



Procédure de participation du public par voie électronique
Demande de permis de construire
Ceetrus
lots P6.1 et P6.2 – Mérignac Soleil pour la construction de 294
logements, de commerces et bureaux, un parking silo

Synthèse des observations du public et prises en considération

PARTIE I - Procédure et méthode d'analyse

La Ville de Mérignac a organisé une participation du public par voie électronique (PPVE) du 22/06/2026 au 22/07/2026 dans le cadre de l'instruction de la demande de permis de construire PC 033 281 25 Z 0153 portant sur les lots P6.1 et P6.2 de l'opération d'aménagement Mérignac Soleil.

Cette procédure est intervenue en application des dispositions de l'article L 123-2 du Code de l'environnement, le projet étant soumis à évaluation environnementale.

Elle avait pour objet de permettre au public de prendre connaissance des caractéristiques du projet, de son évaluation environnementale ainsi que des avis recueillis au cours de l'instruction, et de formuler toute observation ou proposition de nature à éclairer l'autorité compétente avant qu'elle ne statue sur la demande de permis de construire.

Conformément aux dispositions applicables, l'ensemble des observations transmises au cours de cette participation a été examiné.

La présente synthèse a pour objet de restituer les principaux enseignements de cette participation et d'exposer la manière dont les observations formulées ont été prises en considération dans le cadre de l'instruction de la demande.

Elle ne constitue pas une réponse individualisée à chacune des contributions reçues. Elle vise à rendre compte, de manière fidèle et argumentée, des principaux thèmes soulevés par le public ainsi que de leur examen au regard des pièces composant le dossier d'instruction.

Cette synthèse constitue le support de l'appréciation portée par l'autorité compétente avant sa décision.

1. Déroulement de la participation du public

La participation du public par voie électronique s'est déroulée conformément aux modalités définies par l'avis de participation du 22 juin au 22 juillet 2026 inclus.

La procédure de participation a fait l'objet de mesures de publicité quinze jours avant l'ouverture de la participation électronique du public :

- Parution dans les Echos Judiciaires Girondins du 3 juin 2026 ;
- Parution dans le Sud-Ouest du 5 juin 2026 ;
- L'avis d'ouverture a été mis en ligne sur le site Internet de la Ville et affiché en mairie le 4 juin 2026. Un affichage sur site a également été effectué à compter du 4 juin par le maître d'ouvrage.

Le dossier mis à disposition comprenait notamment :

- la demande de permis de construire et les pièces réglementaires associées ;
- l'étude d'impact et son résumé non technique ;
- l'avis de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) ;
- le mémoire en réponse du maître d'ouvrage à cet avis ;
- ainsi que les autres pièces prévues par les dispositions du Code de l'environnement.

Pendant toute la durée de la procédure, le dossier a été mis à la disposition du public sous forme dématérialisée permettant un accès à tous malgré une période estivale comme cela a pu être regretté.

La page dédiée sur le site internet de la Ville a enregistré 75 visites.

Au cours de cette période, le public a pu adresser ses observations selon les modalités précisées dans l'avis de participation.

16 contributions ont été recueillies. Elles émanent principalement de riverains, d'habitants de Mérignac, d'usagers du secteur, d'associations ainsi que de personnes intéressées par l'évolution de l'opération Mérignac Soleil.

La plupart des contributions développent une argumentation structurée, souvent étayée par des références aux documents du dossier, à des études techniques ou à des enjeux plus généraux de développement urbain et de transition écologique. Plusieurs contributions proposent également des pistes d'amélioration ou des alternatives concernant certains aspects du projet.

Au-delà de la diversité des points de vue exprimés, les observations témoignent d'une forte implication du public sur l'avenir du secteur Mérignac Soleil et traduisent une attente importante quant aux modalités de sa transformation.

L'ensemble de ces observations a fait l'objet d'un examen préalable à la décision.

2. Les principaux enseignements de la participation

L'analyse des contributions fait apparaître que les observations formulées ne portent pas uniquement sur les caractéristiques techniques du projet soumis à autorisation.

Une part importante d'entre elles s'inscrit dans une réflexion plus large sur l'évolution du secteur Mérignac Soleil, ses conditions de fonctionnement actuelles et les transformations urbaines engagées depuis plusieurs années.

Cette approche globale explique que de nombreuses contributions abordent simultanément plusieurs sujets.

Ainsi, une même observation traite fréquemment des déplacements, de la densité bâtie, de la qualité environnementale, de la programmation des logements, de l'offre commerciale ou encore de la gouvernance de l'opération.

L'examen de l'ensemble des contributions permet néanmoins d'identifier **cinq grands thèmes récurrents** :

- **Les déplacements et les mobilités**
- **Le cadre urbain et le paysage**
- **Les enjeux environnementaux**
- **La programmation du projet**
- **Les observations relatives à l'opération Mérignac Soleil**

3. Méthode d'analyse retenue

Pour chacun des thèmes ressortant de la participation sont successivement présentés :

- une synthèse des observations formulées par le public ;
- l'analyse portée par l'autorité compétente et les conséquences éventuelles de cette analyse sur la décision à intervenir au regard des éléments résultant des pièces du dossier.

PARTIE II - Analyse des observations et de leur prise en considération

1. Mobilités et déplacements

Les observations recueillies

Les questions relatives aux mobilités constituent le principal sujet de préoccupation exprimé au cours de la participation du public.

Les observations portent en premier lieu sur les conditions actuelles de circulation dans le secteur Mérignac Soleil, plusieurs contributeurs estimant que les axes structurants, notamment l'avenue John Fitzgerald Kennedy, connaissent déjà des niveaux de saturation importants aux heures de pointe.

Dans ce contexte, de nombreuses contributions expriment la crainte que la réalisation du projet n'accentue ces difficultés en générant de nouveaux déplacements liés aux logements, aux commerces et aux bureaux projetés. Plusieurs participants considèrent que les effets cumulés des différentes opérations en cours ou à venir sur le secteur n'auraient pas été suffisamment pris en compte.

Plusieurs observations interrogent également les hypothèses retenues dans les études de trafic. Une contribution relève notamment que l'étude Transitec réalisée en 2024 n'était pas jointe au dossier soumis à la participation du public et estime que cette absence ne permettrait pas d'apprécier pleinement les incidences du projet sur les déplacements.

D'autres remarques concernent plus spécifiquement le fonctionnement du futur parking silo, l'organisation de ses accès, les mouvements de circulation qu'il induira ainsi que son insertion dans le réseau viaire existant.

Des interrogations sont également formulées sur les cheminements piétons, les traversées de l'avenue Kennedy, la mise en sens unique du Chemin de Pouchon, les continuités cyclables et la place accordée aux transports collectifs et aux solutions alternatives à l'automobile, telles que l'autopartage.

Dans leur ensemble, ces observations traduisent une inquiétude quant à la capacité du réseau de déplacements à absorber les évolutions induites par le renouvellement du secteur Mérignac Soleil.

Analyse et prise en considération des observations

L'examen du dossier d'instruction montre que ces enjeux ont été identifiés dès la conception du projet. L'étude d'impact analyse spécifiquement les incidences du projet sur les déplacements, en tenant compte de son insertion dans un secteur bénéficiant d'une desserte métropolitaine structurante, à proximité immédiate de la ligne A du tramway, de plusieurs lignes de bus, de la rocade et d'axes majeurs reliant Mérignac à Bordeaux. Elle replace également le projet dans le contexte plus large du projet urbain progressif de Mérignac Soleil et évalue ses effets, y compris au regard des opérations connues.

Il est précisé que l'Etude Transitec est bien intégrée au dossier, elle constitue l'annexe 7 de l'étude d'impact. La remise en cause de ses conclusions n'apporte pas d'éléments complémentaires qui pourraient réinterroger cette expertise.

Le dossier précise par ailleurs que le programme, composé de logements, de commerces, de bureaux et d'un parking silo, s'inscrit dans une logique de mixité fonctionnelle destinée à répondre aux besoins générés par les différents usages du site tout en s'appuyant sur une offre de transports collectifs et de mobilités diversifiée.

À la suite de l'avis de la Mission régionale d'autorité environnementale, le maître d'ouvrage a complété son analyse par un mémoire en réponse apportant des précisions sur l'appréciation des incidences du projet et les mesures retenues pour accompagner le fonctionnement futur du quartier.

En effet, les études de circulation réalisées dans le cadre du projet montrent que cet axe connaît déjà aujourd'hui des niveaux de trafic élevés, avec des périodes de saturation principalement liées aux flux de transit existants. Les simulations intègrent l'apport des futurs logements et concluent que, si le projet génèrera naturellement des déplacements supplémentaires, leur contribution restera limitée au regard des volumes de circulation déjà observés. Les phénomènes de congestion sont donc avant tout liés à la situation actuelle et à la fonction structurante de l'axe à l'échelle du territoire, davantage qu'au projet lui-même.

Ces éléments étaient donc bien intégrés au dossier soumis à la participation du public.

L'instruction n'a pas mis en évidence d'élément nouveau de nature à remettre en cause les hypothèses retenues dans l'étude d'impact ni l'appréciation portée sur les incidences du projet en matière de mobilités.

Pour la question du parking silo, les pièces du dossier exposent clairement l'organisation des accès et sorties par l'avenue Kennedy, tout en maintenant une servitude de passage existante avec le terrain jouxtant l'emprise de parking. Aucun aménagement en dehors de l'assiette foncière du PC est prévu dans le projet.

L'autorité compétente relève également que plusieurs contributions portent sur les effets cumulés de l'ensemble du projet urbain Mérignac Soleil, au-delà du seul périmètre du permis de construire soumis à autorisation. Si ces observations contribuent utilement à la compréhension des attentes exprimées par le public, leur appréciation relève également des procédures et décisions propres à l'opération d'aménagement Soleil.

De même pour le chemin de Pouchon, ce n'est pas le projet soumis à la participation qui induit cette question du sens de circulation.

Concernant les interrogations relatives à la traversée de l'avenue JF Kennedy dans la continuité de l'allée plantée. L'allée plantée s'inscrit dans la continuité des espaces verts existants en assurant une continuité paysagère et fonctionnelle à l'échelle du quartier. Si la liaison est ponctuellement interrompue par un axe routier à forte circulation, les cheminements piétons existants permettent de rétablir cette continuité en toute sécurité, conformément aux pratiques courantes d'aménagement en milieu urbain. Compte tenu du rôle structurant de cet axe dans les déplacements métropolitains, une reconfiguration de cette infrastructure n'est pas envisageable.

En conséquence, les observations formulées sur cette thématique ont été prises en considération dans le cadre de l'instruction. Elles confortent la vigilance qui devra être portée à la mise en œuvre progressive du projet urbain et l'articulation cohérente entre les différentes opérations du projet urbain, les aménagements de voirie réalisés sous maîtrise d'ouvrage publique et le développement des mobilités alternatives à l'automobile, sans toutefois révéler d'élément de nature à justifier une remise en cause de l'appréciation portée sur le projet au regard de ces enjeux.

2. Cadre urbain, insertion du projet et qualité paysagère

Les observations recueillies

Les contributions expriment de nombreuses interrogations quant à l'évolution du paysage urbain de Mérignac Soleil et à l'insertion du projet dans son environnement.

Une partie importante des observations porte sur la densification du secteur. Plusieurs participants estiment que le projet participe à une urbanisation jugée excessive, caractérisée par une concentration importante de constructions, des hauteurs perçues comme trop élevées et une réduction des espaces libres. Certains contributeurs évoquent un risque de « bétonisation » du quartier, estimant que la place accordée aux constructions demeure prépondérante au regard des espaces végétalisés annoncés. D'autres considèrent que les aménagements paysagers présentés ne seraient pas de nature à compenser l'augmentation de la densité bâtie.

Plusieurs observations critiquent également la qualité architecturale du projet. Certains participants considèrent que les bâtiments projetés présentent une volumétrie importante et une architecture jugée peu innovante ou insuffisamment adaptée aux enjeux climatiques. D'autres estiment que les principes mis en avant concernant les matériaux biosourcés, la qualité environnementale des constructions ou la végétalisation mériteraient d'être davantage explicités.

Au-delà des caractéristiques propres au projet, plusieurs contributions interrogent les orientations retenues pour la transformation du secteur Mérignac Soleil. Elles expriment des attentes fortes en matière de qualité du cadre de vie, de continuités paysagères, d'espaces publics et de préservation d'une identité urbaine équilibrée.

Analyse et prise en considération des observations

L'instruction a conduit à distinguer les observations relatives aux caractéristiques propres du projet soumis à autorisation de celles portant plus largement sur les orientations du projet urbain de Mérignac Soleil.

En effet, plusieurs contributions remettent en cause le principe même de la densification du secteur ou l'évolution générale du quartier, considérations qui excèdent le seul objet du présent permis de construire. Ces observations éclairent les attentes exprimées par le public mais ne peuvent être appréciées exclusivement à l'échelle de l'autorisation sollicitée.

L'examen du dossier d'instruction montre que les enjeux d'insertion urbaine et paysagère ont été pris en compte dès la conception du projet, les notices architecturale et paysagère détaillent précisément les choix opérés.

De plus, l'étude d'impact ainsi que le résumé non technique présentent les principes de composition retenus. Ils reposent notamment sur une diversification des hauteurs bâties, la création de retraits et de failles dans les façades afin d'en limiter la perception, l'aménagement d'une allée paysagère centrale structurant les espaces publics. Cette dernière permettant de renforcer les continuités végétales ainsi répondre à l'objectif de renaturation destiné à améliorer la qualité paysagère et environnementale du site.

Il est notamment précisé que plus de 32 % de l'assiette foncière sera de la pleine terre traduisant cet objectif de renaturation. Par ailleurs il est précisé dans le projet paysager, la plantation de plus de 357 arbres dont 174 dans l'allée plantée.

À la suite de l'avis rendu par la Mission Régionale d'Autorité Environnementale, le maître d'ouvrage a complété son dossier par un mémoire en réponse apportant des précisions sur l'insertion paysagère du projet. Il est rappelé notamment que des plans de façades, photomontages et perspectives figuraient déjà au dossier de permis de construire explicitant les choix de composition destinés à limiter l'effet de masse des constructions, par la variation des hauteurs, le traitement architectural des façades et l'ouverture de perspectives visuelles vers le parc du Château. Ces éléments ont été intégrés au dossier soumis à la participation du public.

L'instruction n'a pas mis en évidence d'élément nouveau de nature à remettre en cause l'analyse portée sur l'insertion urbaine et paysagère du projet.

En conséquence, les observations formulées sur cette thématique ont été prises en considération dans le cadre de l'instruction. Elles confortent, toutefois, l'importance de veiller, lors de la réalisation de l'opération, au respect des principes d'insertion architecturale et paysagère présentés dans le dossier ainsi qu'à la qualité des aménagements paysagers et des espaces publics.

3. Environnement, biodiversité et santé publique

Les observations recueillies

Les contributions relatives aux enjeux environnementaux témoignent d'une attente forte quant à la capacité du projet à répondre aux défis du changement climatique, à préserver les ressources naturelles et à améliorer durablement le cadre de vie.

Plusieurs observations portent sur la végétalisation du projet. Des contributeurs estiment que les surfaces plantées demeurent insuffisantes au regard de l'importance des constructions projetées et s'interrogent sur la capacité des aménagements paysagers à limiter les effets d'îlot de chaleur. Certains souhaitent une place plus importante accordée aux arbres de haute tige et aux continuités végétales.

Plusieurs participants expriment des inquiétudes estimant que les aménagements proposés pourraient demeurer insuffisants pour assurer un confort climatique satisfaisant en période estivale.

De nombreuses contributions abordent également les enjeux de biodiversité. Elles interrogent les incidences du projet sur la faune et la flore, la préservation des habitats existants, les continuités écologiques ainsi que les mesures envisagées pour favoriser le développement de la biodiversité en milieu urbain. Plusieurs observations s'interrogent sur la portée effective des mesures d'évitement, de réduction et, le cas échéant, de compensation présentée dans l'étude d'impact.

Les enjeux liés à la gestion de l'eau sont également évoqués. Les participants s'interrogent sur la gestion des eaux pluviales, la capacité des dispositifs prévus à limiter le ruissellement et les risques d'inondation, ainsi que sur les modalités de désimperméabilisation des sols.

Quelques participants s'interrogent également sur la présence d'une zone humide.

Enfin, plusieurs observations concernent les incidences du projet sur la santé et le cadre de vie. Elles portent notamment sur la qualité de l'air, les nuisances sonores générées par l'augmentation des déplacements, les consommations énergétiques des futurs bâtiments, le choix des matériaux de construction et, plus largement, sur la capacité du projet à contribuer à un environnement urbain favorable à la santé.

Dans leur ensemble, ces contributions traduisent une attente quant à l'exemplarité environnementale du projet et à sa contribution effective aux objectifs d'adaptation au changement climatique.

Analyse et prise en considération des observations

L'examen du dossier d'instruction montre que ces enjeux ont été identifiés et analysés dans le cadre de l'évaluation environnementale. L'étude d'impact présente l'état initial du site, caractérisé par une forte artificialisation, et évalue les incidences prévisibles du projet sur les différentes composantes de l'environnement, notamment les milieux naturels, le paysage, le climat, la qualité de l'air, l'environnement sonore, les eaux superficielles et souterraines ainsi que la santé humaine. Elle expose également les mesures d'évitement, de réduction et, lorsque cela est nécessaire, de compensation destinées à limiter les incidences identifiées.

De plus, les enjeux d'adaptation au changement climatique ont été pris en compte dès la conception du projet comme précisé dans l'étude d'impact spécifiquement sur l'approche bioclimatique favorisant le confort d'été.

Le dossier met en évidence que le projet s'inscrit dans une démarche d'aménagement urbain visant à améliorer les qualités environnementales du site par la création de nouveaux espaces végétalisés, la plantation d'arbres et le renforcement des continuités écologiques comme précisé dans la partie précédente.

Les toitures fortement végétalisées participent également à la végétalisation, à la gestion des eaux de pluie mais aussi favoriseront la biodiversité.

Enfin, le recours à un parking silo participe au parti d'aménagement retenu, qui vise à regrouper le stationnement dans un ouvrage dédié afin de libérer des espaces au profit de la renaturation, de la désimperméabilisation et de la création d'espaces extérieurs et paysagers, conformément aux objectifs poursuivis par le projet et exposés dans l'étude d'impact. Comme éléments complémentaires, le parking silo permet également la réduction des terrassements et du coût carbone.

La mise en œuvre d'une gestion intégrée des eaux pluviales est également détaillée dans le dossier.

À la suite de l'avis rendu par la Mission régionale d'autorité environnementale, le maître d'ouvrage a complété son dossier par un mémoire en réponse précisant notamment la prise en compte des enjeux climatiques, de la biodiversité, de la gestion des eaux pluviales, de la qualité des espaces végétalisés ainsi que les justifications relatives aux mesures environnementales retenues.

Plus précisément, dans le mémoire en réponse à l'avis, il est notamment :

- confirmé qu'aucune zone humide n'a été identifiée
- précisé le choix énergétique pour de la géothermie en rappelant l'étude de potentiel d'énergies renouvelables.

Ces compléments ont été intégrés au dossier soumis à la participation du public.

L'instruction n'a pas mis en évidence d'élément nouveau de nature à remettre en cause les conclusions de l'évaluation environnementale ni l'appréciation portée sur les incidences du projet.

L'autorité compétente relève que plusieurs contributions interrogent davantage le niveau d'ambition environnementale de l'opération d'aménagement que les caractéristiques propres du projet faisant l'objet du présent permis de construire.

Si ces observations contribuent utilement à la compréhension des attentes exprimées par le public, elles ne sont pas, à elles seules, de nature à remettre en cause l'évaluation des incidences du projet telle qu'elle résulte des pièces du dossier.

En conséquence, les observations formulées sur cette thématique ont été prises en considération dans le cadre de l'instruction. Elles confortent la nécessité de veiller, lors de la réalisation de l'opération, au respect et à la mise en œuvre effective des mesures environnementales présentées dans le dossier.

4. Programmation du projet

Les observations recueillies

Les observations relatives à la programmation du projet traduisent des interrogations sur l'équilibre général du programme immobilier et sur sa capacité à répondre aux besoins du territoire tout en préservant la qualité du cadre de vie.

Plusieurs contributions portent sur la programmation résidentielle. Certains participants estiment que le nombre de logements projetés est trop important au regard des capacités d'accueil du secteur et des équipements existants.

Plusieurs observations expriment la crainte que cette augmentation de l'offre de logements entraîne une pression supplémentaire sur les infrastructures publiques, les déplacements ou les services de proximité. D'autres s'interrogent sur la répartition des différentes catégories de logements, notamment la part du logement social, du logement abordable et des logements destinés aux étudiants ou aux jeunes actifs.

Plusieurs contributions concernent également la programmation commerciale. Certains participants expriment des doutes quant à la pertinence de créer de nouvelles cellules commerciales dans un contexte marqué par l'évolution des habitudes de consommation et par la vacance observée sur certaines polarités commerciales. D'autres considèrent au contraire que le développement d'une offre commerciale de proximité constitue un élément indispensable au fonctionnement futur du quartier et à la limitation des déplacements.

La programmation tertiaire fait également l'objet de quelques observations. Les contributeurs s'interrogent sur l'évolution des besoins en bureaux, dans un contexte de développement du télétravail et de transformation des modes d'organisation des entreprises.

Enfin, plusieurs observations portent sur le parking silo projeté. Si certains participants en reconnaissent l'intérêt pour rationaliser le stationnement et limiter la présence de véhicules en surface, d'autres s'interrogent sur son dimensionnement, son insertion dans le quartier et sa compatibilité avec les objectifs affichés de réduction de la place de l'automobile.

Dans leur ensemble, ces observations interrogent moins les caractéristiques techniques des bâtiments que les choix de programmation retenus pour accompagner la transformation du secteur Mérignac Soleil.

Analyse et prise en considération des observations

L'instruction a conduit à distinguer les observations relatives aux caractéristiques du programme soumis à autorisation de celles remettant en cause, de manière plus générale, les orientations de développement urbain retenues à l'échelle de Mérignac Soleil ou de la commune.

Plusieurs contributions interrogent en effet les besoins en logements, en activités économiques ou en commerces, ainsi que l'opportunité de leur développement. Si ces observations participent utilement à la compréhension des attentes exprimées par le public, elles relèvent également des orientations définies par les documents de planification du projet urbain d'ensemble, au-delà du seul périmètre du présent permis de construire.

Plus spécifiquement sur le commerce, l'opération prend en compte une part importante de transfert d'enseigne déjà présente dans la zone. De plus en complément, il est rappelé que l'opération d'aménagement Soleil a été lauréate de France 2030 Démonstrateur de la Ville Durable notamment sur l'accompagnement au changement des pratiques des enseignes. L'opération soumise à la participation s'inscrit pleinement dans cette stratégie.

L'examen du dossier d'instruction montre que le projet repose sur une programmation mixte associant logements, commerces, bureaux, un parking silo et des espaces paysagers. Cette organisation est présentée comme un principe structurant du projet urbain, destiné à favoriser la diversité des usages, l'animation du quartier et son fonctionnement à différentes échelles.

Le dossier précise la répartition des différentes composantes du programme, les catégories de logements envisagées afin de répondre à la diversité des besoins identifiés à l'échelle communale et métropolitaine, ainsi que les surfaces dédiées aux activités commerciales et tertiaires. Il expose également le rôle du parking silo dans l'organisation du stationnement et le fonctionnement d'ensemble de l'îlot.

L'étude d'impact analyse les incidences de cette programmation sur les déplacements, l'activité économique, les équipements et les services, ainsi que son articulation avec les autres opérations conduites dans le cadre du projet urbain de Mérignac Soleil.

À la suite de l'avis rendu par la Mission régionale d'autorité environnementale, le maître d'ouvrage a complété son dossier par un mémoire en réponse apportant des précisions sur le fonctionnement du projet, son insertion dans l'opération d'ensemble et les justifications des principaux choix programmatiques. Ces éléments ont été intégrés au dossier soumis à la participation du public.

L'instruction n'a pas mis en évidence d'élément nouveau de nature à remettre en cause la cohérence de la programmation présentée dans le dossier.

5. Observations relatives au projet urbain Mérignac Soleil

Les observations recueillies

Au-delà des caractéristiques propres au projet soumis à autorisation, une part significative des contributions porte sur les orientations générales du projet urbain Mérignac Soleil et, plus largement, sur les politiques d'aménagement conduites à l'échelle de ce secteur.

Plusieurs participants expriment des interrogations sur les objectifs poursuivis par l'opération d'aménagement Soleil. Les observations portent notamment sur l'évolution de la place accordée au commerce, les choix de développement résidentiel, la densification du secteur, les modalités de transformation des espaces publics ainsi que les conséquences de ces évolutions sur l'identité du quartier.

Certaines contributions reviennent sur les différentes étapes de conception du projet urbain et estiment que les évolutions intervenues depuis les premières présentations publiques ont conduit à une modification des équilibres initialement annoncés. D'autres expriment le souhait d'une transformation plus progressive, davantage centrée sur la renaturation des espaces, la limitation de l'artificialisation et le maintien des caractéristiques commerciales historiques du site.

Plusieurs observations interrogent également les modalités de concertation mises en œuvre au cours de l'élaboration du projet urbain. Elles expriment le souhait que les habitants puissent être davantage associés aux différentes phases de transformation du secteur et que les choix d'aménagement fassent l'objet d'une information régulière et accessible.

Enfin, plusieurs contributions replacent le projet dans un contexte plus large de transition écologique et de développement urbain, en questionnant les modèles de croissance urbaine, les politiques locales de l'habitat, les besoins en logements, l'évolution des mobilités ou encore les conséquences du changement climatique sur les futurs aménagements.

Dans leur ensemble, ces observations témoignent d'un intérêt marqué du public pour l'avenir du secteur Mérignac Soleil et traduisent une attente forte quant aux orientations qui guideront sa transformation dans les prochaines années.

Analyse et prise en considération des observations

L'instruction conduit à distinguer les observations portant directement sur les caractéristiques du projet soumis à autorisation de celles remettant en cause les orientations générales de l'opération d'aménagement. Si ces dernières contribuent utilement à la compréhension des attentes exprimées par le public et éclairent le contexte dans lequel s'inscrit le projet, elles excèdent, pour partie, le champ d'appréciation du présent permis de construire.

A ce titre, l'autorité compétente rappelle que ces observations portant sur les orientations générales de l'opération d'aménagement excèdent le champ de la présente procédure. Elles ont déjà pu être formulées et examinées dans le cadre des procédures réglementaires antérieures, notamment lors de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) organisée en 2023.

L'examen du dossier d'instruction montre que le projet faisant l'objet de la présente demande de permis de construire s'inscrit dans une opération d'ensemble destinée à transformer progressivement un secteur historiquement marqué par une dominante commerciale et de vastes espaces de stationnement en surface donc fortement imperméabilisés.

L'étude d'impact rappelle que cette opération poursuit plusieurs objectifs complémentaires, parmi lesquels la diversification des fonctions urbaines, le développement de l'habitat, l'amélioration des espaces publics, le renforcement de la présence végétale et une meilleure connexion aux réseaux de transports collectifs. Elle analyse les incidences du projet au regard de son insertion dans cette opération globale ainsi que de ses effets cumulés avec les autres projets identifiés.

Ces observations confirment toutefois les attentes fortes des habitants concernant les conditions de mise en œuvre du projet urbain, la qualité du cadre de vie, la lisibilité des choix d'aménagement, la cohérence des différentes opérations et la poursuite d'un dialogue avec le public tout au long de la transformation du secteur.

PARTIE III - Conclusion et modalités de mise à disposition de cette synthèse

Les observations formulées dans le cadre de cette participation du public par voie électronique sur la demande de permis de construire pour la construction de l'ensemble immobilier par Ceetrus n'imposent pas de modifier le dossier tel que déposé et n'impactent pas la décision qui pourra être prise par le Maire de Mérignac.

L'article L 123-19-1 II du Code de l'environnement dispose que « (...) au plus tard à la date de la publication de la décision et pendant une durée minimale de trois mois, l'autorité administrative qui a pris la décision rend publics, par voie électronique, la synthèse des observations et propositions du public avec l'indication de celles dont il a été tenu compte, les observations et propositions déposées par voie électronique ainsi que, dans un document séparé, les motifs de la décision ».

Cette synthèse est mise en ligne sur le site internet de la ville.