

Communauté urbaine de Bordeaux
Ville de Mérignac



Etude sectorielle - quartier de Capeyron

Mise en œuvre d'un périmètre de prise en considération



a'urba.

agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

Rapport d'étude

28/11/07

provisoire

étape

définitif

Hangar G2 Bassin à flot n°1
Tél. : 33 (0)5 56 99 86 33

quai Armand Lalande
Fax : 33 (0)5 56 99 89 22

BP 71 F-33041 Bordeaux Cedex
e-mail contact@aurba.org

Objet de l'étude

Cette étude établit la synthèse des réflexions aujourd'hui conduites sur le centre de quartier de Mérignac Capeyron. Compte tenu des enjeux posés par le renouvellement urbain de nombreux secteurs évolutifs, la ville de Mérignac a souhaité engager une étude d'urbanisme dans l'objectif de définir un projet d'aménagement assurant la cohérence des différentes opérations pressenties. La Communauté urbaine de Bordeaux a, par conséquent, confié cette étude préalable à l'a-urba afin de préciser les orientations d'aménagement stratégiques et les dispositions réglementaires qu'il convient de retenir sur le quartier de Capeyron.



Équipe projet

Sous la direction de
Rigaudy Jean-Baptiste

Chef de projet
Branco José

Équipe projet
Maillère Claude
Ballet Delphine
Bernard Agnès
Martineau Joëlle

Avec la collaboration de l'atelier projet graphique

Composition de l'étude

Ce document dresse dans un premier temps un diagnostic portant sur l'organisation urbaine du quartier et l'identification des emprises foncières susceptibles d'évoluer. La qualité paysagère des cœurs d'îlots et la typo morphologie des tissus sont également abordés dans l'optique d'appréhender plus finement le contexte du territoire d'étude. Dans un second temps, l'identification des enjeux liés au confortement de la centralité de Capeyron permet d'orienter les axes d'intervention stratégique du projet. Enfin, l'étude débouche sur la mise au point d'une première esquisse de scénario d'évolution urbaine. Une proposition de définition d'un périmètre de prise en considération conclut ce rapport d'étude.



Sommaire

1 | Diagnostic

- 1.1 Le contexte général
- 1.2 Dynamique commerciale et équipements
- 1.3 Espaces publics et déplacements
- 1.4 Trame végétale et configuration des cœurs d'îlots
- 1.5 Typologies et capacité d'évolution des tissus urbains

2 | Les enjeux de renouvellement urbain

3 | Premières orientations stratégiques pour l'étude d'un futur projet urbain

4 | Proposition d'adoption d'un périmètre de prise en considération

Note de synthèse

Le secteur de Capeyron se distingue par une organisation spécifique de ses composantes urbaines et la structure radio concentrique des espaces de voirie. Cette organisation repose sur le modèle traditionnel du cœur de quartier ancien autour duquel s'agrègent les différents tissus hérités des grandes périodes de l'urbanisation moderne et contemporaine. Le développement urbain du quartier s'est opéré au travers des dernières décennies par l'urbanisation périphérique de grands îlots, dont le découpage est issu d'anciens chemins ruraux. Aujourd'hui subsistent encore de nombreux espaces libres en cœurs d'îlots hérités du passé agraire et qui présentent un potentiel d'évolution important. Ces espaces bénéficient de droits à construire depuis l'adoption du POS, leur constructibilité étant aujourd'hui modulée par le règlement plus contextuel du PLU.



Compte tenu de la position géographique du quartier, proche du centre ville de Mérignac, du bon niveau de services existant et d'une offre foncière relativement conséquente, ce secteur subit de fortes pressions immobilières.

L'analyse du quartier fait apparaître la nécessité de compléter la structure des espaces publics et la trame des itinéraires réservés aux modes doux. A cette obligation, vient se rajouter l'enjeu de valorisation des éléments patrimoniaux qui fondent l'identité spécifique du quartier, à la fois sur le plan paysager mais également architectural.

Aussi, il apparaît que la stratégie d'intervention la mieux adaptée aux enjeux posés par le quartier puisse prendre appui sur les orientations suivantes :

- renforcer la visibilité et les fonctions urbaines du centre historique sur la base des typologies urbaines d'origine et affirmer le rôle structurant de l'avenue de la Libération ;
- procéder à une urbanisation mesurée des îlots identifiés comme évolutifs. Ces interventions doivent garantir à la fois le respect du contexte tout en améliorant le fonctionnement actuel du quartier (désenclavement de l'habitat, continuité des parcours piétonniers, réduction des nuisances ...).

Afin de parvenir à une cohérence globale, la mise au point d'un projet d'aménagement s'impose, notamment pour préciser le tracé et la nature des espaces de voirie et les espaces publics à créer. Il est par ailleurs souhaitable de préciser les typologies de logements souhaités pour répondre aux objectifs du Programme Local de l'Habitat de l'agglomération.

Toutefois, l'état d'avancement des études ne permet pas de répondre pour l'instant à ces objectifs.

Par conséquent, il est proposé à la collectivité d'adopter un périmètre de prise en considération pour garantir la faisabilité ultérieure du projet urbain, dans l'attente des conclusions des études menées sur le quartier de Capeyron.

1 | Diagnostic

1 | Diagnostic

1.1 | Le contexte général

Capeyron se présente comme **une centralité active, bien perceptible dans le tissu urbain et offrant une structure commerciale dynamique**. Distant d'environ 800 m du centre-ville de Mérignac, ce pôle de quartier bénéficie d'un bon positionnement géographique, à la croisée d'itinéraires intercommunaux majeurs.

Fondée sur l'existence d'un ancien hameau, **cette centralité a su conserver un caractère relativement traditionnel**, sans avoir subi de profondes transformations sur le plan urbain. De nombreux signes encore perceptibles au niveau paysager, témoignent de ce passé rural et fondent l'identité caractéristique du secteur de Capeyron.

De ce passé subsistent encore de nombreuses parcelles non-bâties, autrefois exploitées dans le cadre des activités agricoles et maraîchères. Ces parcelles constituent dans ce secteur, une offre foncière importante dans un contexte local où la pression immobilière pourrait déboucher sur d'importantes mutations, compte tenu de l'attractivité résidentielle de la commune et plus particulièrement de Capeyron.

Néanmoins, cette offre foncière demeure "éclatée" dans l'espace ; à l'exception de quelques parcelles de grande taille encore vacantes, l'essentiel des terrains non consommés se concentrent en série de petites parcelles, en cœur d'îlots et en périphérie immédiate du noyau central de Capeyron.

Capeyron se situe donc dans **un contexte très évolutif qui associe un potentiel foncier local important à une pression foncière communale très présente**.

Dans ce contexte, jusqu'alors relativement stable mais qui peut être bouleversé rapidement, il semble opportun de réfléchir à l'évolution urbaine et paysagère souhaitable pour Capeyron. Face aux éléments récents (dépôt de nouveaux permis de construire...), la mise au point d'une stratégie de projet urbain s'avère indispensable afin d'assurer un développement cohérent du secteur et une bonne insertion des futures opérations immobilières.

1 | Diagnostic

1.2 | Dynamique commerciale et équipements

La dynamique commerciale de Capeyron apparaît bien soutenue et repose sur une offre relativement équilibrée. Principalement concentrée aux abords de la place Jean Jaurès, elle demeure dépendante des conditions de stationnement et des itinéraires de transit.

Cette corrélation forte entre offre de stationnement et dynamisme commerciale doit donc être intégrée dans la réflexion sur l'aménagement futur de l'espace public qu'il semble souhaitable d'engager.

Capeyron constitue également **un pôle d'équipements de quartier fort et principalement orienté sur les équipements scolaires et parascolaires.** Sa particularité réside dans la forte concentration d'équipements à proximité du centre, qui pourtant ne bénéficie pas de conditions d'accès satisfaisantes pour les riverains (difficultés dans les liaisons piétonnes) ou pour les usagers du quartier (saturation des voies automobiles locales aux heures de pointe). **Les conditions d'accès semblent en effet insuffisantes et mal adaptées à un usage de proximité.**

Cependant des opportunités d'ouverture de ce pôle d'équipement sur la place de Capeyron, demeurent inexploitées à l'heure actuelle. Compte-tenu des enjeux liés à l'accessibilité des équipements de quartier, il convient de réfléchir aux solutions, qui permettraient de désenclaver ces-derniers et d'encourager les modes de déplacements doux.

Capeyron apparaît donc comme une **centralité nettement constituée et relativement autonome** malgré la grande proximité de Mérignac – Centre. Le secteur d'habitat qui se partage entre un tissu pavillonnaire étendu et la présence de copropriétés collectives de grande hauteur **bénéficie d'un niveau de services satisfaisant.**



1 | Diagnostic

1.3 | Espaces publics et déplacements

Capeyron se situe à l'intersection de deux axes majeurs, très lisibles, structurant le territoire de la commune :

- un axe Nord-Sud, l'avenue de la Libération, qui dessert le centre-ville de Mérignac et qui se prolonge vers le centre d'Eysine ;
- un axe Ouest-Est suivant, entre autre, l'avenue de Magudas et rejoignant les boulevards à hauteur de la barrière de Saint Médard.

Le quartier est donc marqué par un caractère transitoire fort et traversé par des flux de circulation denses. Il est à noter que l'ancienne "voie des Mairies" prend fin aux abords de Capeyron sans prolongement d'itinéraire clairement identifiable dans le réseau viaire, ce qui a pour effet d'éclater une partie des flux entre la traversée de Capeyron et les quartiers résidentiels proches (les nuisances qui en découlent sont, par ailleurs, clairement ressenties).

En terme d'espaces publics, le centre du quartier de Capeyron offre un potentiel important mais peu exploité à l'heure actuelle, il souffre d'une absence de mise en valeur.

L'espace public est composé de plusieurs éléments :

- une place fragmentée en plusieurs espaces, dispersés autour du carrefour entre les avenues du Château d'eau et de la Libération, mais bien dimensionnée et qui fait l'objet d'une très bonne appropriation par les habitants de Capeyron ;
- un ensemble d'espaces publics gravitant en périphérie de la place centrale, de moindre dimension mais qui pourraient être mieux exploités.

Ce quartier offre donc un potentiel fort de maillage du tissu urbain par l'espace public, constituée par des typologies d'espaces variées et singulières (venelles, cours ouvertes).

Cependant l'espace public présente plusieurs lacunes :

- La lisibilité des espaces publics mériteraient d'être renforcée, notamment par une meilleure gestion des franges urbaines et des alignements constitués.
- L'accroche des axes structurants, tel que le débouché de l'avenue de la Libération, serait à recomposer de manière à améliorer la lisibilité des itinéraires ainsi que les échanges circulatoires, le confort et la sécurité des traversées piétonnes.
- La composition végétale du site apparaît incomplète et serait à conforter par de nouvelles plantations complémentaires.
- En terme de fonctionnalité, le partage même de cet espace serait à redéfinir afin d'offrir plus de confort, de sécurité et de fonctionnalité (élargissement des trottoirs, traversées, meilleure répartition de l'offre de stationnement...).
- Une action d'embellissement de l'espace public pourrait être envisagée sur l'ensemble du site.

Concernant les cheminements piétons et modes doux, l'objectif est de raccorder les différents équipements existants de Capeyron et de tendre vers une mise en réseau des équipements communaux. Ainsi différents éléments peuvent être pris en compte :

- les éléments de programme préfigurés dans le cadre des réflexions portant sur le Plan Vert de la commune ;

- les promenades urbaines identifiées à l'échelle communautaire dans le cadre de la trame verte de l'agglomération et qui pourraient trouver leur traduction dans le projet de requalification du centre de Capeyron.

Enfin, il s'avère nécessaire d'anticiper sur les besoins en terme de création de nouvelles voiries, indispensables à l'urbanisation de certains îlots et au désenclavement des équipements publics.

Cette démarche doit passer par la mise en oeuvre d'un schéma de création de voiries nouvelles. Parallèlement, il conviendra d'arrêter le statut des différents espaces publics (fonction urbaine et qualité du flux attendu) et de réfléchir au plan local de circulation (hypothèse d'extension de la zone 30, schéma d'accès aux équipements à revoir ...).

1.4 | Trame végétale et configuration des cœurs d'îlots

Une des particularités paysagères du quartier réside dans **l'importance et la variété des espaces verts privatifs** dont la plupart sont constitués en cœurs d'îlots.

De manière globale, on observe **une prépondérance d'éléments végétaux perceptibles (jardins d'agrément, fonds de parcelles)** sur les tissus pavillonnaires et les grandes copropriétés.

Ce patrimoine végétal varié et omniprésent dans le paysage vient en quelque sorte, compenser la faiblesse du végétal sur les espaces publics, dont la plupart reste principalement minéraux.

Trois situations peuvent être identifiées :

- **Les "prairies" héritées des anciennes pratiques rurales :**

Ces prairies sont encore présentes et constituent des emprises importantes.

Implantées à proximité du noyau ancien du centre de Capeyron, elles occupent généralement les îlots urbanisés en périphérie.

Dans une logique de renforcement du caractère végétal des cœurs d'îlots et d'urbanisation des parcelles sur un mode privilégiant la constitution d'un front bâti sur la rue, ces prairies offrent un potentiel important en terme de préservation et/ou de mise en valeur.

- **Les îlots de grande taille où la prairie initiale est fortement altérée :**

Le développement d'une urbanisation pavillonnaire diffuse en second et troisième rang qui s'accompagne souvent de nombreuses voies de desserte en bande, est à l'origine de ce phénomène.

Cette urbanisation a pour conséquence de favoriser :

- le mitage de ces espaces,
- la perte de sens et d'usage des prairies originelles,
- un développement sous forme d'îlots éclatés et souvent fragmentés,
- des risques d'amplification du phénomène de densification et d'émiettement des cœurs d'îlots.

- **Les espaces verts collectifs rattachés aux grands ensembles et équipements :**

Les points forts de ces espaces sont :

- la présence d'une couverture végétale homogène et commune à plusieurs îlots assurant un fort sentiment d'unité,
- leur dimensionnement généreux qui permet d'atténuer en partie l'impact des constructions dans le paysage.

Cependant ces espaces sont dévalorisés par :

- un enclavement fortement ressenti,
- un réseau privé de voirie tendant à s'enclaver, ce qui génère des ruptures de liaisons avec le réseau public,
- un traitement disparate selon les opérations (nudité de certains espaces collectifs de grande taille, pieds d'immeubles traités parfois de manière spartiate).

Ces trois ensembles végétaux s'accompagnent **d'éléments remarquables**, végétaux ou bâtis (venelle, craste, chartreuse ...), qui participent du caractère singulier de ces espaces car ils illustrent les pratiques agricoles anciennes de gestion et d'aménagement de l'espace.

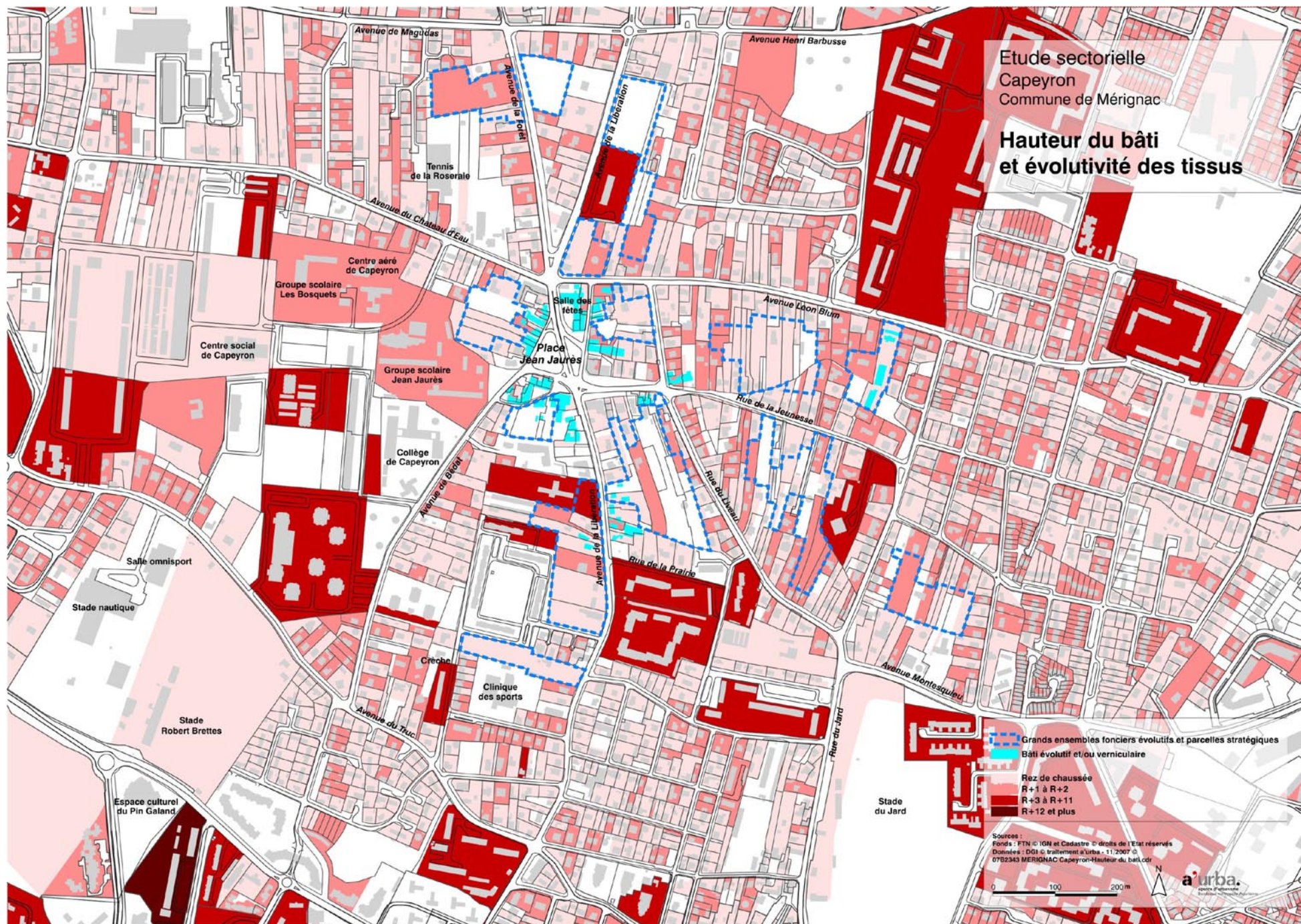


Le potentiel lié aux éléments de ce patrimoine végétal et du patrimoine urbain associé, est à prendre en compte car il est représentatif d'un vocabulaire atypique et propre aux anciens hameaux ruraux.

Il s'agit donc de trouver un juste équilibre entre la préservation de ces différents ensembles végétaux pour leur intérêt patrimonial et environnemental et le développement de l'offre foncière urbanisable.

Dans cette perspective, il sera nécessaire de clarifier les points suivants :

- Identifier les ensembles fonciers évolutifs et repérer les cœurs d'îlots à préserver.
- Enoncer les principes de maillage et de création des futurs itinéraires de proximité à inscrire en réservation au PLU (ER complémentaires, Orientations d'Aménagement à compléter ...).
- Esquisser les règles d'implantation des nouvelles constructions afin d'optimiser l'occupation en franges d'îlots.
- Définir les typologies bâties et les formes urbaines les mieux adaptées au contexte du quartier.



1 | Diagnostic

1.5 | Typologies et capacité d'évolution des tissus urbains

1 - Des formes urbaines contrastées, héritées des grandes périodes d'urbanisation

L'urbanisation de Capeyron s'est construite sur la base de **deux grandes typologies de tissus bâtis**, l'une héritée d'une occupation ancienne du site, l'autre liée au développement de l'urbanisation contemporaine et de ses formes caractéristiques.

Ainsi, on distingue :

- **Un noyau ancien** qui a perduré et dont les caractères vernaculaires ont été préservés. Ses particularismes sont les suivants :
 - un bâti bas, imbriqué et composite, voire hétéroclite ;
 - un foncier parfois complexe et peu malléable, constitué de parcelles en lanière, héritées des activités agricoles, freinant sa capacité de renouvellement ;
 - un maillage secondaire composé de venelles organisant l'implantation du bâti selon une certaine proximité de voisinage ;
 - des éléments de patrimoine bâti caractéristiques (chartreuse, maisons rurales) de qualité ...
- Une première **couronne issue d'une urbanisation récente** regroupant les typologies suivantes :
 - lotissements résidentiels, organisés pour la plupart en configuration autonome ;
 - pavillonnaire spontané le long des axes structurants ;
 - grands ensembles d'habitat collectif.

Le paysage de Capeyron est marqué **par ce contraste fort entre le velum relativement bas du bâti ancien**, regroupé aux abords de la place (R+1, R+2), **et les hauteurs regroupées des grandes ensembles d'habitat collectif** développés sur la zone péricentrale.

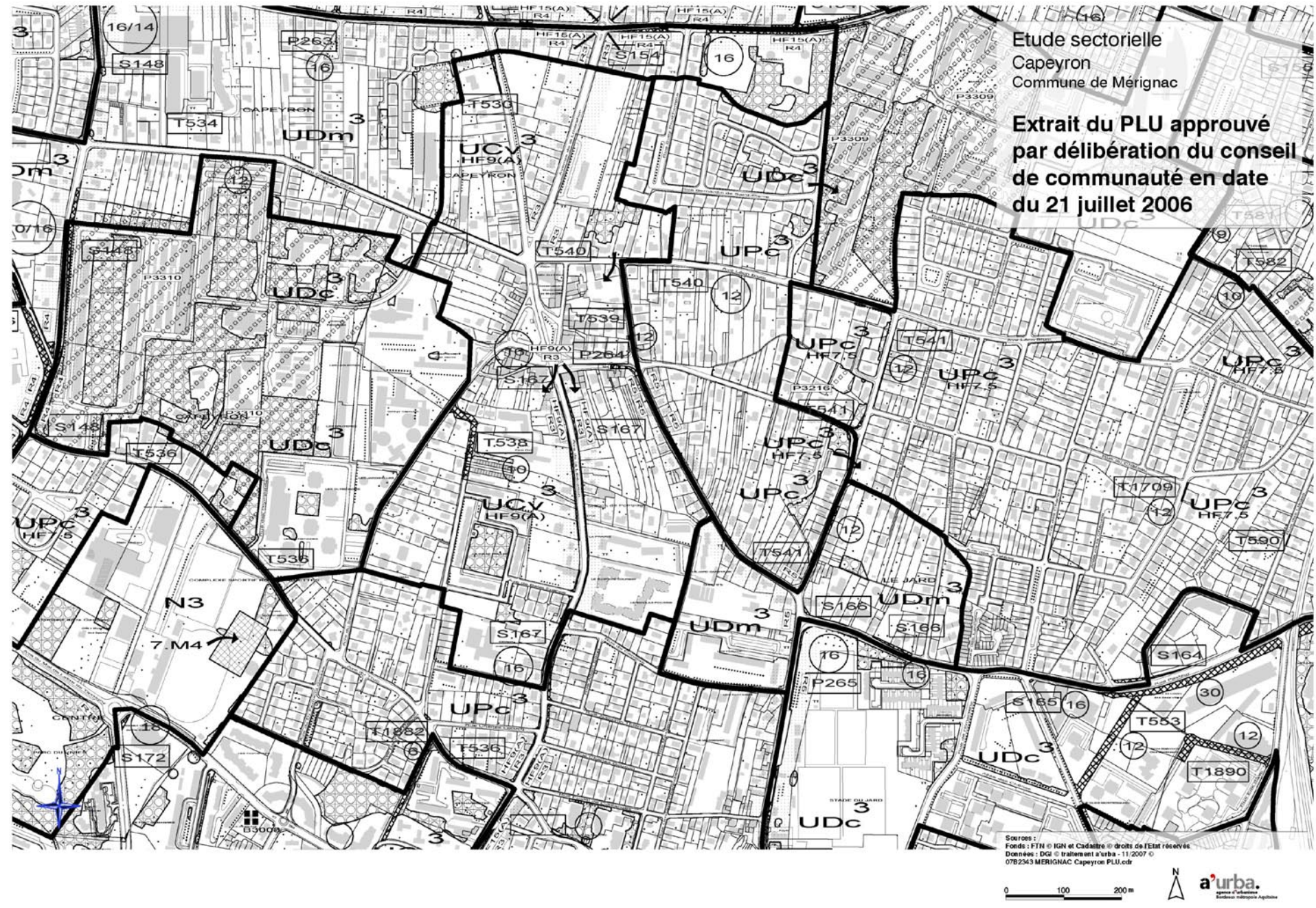
2 - Les capacités d'évolution du bâti et des espaces libres

L'analyse des domanialités sur le secteur de Capeyron met en lumière une répartition assez simple du foncier entre **trois types de propriétaires différents**.

On observe ainsi une prépondérance des propriétaires privés autour de la place centrale et sur le secteur pavillonnaire qui s'étend à l'est. Les copropriétés, déjà très présentes dans le secteur de grands ensembles, se développent également le long de l'axe Nord/Sud le long de l'avenue de la Libération. Enfin les nombreux équipements présents à proximité de la place Jean Jaurès, constituent un patrimoine public important.

Le caractère évolutif très marqué de Capeyron a déjà été évoqué : aux cœurs d'îlots encore préservés de toute construction, qui constituent des prairies végétales à préserver, s'ajoutent d'autres espaces mutables, partiellement construits.

D'une part le patrimoine bâti vernaculaire, situé autour de la place Jean Jaurès, offre un potentiel de mutation important. Le bâti ancien, parfois désuet peut évoluer rapidement.



D'autre part, plusieurs parcelles stratégiques sont recensées autour de Capeyron. Il s'agit de parcelles de grandes superficies sous-occupées ou non-bâties. Ces parcelles représentent un foncier important, qui peut être amené à muter.

Parmi les secteurs évolutifs, on notera le cas particulier de l'îlot délimité par l'avenue Léon Blum, l'avenue de la Libération, l'allée J.Jaurès et la rue L. Biot. Ce dernier bénéficie d'une situation extrêmement valorisante tout en présentant un bâti fragile. Néanmoins, ses caractéristiques foncières (découpage complexe et enclavements de nombreuses parcelles) permettent difficilement d'envisager un renouvellement spontané qui garantisse la constitution d'un tissu cohérent et suffisamment aéré. Une action foncière publique serait à étudier dans la mesure où le remembrement semble s'imposer.

3 - Le cadre réglementaire fixé par le PLU : synthèse des dispositions réglementaires actuelles

Globalement, le découpage du zonage de Capeyron s'organise autour de trois grandes entités correspondant aux typologies dominantes des tissus urbains. Il distingue ainsi les secteurs suivants :

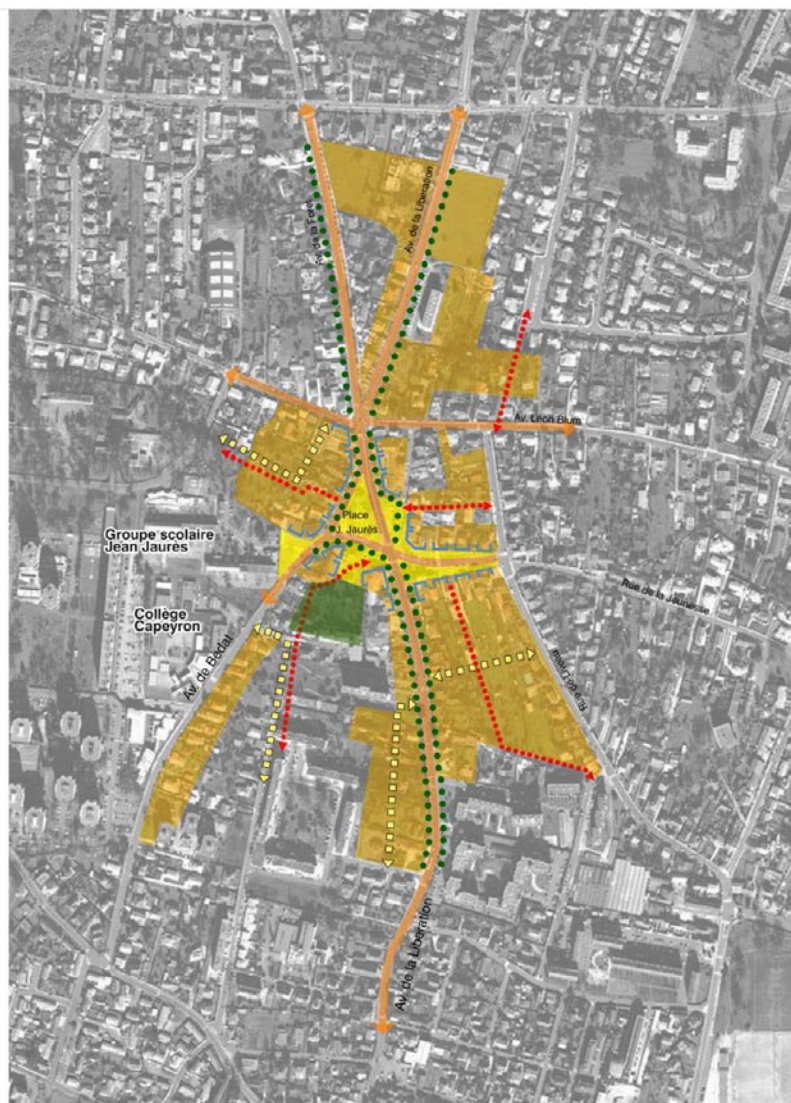
- Au centre, l'espace de centralité, articulé autour de la place Jean Jaurès et regroupant les services et équipements du quartier. Dans ce secteur, le tissu bâti est très hétérogène, associant des immeubles de velum intermédiaire, des pavillons et du bâti vernaculaire.

- A l'est, un secteur pavillonnaire développant des hauteurs faibles.
- A l'ouest, un secteur de grands ensembles où les hauteurs sont particulièrement élevées.

Sur le plan réglementaire, le PLU distingue les zonages suivants :

- Un secteur UPC largement dominant sur les tissus pavillonnaires. Le règlement autorise des constructions plafonnées à 7,50 m de hauteur.
- Un secteur classé en UCV définissant l'axe de centralité autour de la place Jean Jaurès et le long de l'avenue de la Libération. La hauteur maximale est fixée à 9 m + attique. Des reculs spécifiques permettent de tenir compte de la configuration des alignements actuels sur voiries.
- Des secteurs UDM et UDC adaptés aux formes urbaines existantes, dominées par la présence de nombreuses opérations de logements collectifs. Ces zonages assurent la transition urbaine avec les tissus résidentiel bas implantés en seconde couronne du centre ancien.

B23



© IGN - © SIGMA droits de l'État réservés

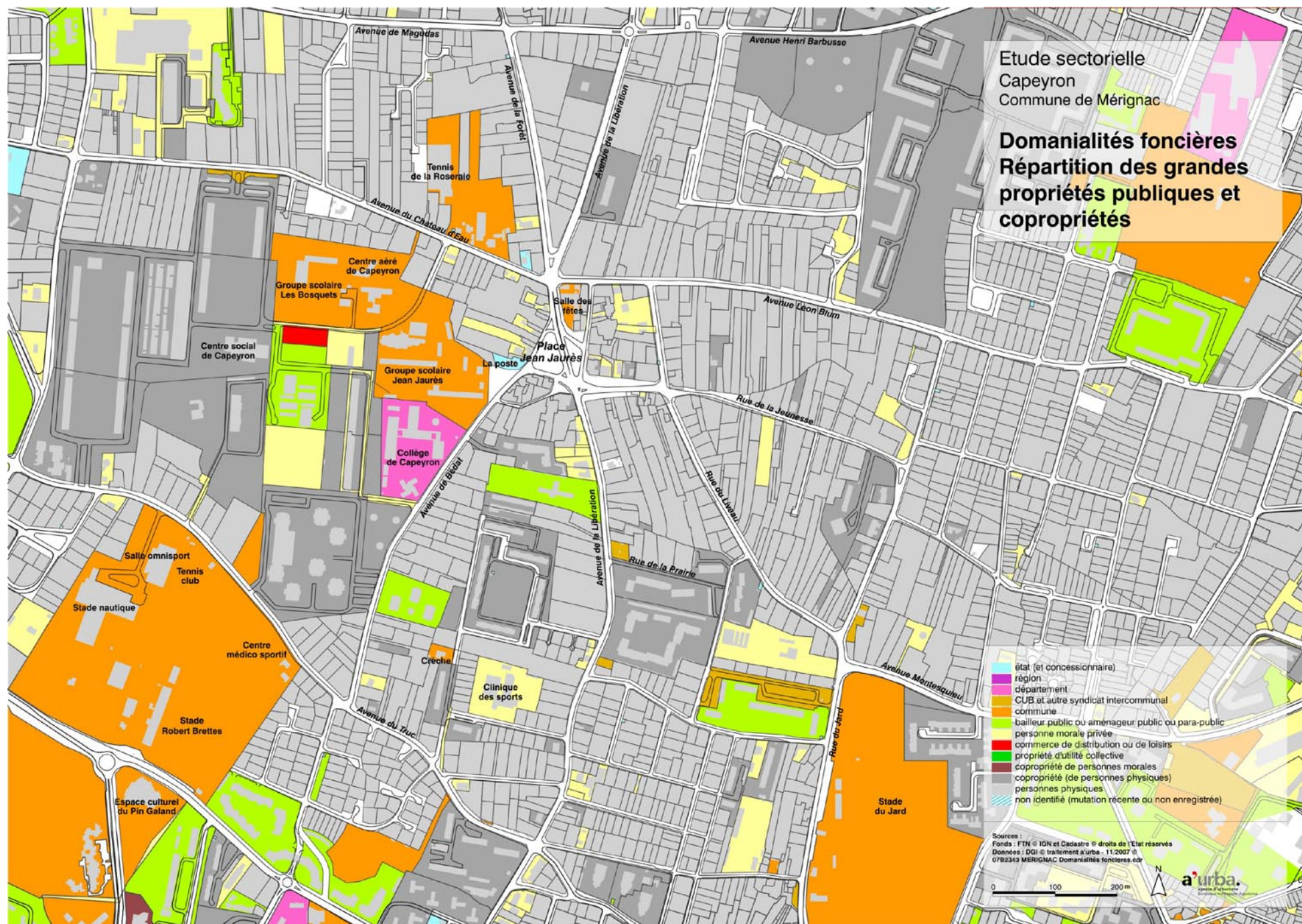
CUB a'urba.plu.

version
31-07-2006

PLU approuvé par délibération du conseil CUB du 21 juillet 2006
Orientations d'aménagement - Sites de projet

49

2 | Les enjeux de renouvellement urbain



2 | Les enjeux de renouvellement urbain

Les différents enjeux posés sur le site, peuvent être regroupés selon les thématiques déclinées comme suit :

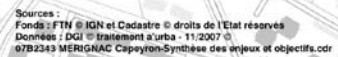
2.1 | En matière de stratégie urbaine

- Affirmer le rôle de centralité de ce quartier à l'échelle communale, en se positionnant vis-à-vis des autres polarités réparties sur l'ensemble de la commune de Mérignac, en particulier au regard des interactions avec le centre-ville.
- Valoriser l'offre foncière existante pour répondre à la demande en terme d'habitat sans hypothéquer les caractéristiques du site en terme de qualité de vie.
- Anticiper les mutations à venir et proposer des éléments de projet et de cadrage assurant la cohérence des interventions publiques et privées.

2.2 | Sur le plan paysager

- Atténuer l'impact visuel des grands ensembles d'habitat collectif et le contraste provoqué par les fortes variations de hauteur et de gabarit entre les typologies bâties présentes sur le site.
- Gérer les transitions et les interfaces entre les différentes formes bâties, en particulier entre les îlots contemporains et le noyau ancien.
- Préserver et mettre en valeur les atouts de la trame verte existante ; recenser les éléments du patrimoine végétal à valoriser.
- Préserver le caractère traditionnel de Capeyron dans les formes urbaines construites.

Synthèse des enjeux et objectifs



2 | Les enjeux de renouvellement urbain

2.3 | Concernant les espaces publics et la gestion des déplacements

- Clarifier la lecture et l'organisation des différents espaces publics et assurer la mise en valeur de la place centrale de Capeyron.
- Renforcer le rôle structurant des principaux axes de voirie, en particulier l'avenue de la Libération.
- Offrir une meilleure accessibilité aux équipements publics existants afin d'améliorer les pratiques de proximité.
- Désenclaver le foncier évolutif et favoriser l'ouverture extérieure des ensembles collectifs introvertis.
- Mettre en place un réseau d'itinéraires doux permettant de relier les secteurs d'habitat aux équipements et commerces du centre.
- Enrichir l'offre en équipements publics aux abords du centre et définir les mesures d'anticipation nécessaires à leur réalisation.

3 | Premières orientations stratégiques pour l'étude d'un futur projet urbain

Etude sectorielle
Capeyron
Commune de Mérignac

Scénario C

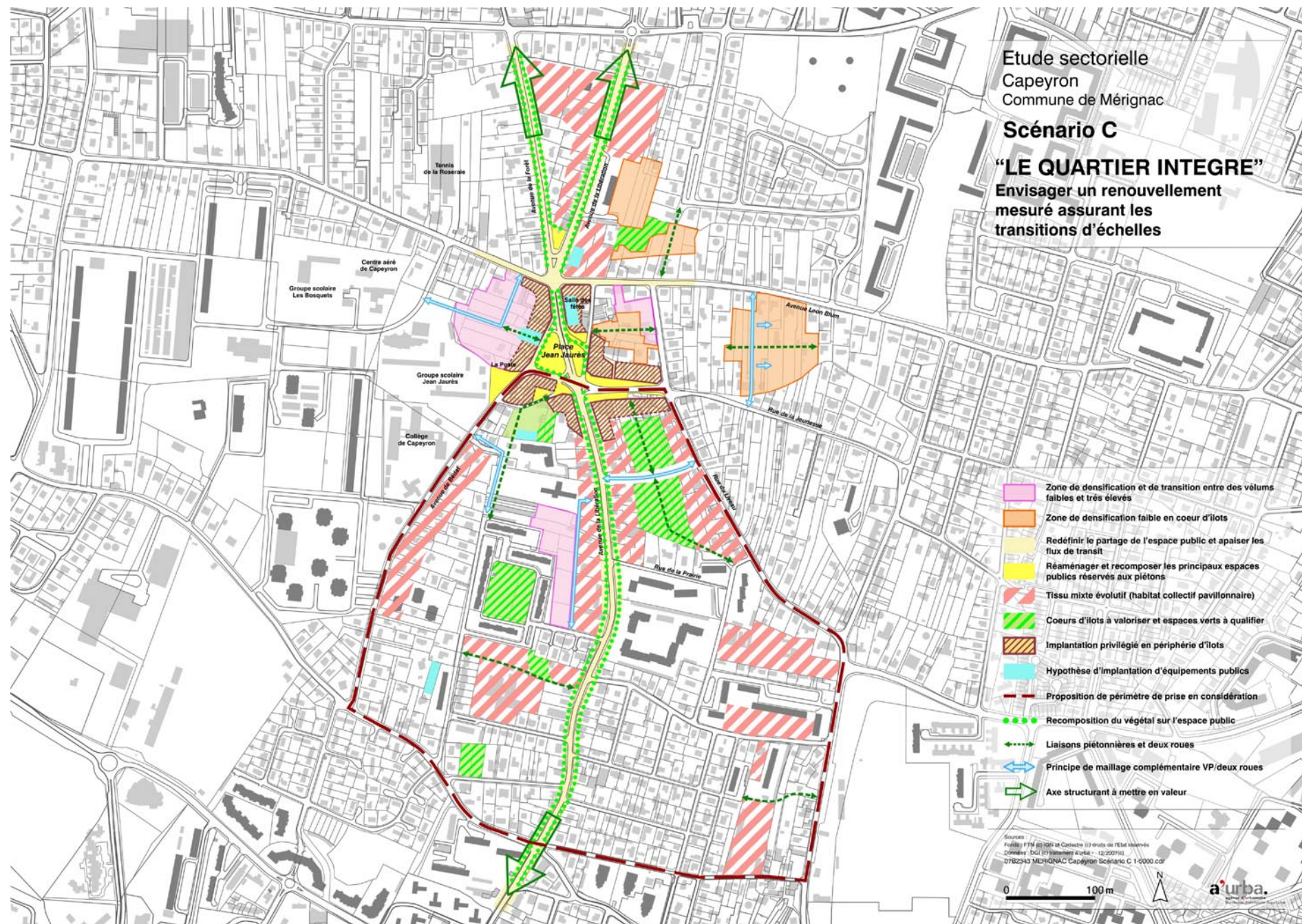
“LE QUARTIER INTEGRE”
Envisager un renouvellement
mesuré assurant les
transitions d'échelles

- Zone de densification et de transition entre des vélums faibles et très élevés
- Zone de densification faible en coeur d'îlots
- Redéfinir le partage de l'espace public et apaiser les flux de transit
- Réaménager et recomposer les principaux espaces publics réservés aux piétons
- Tissu mixte évolutif (habitat collectif pavillonnaire)
- Coeurs d'îlots à valoriser et espaces verts à qualifier
- Implantation privilégiée en périphérie d'îlots
- Hypothèse d'implantation d'équipements publics
- Proposition de périmètre de prise en considération
- Recomposition du végétal sur l'espace public
- Liaisons piétonnières et deux roues
- Principe de maillage complémentaire VP/deux roues
- Axe structurant à mettre en valeur

Sources :
Fond : IGN et Carisat (à droits de l'état réservés)
Dessiné : SGI (© Planurba) - 12/2007
0782343 MERIGNAC Capeyron Scénario C 1-0000 cor

0 100 m

a'urba.



3 | Premières orientations stratégiques pour l'étude d'un futur projet urbain

Scénario d'évolution urbaine

Vers un "quartier" intégré

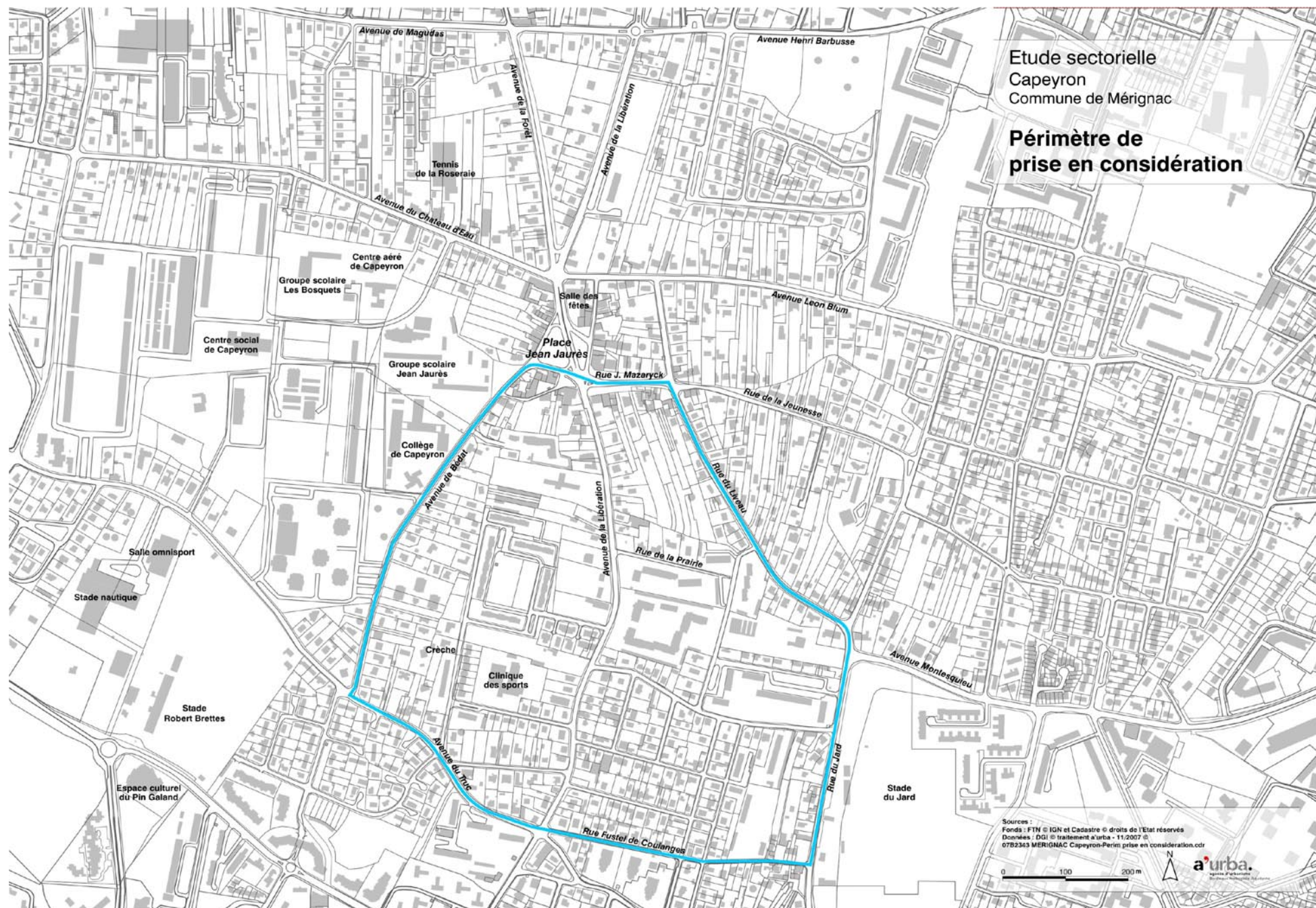
Le schéma présenté ci-contre illustre les grandes lignes de la stratégie retenue par la ville de Mérignac et préfigure les futures orientations du projet d'aménagement.

Ce scénario d'évolution urbaine propose d'agir simultanément sur deux axes d'intervention que sont le renforcement du centre ancien sur la base des typologies constitutives d'origine et un développement urbain plus affirmé le long de l'avenue de la Libération, tout en préconisant un renouvellement « mesuré » des périphéries d'îlots malléables. Les orientations stratégiques sont les suivantes :

- Définir les typologies architecturales et urbaines pour les futures opérations afin d'optimiser leur insertion dans un environnement marqué par la diversité des formes construites.
- Développer des vélums de hauteur intermédiaire entre les tissus pavillonnaires bas et les îlots de grands ensembles, afin de gérer les transitions de gabarits.
- Préserver les cœurs d'îlots et le caractère ouvert du tissu, en privilégiant une urbanisation périphérique des îlots et en limitant la hauteur des constructions de second rang à un vélum bas.
- Densifier les tissus le long des principaux axes structurants, tendre vers des vélums plus hauts afin de renforcer le rôle de ces voies dans le tissu urbain. Gérer les transitions de hauteurs avec les tissus contigus.
- Restructurer l'avenue de la Libération afin de renforcer sa fonction d'axe de développement et de liaison avec le centre-ville de Mérignac.

- Décliner l'ensemble des voies nouvelles nécessaires au renforcement résidentiel des îlots évolutifs. Enoncer les principes de composition urbaine et de partition des îlots.
- Privilégier une implantation en continu sur les franges de la place Jean Jaurès, cœur du centre de quartier.
- Requalifier les espaces publics structurants, aux abords de la place centrale.
- Entreprendre une stratégie de désenclavement et de redéploiement des équipements de proximité sur le foncier mobilisable aux abords de la place.
- Optimiser les conditions d'accessibilité par le développement de liaisons douces (piétions et deux roues), etc...

4 | Proposition d'adoption d'un périmètre de prise en considération



4 | Proposition d'adoption d'un périmètre de prise en considération

Les réflexions initiées sur le secteur de Capeyron mettent en évidence la nécessité de disposer d'un projet global d'aménagement. Ce projet doit permettre de garantir une cohérence d'ensemble à l'échelle du quartier et plus particulièrement sur les îlots situés au sud qui présentent un fort potentiel d'évolution urbaine.

Sur la base des grandes orientations stratégiques retenues par la ville de Mérignac, il convient de poursuivre les études d'urbanisme engagées, afin de définir un projet d'aménagement suffisamment précis pour déterminer :

- la nature et la localisation des différents équipements publics à créer, dont le futur réseau de voiries local ;
- les principes d'organisation des programmes bâtis, l'ajustement des épanelages ;
- la gestion qualitative des interfaces avec les tissus existants ;
- la valorisation des espaces verts et des éléments du patrimoine local ;
- les typologies d'habitat à privilégier ;
- l'organisation des itinéraires réservés aux modes doux, etc...

Le stade d'avancement des études conduites, à cette date, sur le quartier de Capeyron ne permet pas de conclure sur les dispositions techniques et réglementaires adéquates au projet de renouvellement souhaité par la collectivité.

Aussi, il est proposé d'adopter la mise en oeuvre d'un périmètre de sursis à statuer sur le secteur le plus malléable du quartier. Cette disposition doit permettre à la collectivité d'exercer une

veille sur les mutations foncières et immobilières pressenties, dans l'objectif de préserver la faisabilité ultérieure du projet d'aménagement.

La mise à l'étude du projet d'aménagement, dont les axes stratégiques ont été validés par la ville, doit par conséquent faire l'objet d'une "prise en considération" de la part des autorités compétentes.

Cette approbation passe par une délibération du conseil municipal et communautaire (CUB), afin de pouvoir mettre en application les articles L. 111.7 et L. 111.10 du Code de l'Urbanisme, relatifs aux dispositions de mise à l'étude d'opérations d'aménagement et celles du sursis à statuer.

Par conséquent, il est proposé de délimiter le périmètre de prise en considération sur plusieurs îlots selon les limites définies par les voiries suivantes :

- au nord : rue Masaryck, place Jean Jaurès
- à l'ouest : avenue du Bedat
- au sud : avenue du Truc, avenue Raoul Amat
- à l'est : rue du Jard, rue du Liveau

La finalisation du projet d'aménagement permettra de lever les dispositions réglementaires découlant du Périmètre de Considération.



Agence d'urbanisme Bordeaux Métropole Aquitaine
Hangar G2 - Bassin à flot n°1 BP 71 - F-33041 Bordeaux Cedex
tél.: 33 (0)5 56 99 86 33 | fax : 33 (0)5 56 99 89 22
contact@aurba.org | www.aurba.com

© aurba | novembre 2007