

## **CHARTRE DE L'URBANISME ET DE LA QUALITE DE LA VILLE**

---

Vu la volonté des élus mérignacais de promouvoir un urbanisme de qualité, apaisé et négocié ;

Vu les dispositions du Code de l'urbanisme sur la mise en valeur des paysages, la qualité architecturale des projets et la protection du cadre de vie local (notamment les articles R 151-41 et R 151-43) ;

Vu les dispositions du PLU 3.1 de Bordeaux Métropole sur la nécessaire cohérence entre les constructions neuves et le caractère des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ;

Vu les engagements de la ville sur l'urbanisme durable, formalisés dans son Agenda 21 et sa charte paysagère ;

Vu les dispositions de la *Charte du Bien construire* approuvée le 09 février 2018 par Bordeaux Métropole pour améliorer la qualité constructive des bâtiments neufs sur le territoire ;

Vu les orientations de la conférence permanente des opérateurs fonciers et immobiliers animée par Bordeaux Métropole depuis 2017 pour réguler les prix du marché du logement ;

### **La ville de Mérignac engage les opérateurs immobiliers à :**

1./ Respecter l'identité architecturale des quartiers et à proposer des opérations cohérentes avec le type de logements existants (volume, densité, hauteur, etc.),

2./ Limiter les opérations de logements collectifs aux zones de projet définies par la ville, à proximité des transports en commun et des services.

3./ Créer des logements de qualité, confortables et durables, anticipant les exigences des futures normes environnementales et de construction.

4./ Favoriser la nature et la biodiversité en ville en préservant les arbres existants et en renforçant la végétation.

5./ Prévoir des capacités de stationnement au-delà des seuils imposés par le PLU.

6./ Produire des résidences de qualité, accessibles à tous les budgets et privilégiant les propriétaires occupants.

7./ Lutter contre la spéculation foncière en proposant des prix de terrain basés sur la valeur vénale du bien à acquérir.

8./ Intégrer dans les principales opérations des commerces, des services et tout équipement contribuant à animer la vie du quartier.

9./ Organiser une concertation individuelle et collective des riverains et à tenir compte de leurs observations.

10./ Discuter en amont avec la ville de l'opportunité et de la faisabilité de l'opération envisagée.

## PRESCRIPTIONS TECHNIQUES DE LA CHARTE DE L'URBANISME ET DE LA QUALITE DE LA VILLE

### Engagement n°1

Les opérateurs immobiliers s'engagent à ne pas proposer d'opérations immobilières en décalage avec le tissu résidentiel environnant (hauteur et densité notamment). Les opérations proposées dans le secteur diffus seront cohérentes avec l'existant. Les opérations consistant à détruire une maison individuelle pour la remplacer par une ou plusieurs dizaines de logements seront à proscrire.

En contrepartie, la ville s'engage à fournir aux opérateurs une fiche de prescriptions pour toute opération validée, supérieure à 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Ces fiches permettront de préciser les attendus de la collectivité : calibre du programme, volume, densité, typologie, etc. Ces fiches fourniront une règle du jeu claire entre opérateurs immobiliers et propriétaires afin d'éviter des projections déconnectées du contexte local.

### Engagement n°2

Les opérateurs immobiliers s'engagent à cibler le développement urbain - résidentiel ou économique - sur les secteurs de projets définis par la ville, proches des services, des commerces et des transports en commun actuels ou futurs (extension de la ligne A du tramway vers l'aéroport et création d'un bus à haut niveau de service entre Pessac Alouette et l'Aéroparc). A titre d'exemples non exhaustifs, ces sites de projets sont les suivants : Mérignac Soleil, Mérignac Marne, Pichey, Centre-ville, La Glacière-Mondésir, l'OIM Bordeaux Aéroport.

### Engagement n°3

Les opérateurs immobiliers s'engagent à :

- privilégier des matériaux de qualité et résistants, sans pour autant grever les coûts de construction et de maintenance : menuiseries aluminium ou bois (en extérieur a minima), parements épais, qualitatifs et pérennes, produits verriers, etc. Le traitement des façades sera tout particulièrement examiné par la ville. Il s'agira avant tout d'éviter les matériaux se dégradant rapidement, notamment les enduits de façade. Les dispositifs de protection des façades seront obligatoires : des couvertines ou des corniches devront systématiquement être prévues afin d'éviter que les façades ne s'abîment. Aussi, les teintes et les matériaux utilisés devront être harmonieux et adaptés à leur environnement. Enfin, les édicules techniques devront être intégrés au bâti, que ce soit les coffres de volets roulants ou les gardes corps visibles sur les toits.

assurer une qualité d'habiter pour les futurs habitants et salariés, conformément aux prescriptions de la *Charte du Bien Construire* de Bordeaux Métropole (cf annexe n°2). Les projets devront proposer des logements préservant la santé des occupants : qualité de l'air, confort thermique et acoustique, produits biosourcés, etc. Les logements ou bureaux mono-orientés seront à éviter. Il s'agira pour chaque programme de tirer le meilleur parti de l'ensoleillement. Les opérations soumises à la ville devront proposer des hauteurs sous plafond généreuses, ceci en exploitant les capacités offertes par le PLU. De même, les surfaces utiles devront être suffisantes pour permettre un confort d'usage et garantir une qualité de vie optimale. Enfin, les projets proposés devront être conçus sous l'angle de la flexibilité pour permettre à leurs occupants de les adapter aux évolutions d'usage (principe des volumes capables, transformation possible des parkings, etc.).

intégrer l'enjeu de la performance énergétique des bâtiments en répondant aux exigences des principales normes ou labels existants sur le sujet (HQE, NF Habitat, Breeam (pour le tertiaire), RT 2020, BEPOS, etc.). De même, pour les opérations significatives, la ville attendra des opérateurs qu'ils intègrent au projet

1

---

un volet énergies renouvelables et qu'ils étudient la possibilité technique de se raccorder, à terme, à un réseau de chaleur urbain.

confier aux architectes une mission complète afin de s'assurer que le contenu du projet soit fidèlement traduit dans l'opération au moment du chantier et jusqu'à la levée des réserves.

#### **Engagement n°4**

Les opérateurs immobiliers s'engagent à traiter le paysage de manière qualitative en privilégiant les espèces locales, faciles d'entretien. Chaque projet doit favoriser la conservation systématique des boisements présents sur les terrains d'assiette des projets, notamment ceux visibles depuis l'espace public. La ville analysera la notice paysagère des projets à la fois sur un plan quantitatif et qualitatif. Elle s'assurera que le projet utilise tous les atouts naturels du site, par exemple en préservant les alignements d'arbres existants, les ruisseaux, les noues, etc. Par ailleurs, la transition entre l'espace public et l'espace privé devra être traitée de manière harmonieuse, avec des dispositifs paysagers permettant d'en limiter l'impact visuel. La végétalisation des toitures sera considérée comme un marqueur qualitatif du projet. Les plantations réalisées sur le terrain devront respecter les grands principes de la charte paysagère de la ville.

#### **Engagement n°5**

Les opérateurs immobiliers s'engagent à penser et intégrer les besoins en stationnement dans les opérations d'urbanisme, au-delà des seuils prescrits par le PLU 3.1. Aujourd'hui, même si la ville et la métropole multiplient les investissements en faveur des mobilités alternatives à l'automobile, la voiture reste un mode de transport privilégié par près de deux habitants sur trois à Mérignac. Les projets de construction proposés devront tenir compte de ce paramètre et intégrer une offre de stationnement suffisante, adaptée à la localisation du projet. De manière générale, le stationnement devra être intégré dans les bâtiments proposés, notamment en sous-sol. Pour les projets immobiliers en lien avec des activités économiques, industrielles, ou tertiaire, le stationnement en structure (sous-sol ou en silo) sera également recherché. Une partie des stationnements réalisée en structure silo, en rez-de-chaussée ou en étage pourra être traitée en vue d'être réversible à long terme, afin de s'adapter aux évolutions des modes de transports et au renouvellement des pratiques, notamment cyclables. Des cheminements doux devront être créés dès lors que cela est envisageable pour encourager d'autres pratiques de mobilité, notamment piétonnes et cyclistes.

#### **Engagement n°6**

Les opérateurs immobiliers s'engagent à :

- proposer dans les programmes de plus de 40 logements une programmation de logements « abordables » vendus à 2 500 €/m<sup>2</sup> TTC parking inclus. Les opérateurs s'engagent par ailleurs à commercialiser cette offre à des propriétaires occupants majoritairement sous plafond de ressources PTZ.
- Ne pas proposer d'opérations situées juste en dessous du seuil des 2000 m<sup>2</sup> de surface de plancher dans une stratégie d'évitement de production de logements sociaux.

## Engagement n°7

Les opérateurs immobiliers s'engagent à :

- Négocier les prix du foncier sur la base de la valeur vénale du bien et non pas sur la base d'une valeur projet hypothétique (et parfois fantaisiste). Cette valeur, assise sur l'état et l'usage du bien, est

2

---

transparente car accessible par tous via le portail Patrim sur [impots.gouv.fr](https://impots.gouv.fr). Ce portail permet de voir les prix de référence des biens comparables vendus aux alentours. Dans le cas d'une transaction foncière déconnectée de la valeur vénale du bien, la ville se réserve le droit d'exercer son droit de préemption. En parallèle, la ville s'engage à céder ses éventuels actifs fonciers sur la base de ces mêmes principes.

- A travailler à bilan ouvert avec la ville et ses partenaires dans le cadre des échanges préalables au dépôt du permis de construire.
- Valoriser dans les bilans financiers des charges foncières réalistes afin de pouvoir accueillir en pieds d'immeubles - lorsque cela sera jugé opportun -, tout type d'activités, et notamment des petits artisans ou des commerces de bouche. Des loyers raisonnables et compatibles avec ce type d'activité de proximité devront être proposés. Des loyers progressifs ou proportionnels au chiffre d'affaire pourront également être mis en place.

Prendre en compte les plafonds de VEFA et les niveaux de charges foncières maximum dès le démarrage des négociations foncières, aussi bien pour les logements locatifs sociaux que pour les logements en accession sociale.

#### **engagement n°8**

Les opérateurs immobiliers s'engagent à :

Mener une réflexion sur la plus-value locale de leur projet, dès lors que ce dernier est de nature à structurer le fonctionnement futur d'un quartier. Les fonctions nouvelles à concevoir pourront être diverses : commerciales, paysagères, servicielles, récréatives, énergétiques, agricoles, etc. Les innovations attendues devront répondre à des besoins de proximité mis en lumière par la concertation préalable au projet, en accord avec la ville. Ces innovations devront également renforcer l'acceptabilité locale des opérations et donner tout son sens à la volonté municipale de faire de Mérignac une ville innovante. Pour appuyer la réflexion des opérateurs sur ces « figures libres » attendues, l'Agenda 21 de la ville de Mérignac constitue une source d'inspiration propice, rappelée en annexe 3 de la charte.

Formuler des propositions innovantes pour faire en sorte que leur projet améliore substantiellement la qualité de vie locale à Mérignac. Une réflexion sur l'occupation et l'animation des pieds d'immeuble sera notamment attendue, qu'elle concerne du commerce, des services ou des loisirs. De même, la programmation commerciale envisagée par les opérateurs devra être concertée en amont des autorisations d'urbanisme par souci de cohérence et de pertinence à l'échelle du quartier voire de la ville.

S'associer dès la conception du projet avec des opérateurs susceptibles de porter les innovations validées avec la ville : starts-up dans les services, structures associatives, professionnels de la restauration, du loisir, etc.

Donner une pérennité aux innovations conçues dans le cadre du projet en proposant des conditions favorables de location ou de cession des locaux.

#### **engagement n°9**

Les opérateurs immobiliers s'engagent à :

Concierter individuellement et collectivement les riverains en amont du dépôt des demandes d'autorisation d'urbanisme.

- A mettre en place des « chantiers verts » pour toute opération supérieure à 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher afin d'être exemplaires en matière de tri des déchets, de respect de l'environnement et de nuisances sonores.

#### **engagement n°10**

Les opérateurs immobiliers s'engagent à :

- Prendre connaissance de la charte et à respecter ses grands principes. Pour toutes les opérations collectives, la ville évaluera le projet sur la base des 10 engagements de la présente charte.
- A diffuser la charte à l'ensemble des professionnels de la production : maîtres d'œuvre, bureau d'étude et de contrôle, prospects, négociateurs, responsables de programme, partenaires financiers, notaires,...
- A consulter la ville en amont du dépôt des demandes d'autorisations d'urbanisme pour s'assurer de l'opportunité de leur projet. En échange, la ville s'engage à obtenir un arbitrage rapide sur les projets présentés.