

COMPTE RENDU REUNION DU CONSEIL DE QUARTIER
DE LA GLACIERE DU 19 NOVEMBRE 2007

Ordre du jour :

1. Plan d'aménagement d'ensemble : présentation du projet sur l'îlot Stewart et Arden

Participants

- **Monsieur M. SAINTE-MARIE**, Maire
- **Monsieur C. BAUDRY**, Adjoint au Maire délégué à l'Aménagement Urbain
- **Monsieur P. DANDIEU**, Directeur du Service Aménagement CUB
- **Madame F. ANCEAU**, Service Aménagement CUB
- **Monsieur L. POULON**, Directeur DV Construction
- **Monsieur S. SIMON**, DV construction
- **Monsieur A. LABARDE**, Gironde Habitat
- **Monsieur T. CHAVANNE**, H.P.L. Architectes
- **Monsieur P. LOIRAT**, H.P.L. Architectes
- **Monsieur J.P. REDON** ville de Mérignac

142 participants

Monsieur **SAINTE-MARIE** souhaite la bienvenue aux participants en indiquant que cette réunion fait suite au dernier conseil de quartier au cours duquel le plan d'aménagement d'ensemble (PAE) avait été présenté.

Il rappelle les objectifs du PAE :

- améliorer l'image de cette entrée de ville,
- renforcer l'offre de commerces de proximité,
- offrir un programme de logements répondant aux objectifs du PLH et de la mixité sociale.

Il précise que ces logements seront en priorité destinés aux jeunes et aux personnes âgées.

Il présente les futurs intervenants et passe la parole à Monsieur **DANDIEU** du service aménagement de la CUB.

Monsieur **DANDIEU** présente tout d'abord le périmètre du PAE et rappelle que le but de cette procédure est de faire prendre en charge par les promoteurs les équipements publics rendus nécessaires par l'arrivée des nouveaux arrivants.

Parmi ces équipements il cite :

- l'avenue de la Marne qui sera restructurée avec de larges trottoirs plantés, des pistes cyclables, une voirie resserrée avec 2 fois une file de circulation et un stationnement longitudinal.,
- l'avenue Vincent Auriol avec des trottoirs plantés,
- la rue du Béarn entre l'avenue de la Marne et le groupe scolaire,
- une maison de quartier,
- 3 classes supplémentaires pour le groupe scolaire A. France,
- la voie nouvelle reliant l'avenue de la Marne et l'avenue d'Arès à travers l'opération d'urbanisme
- la piste cyclable le long de la Devèze.

Il indique que le programme, qui comporte des logements et des commerces, renforcera l'entrée de la Ville de Mérignac avec une attention particulière pour les circulations douces et les espaces verts.

Il présente les profils au travers des différentes voies. Il ajoute que la mise en place de ce PAE devrait être faite en janvier 2008.

Avant de passer la parole à Monsieur **POULON**, il indique qu'un concours a permis de retenir l'équipe SIRMAD composé de DV Construction, Gironde Habitat et le Cabinet d'Architectes HPL..

Monsieur **POULON** présente sa société et indique que DV Construction est une entreprise de Mérignac leader dans le domaine promotion construction.

Il présente l'équipe d'architectes :

- Rudy **RICCIOTTI**, grand prix d'architecture 2006,
- Thierry **CHAVANNE** et Patrice **LOIRAT** du cabinet HPL
- Monsieur **LABARBE** représentant la Société Gironde Habitat partenaire de l'opération et qui aura la charge du logement social.

Il indique que le projet répond en tous points aux objectifs fixés par la municipalité et indique que ce chantier aura le label chantier propre avec la prise en compte des cibles du développement durable. Il précise que cette démarche consistera à prendre en compte l'attente des riverains dans l'organisation du chantier ainsi que la préservation des ressources. Il ajoute qu'un numéro vert sera à la disposition des riverains.

Il passe la parole à monsieur **LABARBE** responsable de la Maîtrise d'ouvrage à Gironde Habitat.

Monsieur **LABARBE** présente la société Gironde Habitat qui gère 1200 logements sur le département et a sur Mérignac deux programmes de démolition-reconstruction sur les Résidence des Pins et des Fleurs.

Il indique qu'il aura la charge de la construction du logement social sur cette opération.

Monsieur **POULON** précise les délais :

- dépôt du permis de construire en janvier 2008
- démarrage des travaux fin 2008
- livraison du chantier fin 2009 début 2010

Il passe la parole à Monsieur **CHAVANNE**.

Monsieur **CHAVANNE** indique qu'il s'agit de donner une image forte tant sur le plan architectural que sur le plan environnemental à l'entrée de la Ville.

Il cite les caractéristiques qui se dégagent du projet ; son image, sa fonctionnalité, son traitement végétal :

- son image avec un impact fort sur l'avenue de la Marne avec des constructions en R+2 le long de l'avenue de la Marne abritant des commerces en rez-de-chaussée et 2 niveaux de logements.
- une organisation en peigne des autres constructions en R+3 avec attique
- sa fonctionnalité avec de nombreuses traversées piétonnes et l'intégration en sous-sol des parkings
- l'accessibilité des commerces prévue par l'avenue de la Marne
- le traitement paysager de l'ensemble des espaces libres.

Monsieur **BAUDRY** indique que l'aspect paysager a été un élément déterminant dans le choix de l'équipe et insiste sur le traitement de la piste cyclable le long de la Devèze qui permettra de rejoindre le Parc de Bourran dans un écrin vert.

Monsieur **POULON** précise que la composition paysagère a été particulièrement soignée et que chaque jardin intérieur aura son thème et qu'il pourra accueillir des arbres de haute tige.

Un participant demande si le bâtiment situé entre le terrain et la poste fait partie de l'opération.

Monsieur **POULON** répond négativement mais que des contacts sont en cours avec son propriétaire pour une intégration ultérieure.

Une participante demande le nombre de parkings réservés aux commerces et si l'accès au parking souterrain sera gratuit.

Monsieur **POULON** répond que le nombre de places de parking n'est pas encore fixé et que le parking souterrain sera privé.

Monsieur **BAUDRY** indique que le parking souterrain sera réservé aux résidents et aux employés des commerces.

Il précise que pour la clientèle un stationnement longitudinal est prévu de part et d'autre de l'avenue de la Marne dans le cadre de sa restructuration. Il indique que cette voie sera complètement transformée avec le passage de 2x2 voies à 2X1 voie et la création de large trottoirs et des pistes cyclables.

Une participante demande si la place Gambetta fait partie de l'aménagement .

Monsieur **BAUDRY** répond par l'affirmative et ajoute qu'il restera à rénover la place Mondésir et l'avenue de la Marne jusqu'à la voie de chemin de fer.

Une participante demande le nombre de logements par îlot et la typologie des logements.

Monsieur **POULON** indique que l'îlot 1 comprend 150 logements et que tous les types sont représentés.

Monsieur **DANDIEU** indique que 350 à 380 logements sont prévus sur les 5 îlots avec le même pourcentage de logements sociaux de 25 % .

Il précise que le délai du PAE est de 10 ans mais tout sera mis en œuvre pour un achèvement avant cette date.

Monsieur le Maire indique que les Mérignacais sont confrontés à un problème important avec la difficulté de conserver leurs enfants à proximité compte tenu du prix du terrain et est persuadé que ce type d'opération permettra de répondre à cette demande.

Madame **HUBRECHT** demande des précisions sur le projet de construction la maison de quartier et sur l'agrandissement du groupe scolaire.

Monsieur **BAUDRY** indique que l'extension du groupe scolaire est à l'étude ainsi que la construction d'une maison de quartier. Il ajoute qu'il était important pour la Ville d'avoir la certitude que le financement de ces équipements était prévu dans le PAE afin d'entreprendre ce projet .

Un participant demande quelle sera la répercussion de cette opération sur les impôts.

Monsieur **BAUDRY** indique qu'il s'agit d'un projet communautaire avec un financement issu des taxes payées par les constructeurs et du budget communautaire.

Monsieur le Maire précise qu'il n'y aura aucune fiscalité supplémentaire pour la Ville et que les commerces créés ainsi que les nouveaux habitants génèreront des recettes sous la forme la forme d'impôts.

Un participant demande quel sera le type de commerces retenu dans cette opération et le prix du m2.

Monsieur **POULON** indique que le prix du m2 par an pour un bail sera compris entre 180 et 185 €uros H.T. Il précise que le choix des commerces est un des objectifs prioritaires et que le commerce de proximité et de qualité sera privilégié.

Monsieur **BAUDRY** précise que la Ville a cet objectif sur l'ensemble de ses programmes et que sur le Centre Ville le résultat est très encourageant.

Il indique que les commerces existants sont prioritaires .

Monsieur le Maire ajoute qu'en l'état actuel de la législation, le problème se situe lors d'une mutation du commerce de proximité en un banque par exemple et indique que c'est cette absence de législation en la matière qui entraîne la disparition des commerces de proximité dans les centres-ville.

Une participante rappelle qu'un R+2 était prévu lors de la présentation du premier projet et demande si tous les immeubles seront à R+3 et attique.

Monsieur **CHAVANNE** précise que seul les immeubles en peigne seront en R+3 + attique sur cet îlot.

Monsieur **DANDIEU** indique que le P.L.U. communautaire permet effectivement de construire en R+3 + attique.

Monsieur **BAUDRY** précise les hauteurs des autres îlots tiennent compte de l'environnement existant.

L'îlot 4 sera en R+2 en façade et R+1 pour le reste du terrain.

L'îlot 5 sera en R+3 +attique comme sur l'îlot 1.

L'îlot 2 sera en R+3 le long de l'avenue puis en R+2 le long de l'avenue du Béarn.

Monsieur **GIRARD** demande si des arrêts minute sont prévus notamment au droit de la poste et si les constructions seront écologiques.

Monsieur **BAUDRY** indique que les Villes de Bordeaux et Mérignac ont demandé conjointement l'aménagement de la place Mondésir avec la prise en compte du problème de stationnement. Dès que ces propositions seront connues, elles feront l'objet d'une présentation.

Monsieur **POULON** indique que l'écologie constitue une préoccupation majeure de sa société avec comme objectif la performance énergétique du bâtiment.

En ce qui concerne ce programme, il indique que les bâtiments seront conçus à faible déperdition énergétique, soit 20% en dessous de la norme en vigueur. Il précise que la forme et l'orientation des bâtiments ont été conçues en tenant compte du bioclimatisme.

Il ajoute que la gestion de l'eau de pluie sera également gérée.

Un participant regrette la forme parallépipédique des bâtiments et s'interroge sur l'efficacité des dents du peigne au niveau acoustique.

Monsieur **POULON** indique que les études montrent que le bruit ne devrait pas atteindre les bâtiments du peigne et précise que les bâtiments ont été volontairement prévus de forme rectiligne pour renforcer l'image d'entrée de la Ville. Il est persuadé que les habitants apprécieront ce projet.

Monsieur **DANDIEU** indique que dans le cadre de la consultation qui a mis en concurrence 4 projets architecturaux, ce projet a été classé à l'unanimité aussi bien au niveau de ses performances qu'au niveau de son originalité avec une place importante pour les espaces verts.

Il rappelle enfin que ce terrain est situé dans un secteur à urbanisation dense.

Une participante revient sur le R+3 qui va accroître la population du quartier et regrette que les problèmes de circulation et de stationnement avec notamment l'aménagement de la Place Mondésir n'aient pas été réglés au préalable.

Monsieur le Maire indique que la réalité est qu'il est de plus en plus difficile de se loger. Il précise que tout le monde s'accorde à admettre comme solution, la mixité sociale, maintenant inscrite dans la loi et que le devoir des élus locaux est d'appliquer la loi. En ce qui concerne l'aspect architectural, il indique qu'il s'agissait de marquer par un projet architectural fort l'entrée de ville, cet objectif est atteint en plus de celui de garder les Mérignacais à Mérignac.

Madame **DAMAS** regrette que la présentation n'ait pas permis de mettre en évidence l'aspect paysager qui constitue pour elle un atout important de ce projet.

Une participante demande si dans le projet présenté, l'accessibilité des handicapés a été prise en compte.

Monsieur **BAUDRY** indique qu'il s'agit d'une obligation réglementaire qui sera bien entendu appliquée.

Monsieur le Maire indique qu'une exposition est prévue en Mairie annexe où les habitants pourront visualiser ce projet.

Une participante demande quel sera le prix des logements.

Monsieur **POULON** indique qu'il devrait se situer autour de 3000 €uros le m².

Un participant demande quel est le pourcentage de logements sociaux à Mérignac et signale les difficultés de circulation existantes dans le quartier.

Monsieur le Maire indique qu'en effet des travaux sur l'avenue de la République perturbent actuellement la circulation mais qu'il existe d'autres itinéraires et que l'objectif est de restreindre ces voies afin de dissuader leur utilisation par la circulation de transit.

Il ajoute que parallèlement un effort très important est entrepris par la CUB pour le développement des transports en commun. Il indique que c'est pour cela et en complément de l'arrivée du tramway à Mérignac, qu'une restructuration complète du réseau de bus a été réalisée.

En ce qui concerne la part du logement social, il indique qu'elle se situe à 27 % à Mérignac et qu'elle ne suffit pas aux besoins de notre population et des jeunes Mérignacais en particulier.

Monsieur **BAUDRY** tient à préciser que 80 % de la population de la CUB est actuellement éligible au logement social et qu'il s'agit d'en tenir compte.

Une participante indique qu'elle est très intéressée par l'achat d'un commerce et demande quelles en sont les démarches.

Monsieur **POULON** propose de la recevoir.

Monsieur **CHAUSSET** indique que l'ambition du projet est d'améliorer l'entrée de la Ville en réalisant du logement dont du logement social. Il précise qu'il n'y a pas d'incompatibilité entre qualité et hauteur. Il ajoute que le rétrécissement de la chaussée contribuera à cette qualité.

Une participante attend avec impatience ces aménagements car il est actuellement très difficile pour les piétons d'emprunter cet axe.

Un participant demande des précisions sur les délais de réalisation des travaux sur l'avenue de la Marne.

Monsieur **BAUDRY** répond que cette programmation dépend de la réalisation de cette opération dont le permis n'est pas encore déposé mais que tout a été prévu pour que cet aménagement intervienne dès le début des constructions.

Une habitante du Clos Brachet souhaiterait avoir des précisions sur la distance de l'immeuble situé en vis à vis ainsi que sur l'aménagement de la rue Vincent Auriol

Monsieur **BAUDRY** indique que Vincent Auriol sera réaménagé avec la réalisation de plantations sur trottoirs. En ce qui concerne la distance, elle devrait être de 16 m environ.

Une participante tient à exprimer sa satisfaction pour cette réalisation qui va permettre de valoriser ce quartier en lui donnant une autre image.

Elle apprécie tout particulièrement son traitement paysager et demande si les bâtiments vont répondre aux normes HQE et si une récupération des eaux de pluie est prévu.

Monsieur **POULON** répond par l'affirmative et indique qu'une bâche de stockage est prévue et permettra de récupérer 70 % des besoins d'eau sanitaire ou 100% des besoins en arrosage soit 2 200 m³ par an.

Un participant demande si la rue Théophile Gautier sera affectée par un projet de cette hauteur.

Monsieur **BAUDRY** répond par la négative.

Une habitante de la rue Emile Zola souhaiterait connaître le projet prévu sur le terrain appartenant à Monsieur DORTIGNAC.

Monsieur **BAUDRY** répond qu'aucun projet ne lui a encore été présenté.

Monsieur le Maire invite les participants à se rendre à la Mairie annexe pour se rendre compte de façon plus détaillée de la qualité de ce projet qui doit marquer par son audace non seulement le quartier mais également les Villes de Mérignac et de Bordeaux.

Il remercie les participants et clôt la réunion.