2006 : approbation du dossier de création/réalisation par le Conseil de Communauté

➤ Fin du 1^{er} semestre 2006 : dépôt des premiers permis

➤ 2007 : livraison des premières constructions

Monsieur **ANZIANI** ouvre le débat.

Un participant demande si le schéma de circulation sera revu.

Monsieur **BAUDRY** indique que la réalisation d'un tel projet aura forcément une répercussion sur la circulation notamment avec l'arrivée du tramway à Mérignac et l'ouverture de la VDO fin 2005. Un projet de circulation sera étudié sur un très large périmètre en incluant l'avenue de la République à Caudéran et la Place Mondésir.

Un participant demande si les travaux actuellement réalisés sur le Centre Commercial s'intègrent dans le projet de ZAC.

Monsieur **BAUDRY** indique que ces travaux sont de nature privée et ne concernent pas les collectivités.

Toutefois et afin de favoriser la réflexion, le centre commercial a été inclus dans le périmètre de la ZAC. De plus, le long de l'avenue du Maréchal Galliéni, un emplacement réservé de 15 m a été prévu pour son élargissement.

Monsieur **GIRARD** demande ce qui signifie le mot service.

Madame **PLENARD** précise que tout ce qui viendra conforter la vie du quartier comme les professions libérales par exemple est assimilé à du service.

Un participant demande ce qui est prévu dans le domaine associatif.

Monsieur **BAUDRY** indique qu'une réservation est prévue au bilan pour les équipements publics mais que l'affectation s'effectuera ultérieurement en concertation.

Un participant s'inquiète du passage de R+2 à R+3 sur le quartier et demande des précisions.

Monsieur **BAUDRY** indique que des raisons d'équilibre financier ont conduit à envisager un R+3 après accord de l'Architecte qui pourra préciser les modalités de réalisation.

Il ajoute que dans le cadre de la révision du PLU, la hauteur maximale a été fixée à R+3.

Monsieur **RODRIGUEZ** confirme que l'implantation de constructions R+3 soit 12,5 m de hauteur est prévue le long des voies et principalement l'avenue de la Marne.

De plus, la différenciation du 3^{ème} étage donnera une originalité et une perception identique à celle en R+2.

Il précise que ces constructions ne se trouveront jamais en contact avec les zones pavillonnaires existantes. Sur la rue du Béarn, un épannelage a été prévu à cet effet.

Il ajoute que des maisons de ville en R+1 sur l'îlot Nord permettront une diversification de l'urbanisation.

Un participant souhaiterait avoir des précisions sur l'aménagement de l'îlot Nord-Ouest.

Monsieur **RODRIGUEZ** indique que cet îlot a été étudié par cohérence architecturale mais n'est pas prévu pour être maîtrisé par le public.

Madame **PLENARD** indique que le souci des concepteurs a été de favoriser l'intégration des constructions.

Un participant suggère de concevoir le projet en tenant compte de l'existant et du R+2 annoncé.

Il craint que son échoppe soit cernée par des bâtiments.

Une participante ajoute qu'elle craint que ces constructions aggravent le stationnement anarchique du quartier.

Madame **PLENARD** indique qu'il existe des solutions pour éviter le stationnement anarchique.

Une participante souhaite revenir sur le plan de circulation et le devenir des transports en commun et notamment de la ligne 12.

Monsieur **BAUDRY** indique qu'une restructuration du réseau bus est prévue dans le cadre de la réalisation du tramway et que c'est l'ensemble des lignes qui sera réexaminé.

Un participant souhaiterait avoir des précisions sur le traitement de l'îlot Béarn / Mandel.

Monsieur **BAUDRY** précise qu'il s'agit de l'îlot 4 et que celui-ci n'est pas compris dans la première phase.

Madame **PLENARD** confirme que c'est cet îlot qui a fait l'objet d'une longue discussion avec la Ville et qu'il a été décidé de ne pas l'inclure dans la phase à maîtrise publique pour ne pas alourdir le bilan de la ZAC.

Toutefois, il serait judicieux de préparer son évolution en informant les commerces de cet îlot des possibilités de transfert sur le site.

Elle indique que l'expérience montre que l'effet d'entraînement est réel sur ce type d'opération.

Un participant indique que compte tenu de la durée de la première phase estimée à 6 ans, il faudra attendre 7 ans pour voir évoluer cet îlot.

Monsieur **BAUDRY** indique qu'une procédure de préemption est toujours possible afin de faciliter l'opération.

Madame **PLENARD** souligne que la CUB saisira les opportunités qui se présenteront afin de maîtriser le foncier.

Un participant signale que l'îlot 5 est en train de devenir une friche.

Un participant demande d'être informé sur les nuisances qui seront engendrées par les travaux

Monsieur **BAUDRY** précise que c'est principalement l'avenue de la Marne qui sera affectée et à un degré moindre, l'avenue V. Auriol.

Monsieur **MILLET** demande si l'impact de ce projet sur le groupe scolaire a été appréhendé.

Monsieur **ANZIANI** précise qu'en l'état actuel de l'étude 3 à 4 classes supplémentaires sont à prévoir.

Il veut revenir sur les contraintes inhérentes à tout projet de cette nature et propose de les mettre en balance avec l'apport pour le quartier.

Si cet apport est positif alors il faut tout mettre en œuvre pour que ce projet se réalise.

En ce qui concerne la légère densification, elle se justifie par la recherche d'un équilibre financier indispensable à une bonne gestion des fonds publics.

Un participant pose la question des espaces verts quasi inexistantes sur ce quartier.

Monsieur **BAUDRY** indique que deux parcs sont à proximité, celui de Bourran et celui de Caillavet.

Monsieur **ANZIANI** ajoute que des aménagements paysagers accompagneront le projet.

Un participant demande s'il est possible de consulter le projet.

Madame **PLENARD** indique qu'il sera consultable en Mairie et à la CUB.

De plus certaines images pourront être mises sur le site Internet.

Monsieur **BAUDRY** ajoute que sera examinée la possibilité de déposer un dossier à la Mairie annexe dès l'adoption par les élus.

Un participant souhaite connaître les projets 2 roues du quartier.

Monsieur **BAUDRY** indique qu'une réflexion est en cours et devrait permettre de créer une continuité cyclable entre le Centre Ville de Mérignac et les boulevards.

Un participant signale la grande difficulté que rencontrent les cyclistes pour circuler sur Mérignac et en particulier sur l'avenue de la Marne.

Monsieur **BAUDRY** indique qu'avec les travaux du tramway ces difficultés ne devraient pas s'atténuer à court terme. Il espère qu'à moyen terme avec le développement des transports en commun, le parc automobile cesse d'augmenter afin de laisser la place aux 2 roues.

Un habitant de l'avenue Galliéni signale la vitesse excessive des véhicules et demande un ralentisseur supplémentaire.

Monsieur **BAUDRY** indique que l'élargissement de cette voie est prévu le long du Centre Commercial. Pour le reste de l'itinéraire, si cela s'avère nécessaire, des mesures de vitesse seront effectuées et, après passage en commission, une décision pourra être prise.

Un participant signale que les chicanes de cette avenue servent de parking pour les riverains.

Monsieur **BAUDRY** indique qu'il s'agit d'un problème de civisme et qu'il a été constaté 87 infractions sur l'avenue des Eyquem.

Un participant souhaiterait avoir des précisions sur le quota de stationnement appliqué dans le cadre du projet.

Monsieur **BAUDRY** indique que 50% des places de stationnement devrait être enterré et que c'est le règlement du P.L.U. qui s'appliquera.

Il ajoute qu'il faudra réfléchir à l'avenir sur la place de l'automobile en agglomération et être cohérent avec notre politique qui consiste à favoriser l'utilisation des transports en commun.

Un participant demande quel sera le standing des logements.

Monsieur **BAUDRY** indique qu'une mixité est prévue avec l'apport de 20 % de logements sociaux à l'opération et une répartition entre accession et locatif.

Il ajoute que la qualité architecturale fera l'objet d'une grande attention.

Une participante souhaiterait que la dernière version du P.L.U. fasse l'objet d'une présentation au quartier.

Monsieur **BAUDRY** indique qu'il est à disposition des personnes qui souhaiteraient des informations complémentaires suite à la réunion qui s'est tenue sur le quartier et signale qu'une enquête publique aura lieu en avril 2005, à cet effet.

Un participant souhaite connaître la date de la programmation de l'aménagement de la Place Mondésir.

Monsieur **BAUDRY** précise que cette date n'est pas fixée et espère pouvoir l'obtenir à partir de 2007.

Monsieur **ANZIANI** remercie les participants et clôt la réunion