Rocade 2050

Objet métropolitain, territoire de projets

LIVRET 6

Site d'application : Eysines, Mermoz Saint-Exupéry

étude

03/ 2020

Partie 1
Diagnostic et enjeux p.5

Partie 2
Orientations et pistes p.45

Partie 3
Préconisations thématiques et contextualisées p.53

Annexes
p.79

Quel avenir pour la rocade bordelaise et ses abords ? Quelles perspectives pour un territoire habité, travaillé, traversé et profondément recomposé durant les cinq dernières décennies ? Quelles marges d'évolution et de recomposition des sites à vocation principale d'économie mais néanmoins habités ?
En s'intéressant de près au site économique de Mermoz Saint-Exupéry à Eysines situé en accroche directe avec l'échangeur 9 de la rocade, il s'agit ici de décliner de manière contextualisée les éléments proposés dans l'étude « Rocade 2050, vers un plan programme » réalisée par l'a-urba. Cette démarche se propose d'apporter non seulement une lecture urbaine et paysagère du site, mais également de suggérer des projections spatiales possibles et d'identifier des leviers d'action, d'animation et d'aménagement des lieux.

PARTIE 1

Diagnostic et enjeux

1 Éléments de cadrage p.6

2 Organisation, fonctionnement et ambiances du site p.24

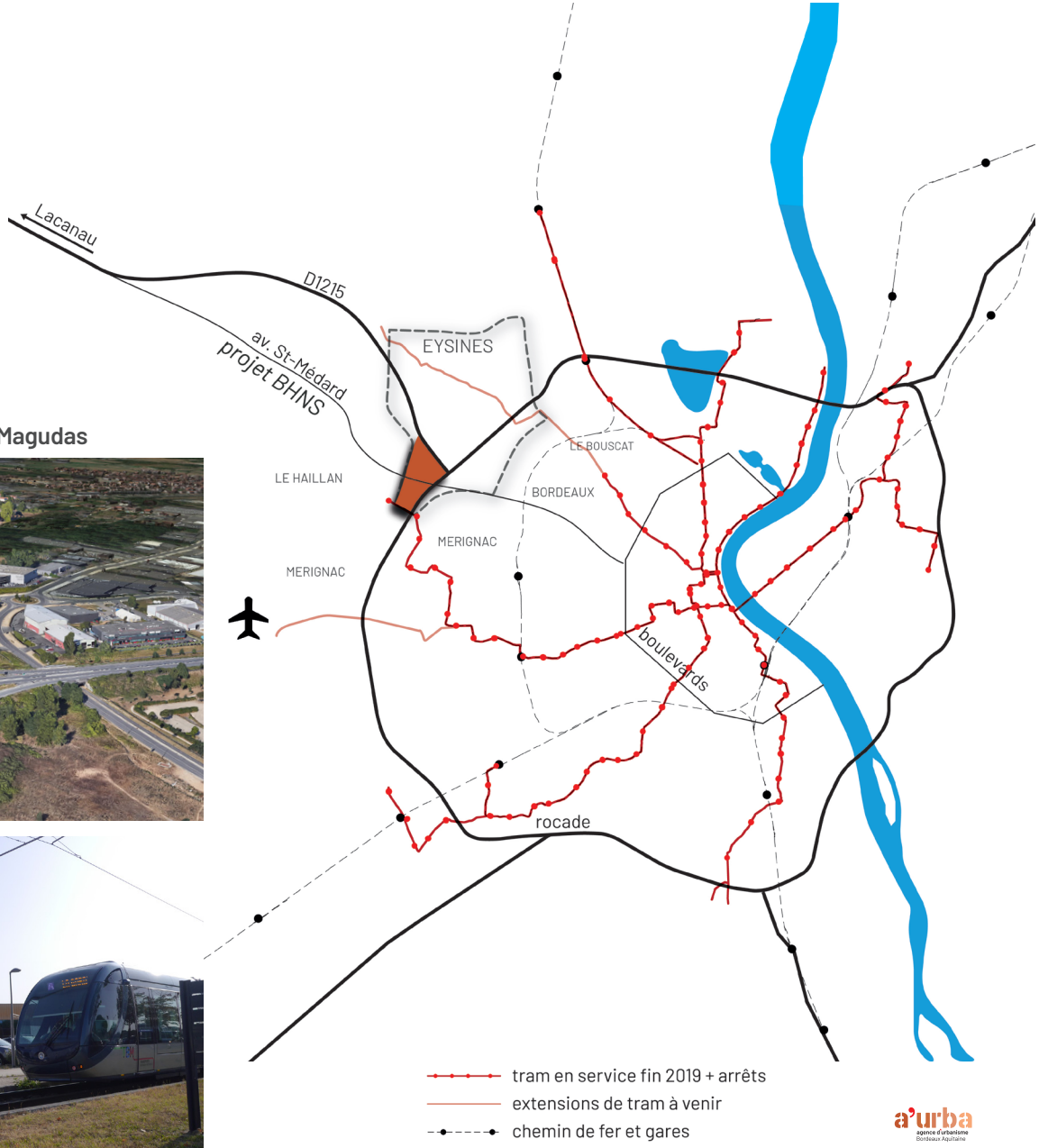
1 Éléments de cadrage

1 Contexte territorial et principales dessertes

Le site d'étude présente une dominante d'activités économiques, sur la commune d'Eysines. Il est délimité par la rocade entre les échangeurs 8 et 9, par l'avenue de Magudas au sud et par l'avenue Mermoz qui marque la limite avec la commune du Haillan. **En accroche directe avec la rocade et la D1215** (route de Lacanau, au nord-est), **le site bénéficie également d'une desserte par la ligne A du tramway** en son terminus « le Haillan-Rostand ».

Vues aériennes sur le site « Mermoz Saint-Exupéry » et arrivée du tram sur l'av. de Magudas

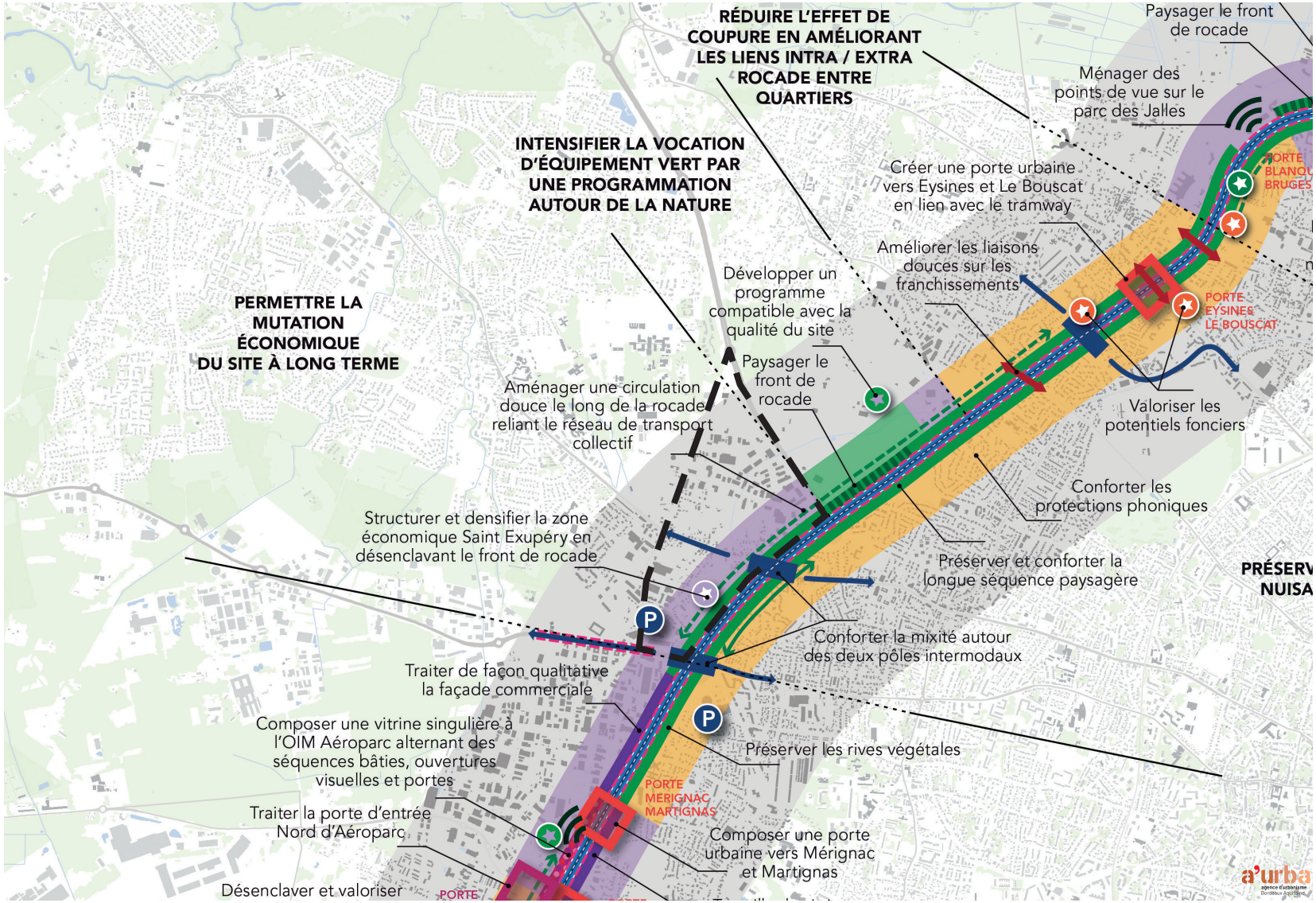
Source vues aériennes : GoogleEarth



2 Ce que dit l'étude Rocade 2050

L'étude Rocade 2050 menée par l'a-urba entre 2015 et 2018[1] a permis d'énoncer, dans son dernier livret «Vers un plan programme, entre stratégie et lieux de projets », les premières préconisations possibles formulées selon quatre axes stratégiques : mobilité, nature, économie et mixité. Cette feuille de route programmatique recoupe et fait dialoguer ces axes stratégiques, en pointant des sites, retenus par l'a-urba, pouvant constituer des leviers dans l'activation de la transformation des rives de rocade.

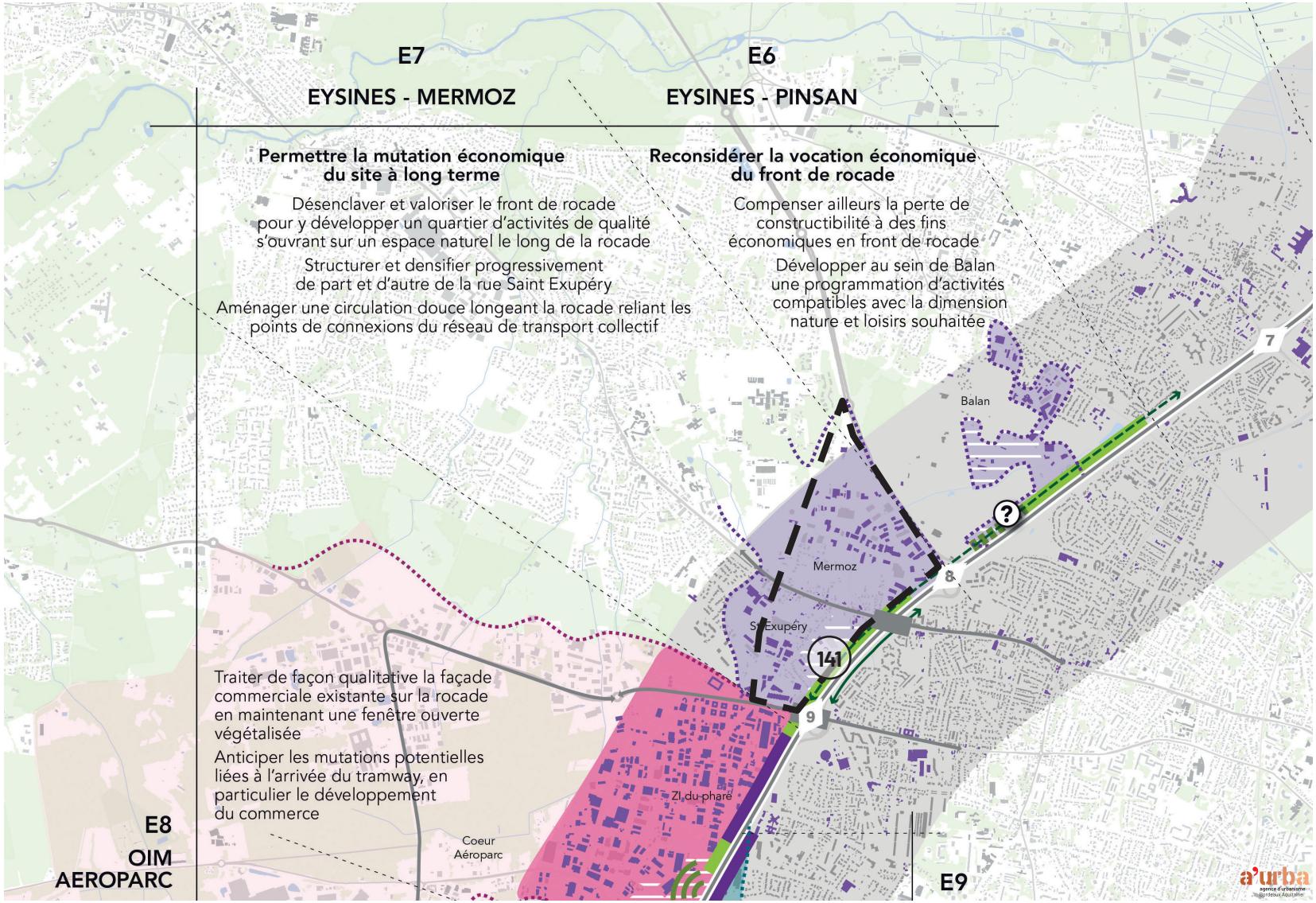
Vers un plan programme, Rocade 2050 : extrait



1. disponible en ligne sur https://www.aurba.org/productions/rocade-2050/

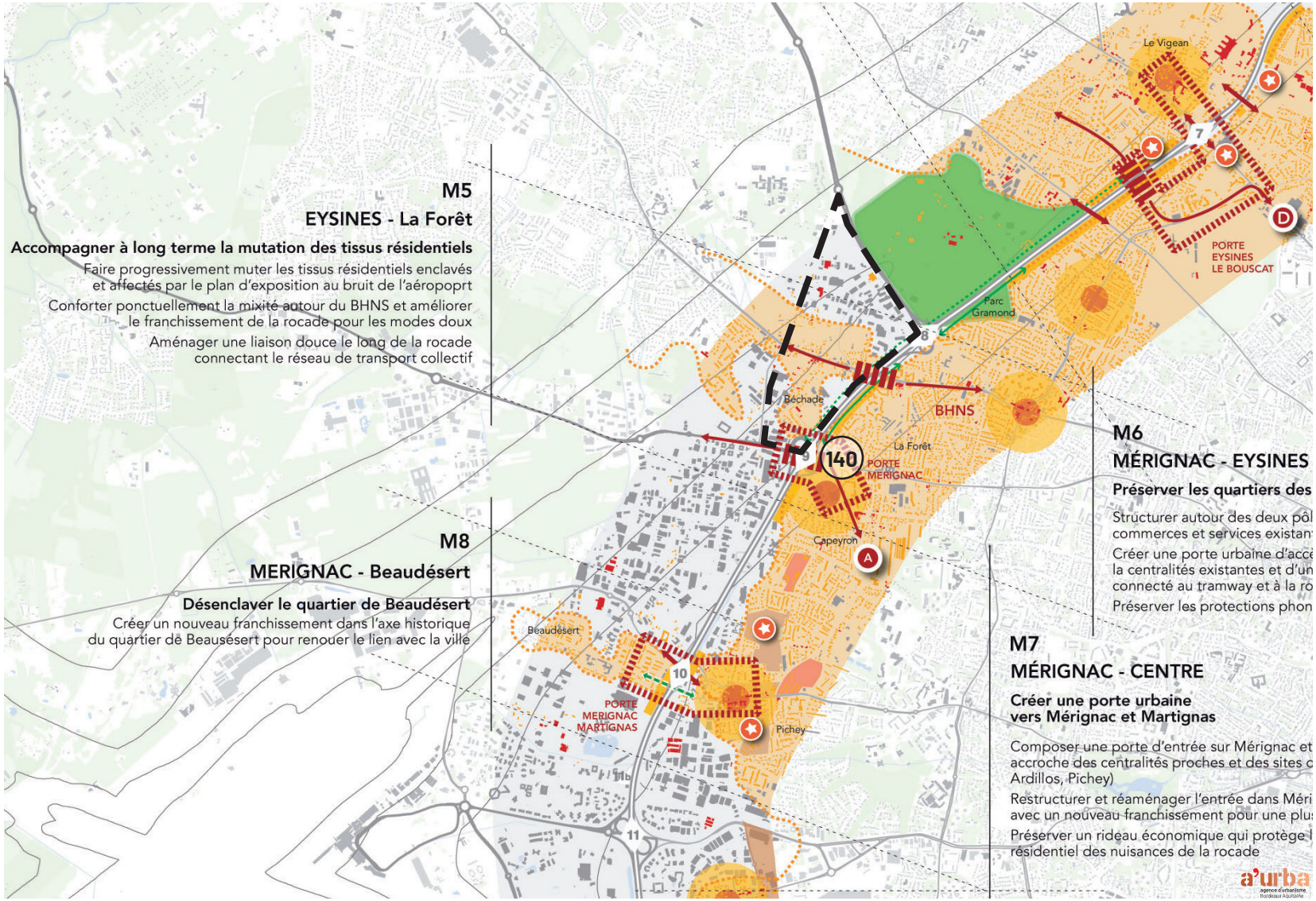
N°	Nom	Actions proposées
141	ZA Saint-Exupéry	Restructurer et densifier le site en appui d'un parc linéaire en front de rocade

Stratégie économie, Rocade 2050 : extrait



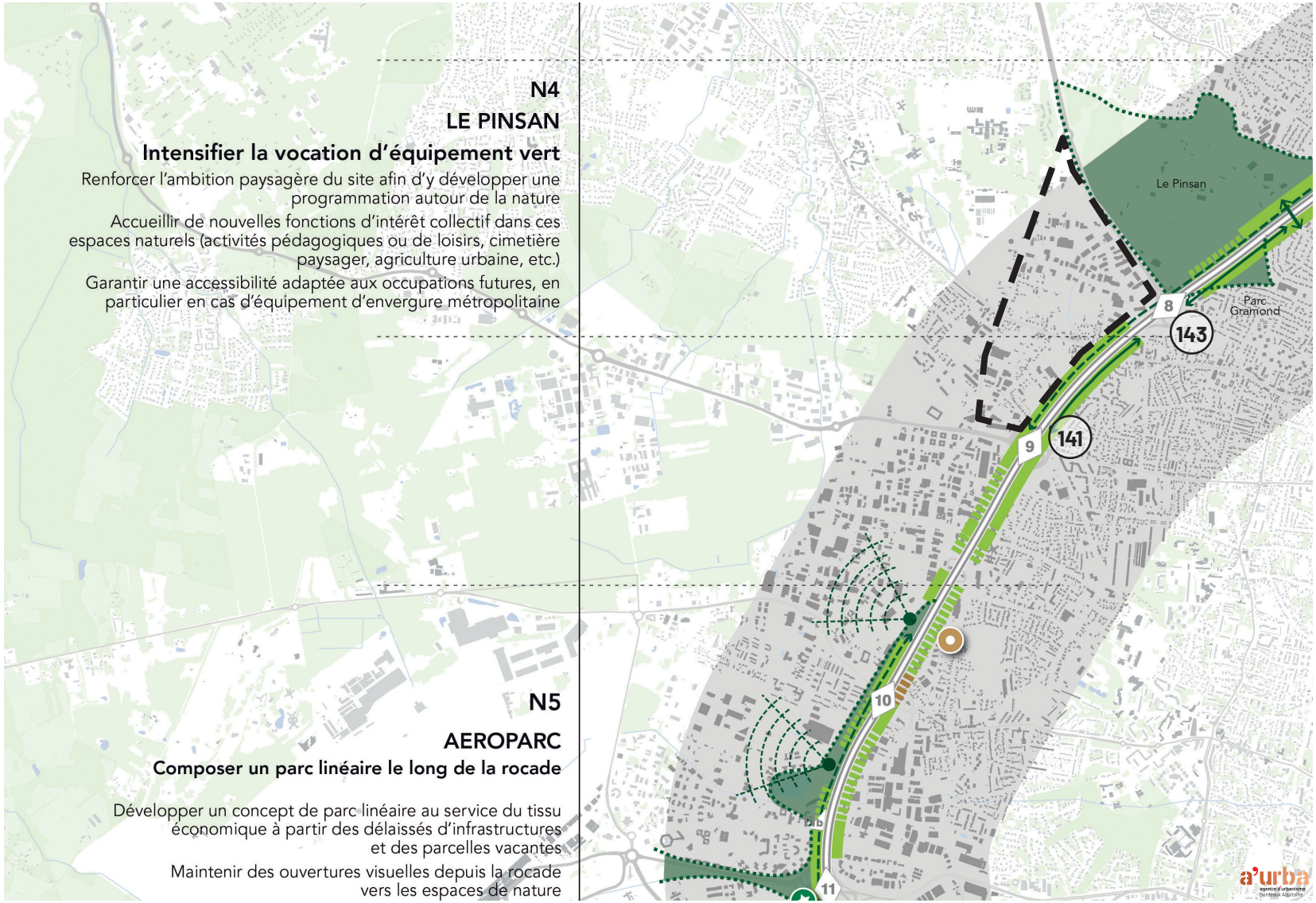
N°	Nom	Actions proposées
140	Le Haillan, échangeur de Magudas	Composer une porte urbaine en entrée sur Mérignac en lien avec le tramway

Stratégie mixité, Rocade 2050 : extrait



Stratégie nature, Rocade 2050 : extrait

N°	Nom	Actions proposées
141	ZA Saint-Exupéry	Créer un parc linéaire en appui des activités
143	Eysines, échangeur 8	Faire évoluer le paysagement du talus en vergers



Stratégie mobilité, Rocade 2050 : extrait

Fluidifier la circulation automobile

- Mettre en place un système d'information dynamique, notamment pour réguler la vitesse
- Réguler, à court terme, de façon dynamique la vitesse à 70 km/h pour fluidifier le trafic
- Réguler les entrées sur rocade par des dispositifs d'entrée au goutte à goutte
- Créer de nouvelles entrées et sorties
- Ajouter des voies supplémentaires de circulation

Favoriser les modes alternatifs à l'autosolisme

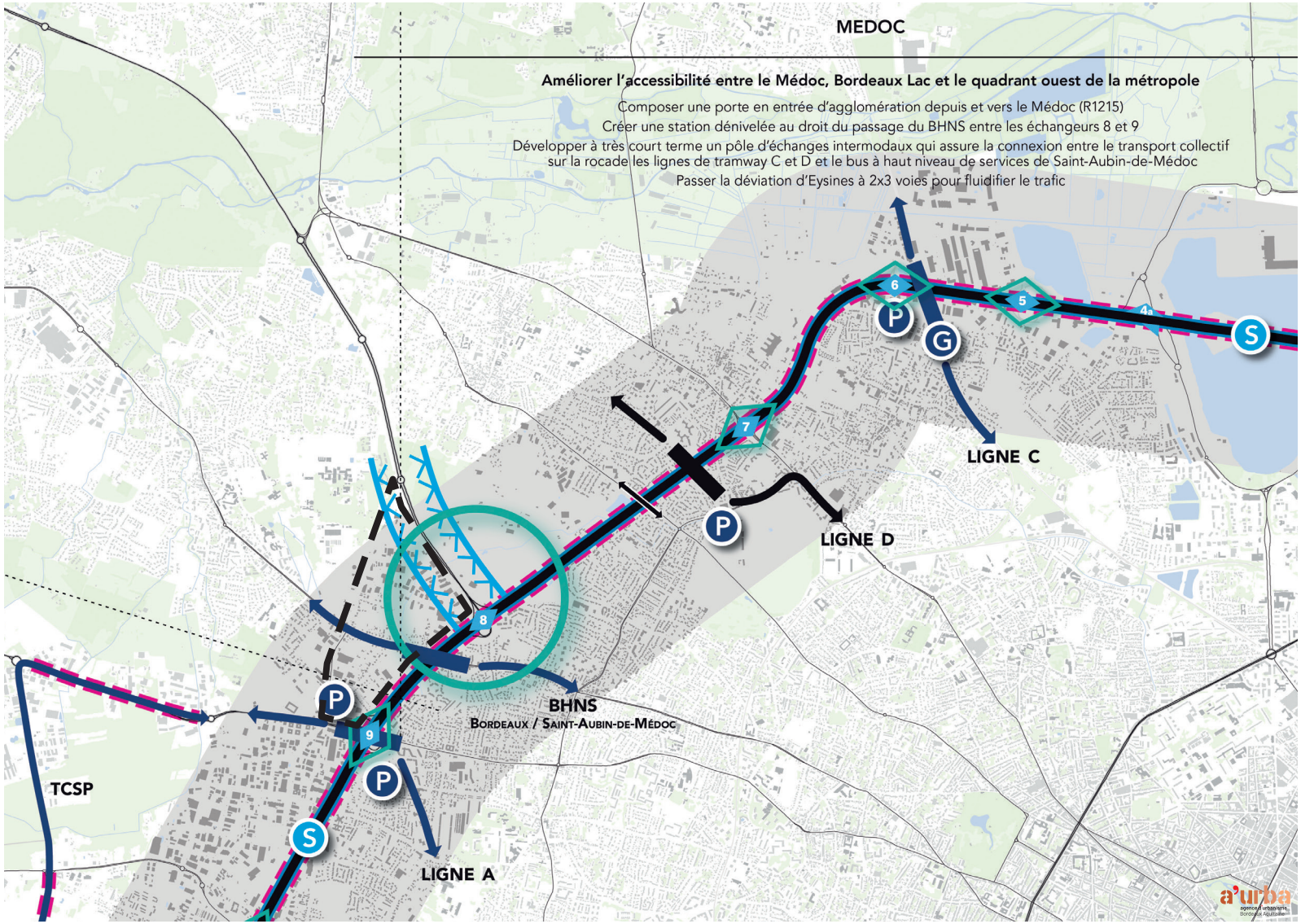
- Déployer un réseau de transport collectif
- Mobiliser la bande d'arrêt d'urgence de la rocade pour le transport collectif
- Créer des franchissements au bénéfice du transport collectif
- Créer des pôles d'échanges intermodaux en lien avec les lignes performantes en transport collectif :
  - à court terme
  - à moyen terme
  - à long terme
- Créer un réseau de parcs relais
- Optimiser l'offre ferroviaire
- Réserver des entrées ou sorties au transport collectif et au covoiturage
- Dédier une voie au covoiturage et développer une offre spécifique de stationnement pour covoiturage
- Créer des franchissements destinés aux modes doux
- Améliorer les franchissements existants au bénéfice des modes doux

Aider à l'accessibilité, la découverte, la lisibilité et la valorisation des territoires

- Rendre plus compréhensibles les destinations régionales en entrée et sortie de rocade (Médoc, mer) et les portes d'accès au coeur de la métropole
- Composer des portes thématiques favorisant l'accès aux territoires et les échanges
- Souligner ou créer des points de repère

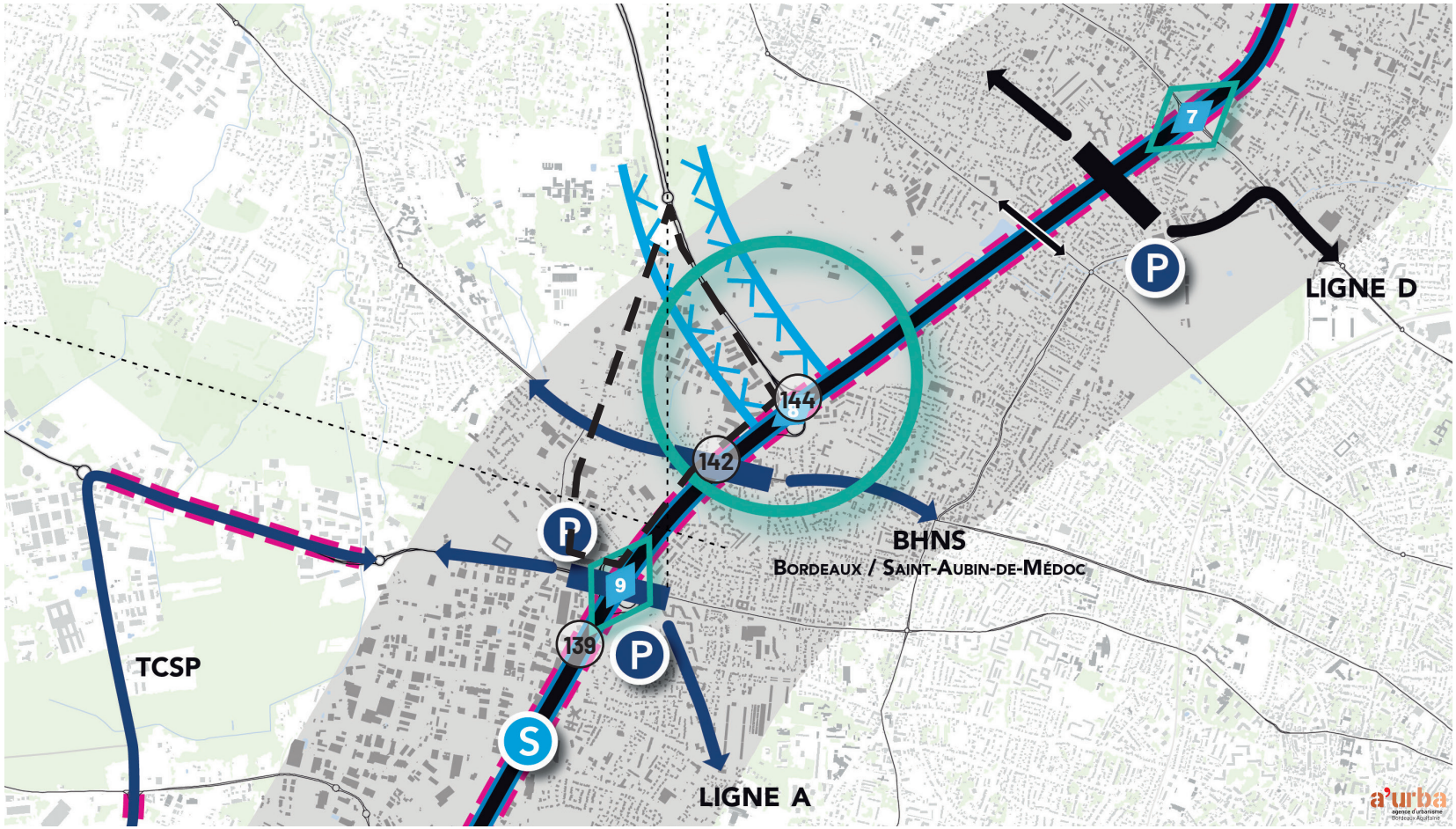
Apporter du confort aux usagers de la rocade et en atténuer la monotonie

- Développer un réseau d'aires de services et d'aires de repos Poids lourds



N°	Nom	Actions proposées
139	Mérignac - Beutre	Créer un franchissement doux entre Chemin Long et Beutre
142	Eysines - BHNS	Construire une station intermodale dénivelée en lien avec le BHNS
144	Eysines - déviation	Construire la porte d'entrée dans la métropole (n°8) / Porte de l'océan

Stratégie mobilité, Rocade 2050 : zoom



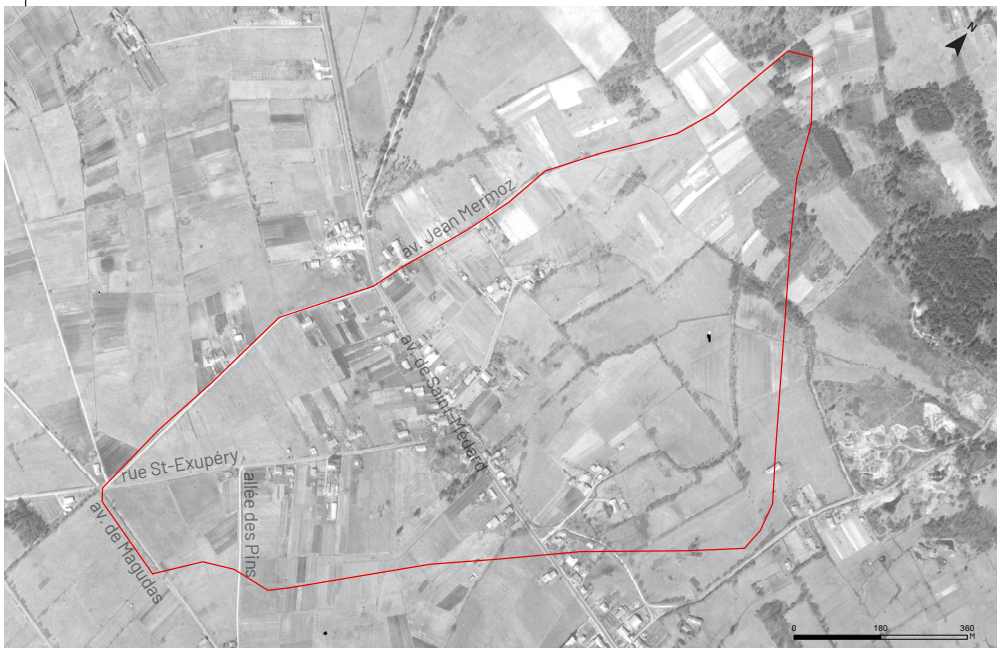
3 Retour historique sur l'urbanisation du site

Les photos aériennes des années 1950 et suivantes nous renseignent sur la trajectoire de ce territoire aujourd'hui fortement marqué par les activités économiques.

Dans la prolongation du parc bordelais et des faubourgs de Caudéran, l'avenue de Saint-Médard est, dans les années 1950, l'axe le long duquel s'égrènent des maisons construites en front de rue sur un parcellaire encore largement agricole. Quelques haies boisées bordent certains domaines agricoles, et l'allée cavalière du château de Bel-Air à l'ouest du secteur (en accroche sur l'avenue de Saint-Médard) se distingue clairement.

1956 — 1968 : création de la CUB — **1970**

Axe historique structurant est-ouest : actuelles avenues de St-Médard et de Magudas. Chemins existants sur les futurs tracés de l'avenue J. Mermoz et rue Saint-Exupéry, ainsi que l'allée des Pins aujourd'hui en impasse.



Développement progressif de l'urbanisation le long des axes. Consolidation du hameau autour des allées du Limancet et de Diane.

Sources : IGN « Remonter le temps »

La composition générale et les grandes lignes de forces issues des tracés les plus anciens ont structuré l'aménagement viaire du secteur. **La construction de la rocade vient perturber ces anciennes voies de circulation,** en produisant des coupures de routes, des culs de sacs et des logiques de fonctionnements parfois contrariées.

1956

1970

1981 :
ouverture du tronçon 7 à 11 de la rocade
1980

1986 :
Instauration du Plan d'exposition au bruit de l'aéroport de Mérignac
1987

Développement pavillonnaire à proximité au Haillan.
Première implantation de hangars à vocation commerciale et d'activités.
Enclenchement de la déprise agricole aux abords du Limancet.

Poursuite de la déprise agricole aux abords du Limancet et développement de friches.

Sources : IGN « Remonter le temps »

Un développement économique en lien direct avec la création des échangeurs de la rocade.

Les premières activités apparaissent à proximité de l'échangeur 9 au milieu des années 1980. Sur le secteur Mermoz, elles apparaissent en 1987 rue de la Gravette, accessibles depuis la rue Jean Mermoz. Au début des années 1990, l'aménagement de la zone est contraint principalement au nord par le projet de la D1215 vers Lacanau, mais aussi au sud par un léger plateau qui marque alors la limite de la zone.

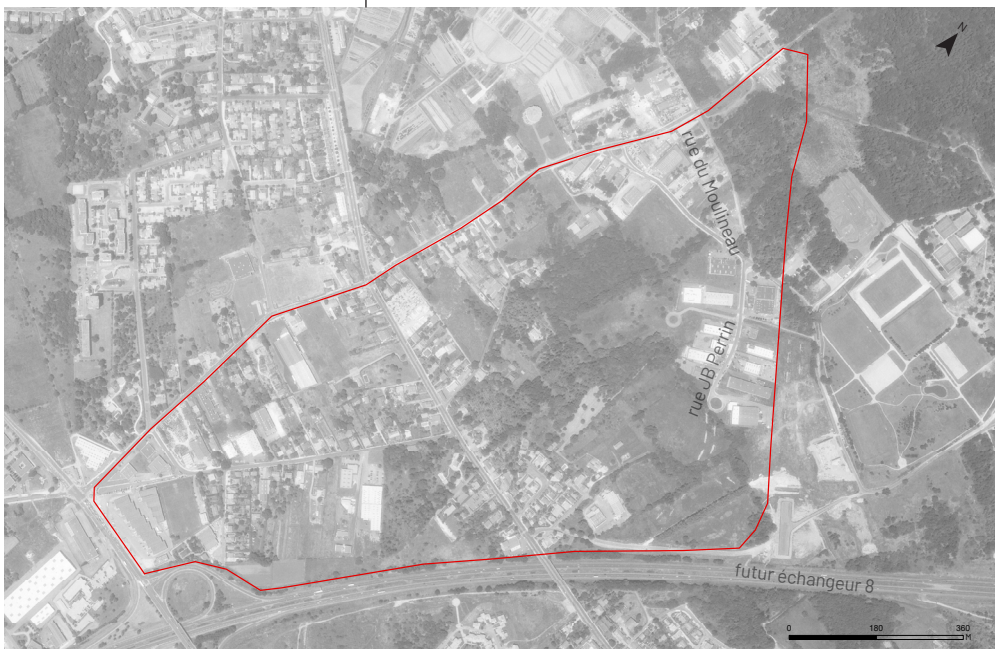
Le bouclage de la rocade en 1993 accélère le développement économique à l'échelle de l'aire bordelaise et fait de cette infrastructure les prémisses d'un véritable support de projet métropolitain. En dix ans les activités progressent le long de la rue Jean-Baptiste Perrin : les parcelles sont investies au fur et à mesure de sa prolongation. Une série de petits ronds-points marque l'intention d'aménager dans le futur plus au sud et à l'ouest.

1992 : création de la ZAC Mermoz et premiers aménagements (rue de la Gravette et du Moulineau)
1993 : fin du bouclage de la rocade

1956 — **1970** — **1980** — **1987** — **1992** — **2000**

Poursuite des implantations économiques de long de l'avenue Jean Mermoz.

Poursuite de l'aménagement de ZA Mermoz en prolongement de la rue du Moulineau et J-B Perrin.
Engagement des travaux de la « déviation d'Eysines » et de l'échangeur 8.
Poursuite du développement diffus des activités sur le secteur de Béchade (entre la rocade et la rue Saint-Exupéry).



Sources : IGN « Remonter le temps »

De nouvelles voies sont tracées afin d'aménager les dernières tranches de la ZA Mermoz (rue de la forêt). Ces voies ne s'appuient pas sur d'anciens tracés, mais permettent de redécouper et optimiser un foncier parfois trop important pour sa commercialisation. La construction de l'aménagement de l'échangeur 8 au début des années 2000 accompagne un projet global de finalisation de la ZA Mermoz. Il permet de conforter l'Avenue André Antoune et d'en faire un axe fort en prévision du développement économique du Pinsan.

La création de la rue de la Forêt correspond à la période de construction de l'échangeur 8 (et de la «déviation d'Eysines» en accroche) , qui va permettre de finaliser rapidement l'aménagement et la commercialisation de cette zone récente avec un accès facilité à la rocade, à Bordeaux intra-rocade et à l'océan via la D1215. En cinq ans, la rue de la Forêt est commercialisée et aménagée. C'est la période des années de «réveil» de Bordeaux, de la livraison des quais et d'un nouvel engouement économique pour l'agglomération bordelaise.

Fin 2003 : mise en service de la « déviation d'Eysines » de la D1215 et création de l'échangeur 8 de rocade

2005 : révision du PEB

1956 — **1970** — **1980** — **1987** — **1992** — **2000** — **2004** — **2012**

Création de l'avenue de la Forêt.
Division de l'entité boisée centrale du Limancet.
Détournement de la rue René Antoune et confortement de la liaison avec le Domaine du Pinsan.

Fin des aménagements et commercialisation de la dernière tranche « rue de la Forêt ».
Construction des parcelles en frange de rocade / co-visibilité depuis l'échangeur 8 sur la ZA.

Sources : IGN « Remonter le temps »

Dans la finalisation de l'aménagement de la zone d'activités, quelques nouvelles constructions occasionnent des défrichements ponctuels et une dégradation assez discrète de l'environnement. L'urbanisation de la ZA Mermoz et le développement de quelques projets diffus amènent progressivement à un enclavement des espaces boisés. Le paysage arboré ou naturel présent aujourd'hui est principalement né de la déprise agricole : la nature s'exprime principalement dans des délaissés ou des interstices parcellaires.

Source : IGN « Remonter le temps »

Le site d'étude couvre une centaine d'hectares, au sein desquels la zone d'activité Mermoz correspond à environ 40 ha, les plus au nord. Fin 2019, cette ZAC est presque entièrement urbanisée, à l'exception du « secteur C », parcelle boisée de 4 ha en pointe nord. Cette dernière, présentant des richesses écologiques identifiées, est envisagée pour commercialisation en 2020 par Bordeaux Métropole. Elle a fait l'objet de préconisations par l'a-urba en juin 2019 concernant la conciliation de la préservation des qualités du site avec un développement économique adapté aux besoins locaux.

À retenir :

Une **urbanisation relativement récente**, directement portée par le développement économique, recherchant la proximité et l'accessibilité de la rocade.

Un **rôle majeur de la collectivité publique** avec l'aménagement de la ZAC Mermoz.

Peu de traces des occupations anciennes. Des **boisements enclavés résultant de l'enfrichement d'anciennes parcelles agricoles.**

Un enjeu de **considération des caractéristiques topographiques et naturelles du site** pour ses aménagements futurs.

4 Éléments de nature à conditionner, réduire ou interdire la constructibilité

Une vocation affichée mais une réalité plus diverse

En termes de vocation du secteur, le règlement du Plan local d'Urbanisme définit une **vocation majoritaire d'artisanat et industrie légère** (US4) sur presque l'ensemble du secteur d'étude. Seules deux exceptions sont identifiées par le PLU, correspondant à des sites particuliers à l'interface entre la ZA Mermoz au nord et le secteur Saint-Exupéry au sud :

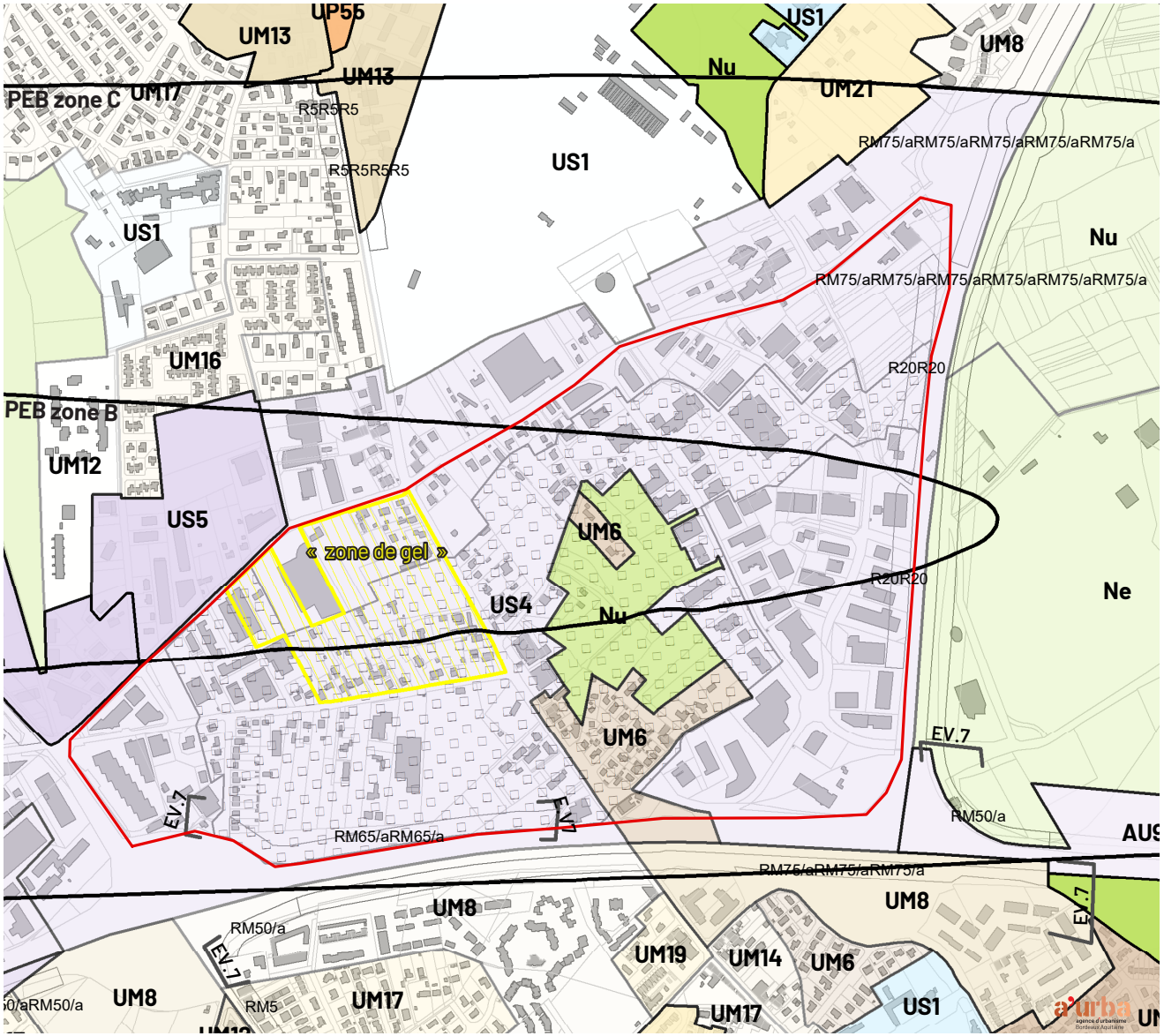
- le parc du Limancet protégé de l'urbanisation en zone naturelle doublée pour partie d'Espaces Boisés Classés (zone Nu naturelle de loisir, autorisant quelques services publics et d'intérêt collectif de manière très encadrée) ;
- le hameau ancien du Limancet en zone UM6 du PLU, correspondant aux tissus à dominante d'échoppes, faubourgs et maisons de ville pour lesquelles la vocation d'habitat est quasi exclusive.

Néanmoins, les occupations actuelles sont davantage mixées : à l'exception de la ZA Mermoz dédiée aux activités industrielles, artisanales, de commerce spécialisé et quelques services, tout le reste du secteur connait une cohabitation permanente entre habitat et activités économiques.

De fortes contraintes à l'urbanisation

Cette réalité s'explique en grande partie par les nombreuses contraintes à l'urbanisation s'imposant au secteur, au premier rang desquelles le **Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport de Mérignac**. En effet, l'ensemble du secteur est concerné soit par la zone B soit par la zone C du PEB (voir précisions ci-contre).

Zonage du PLU et périmètres des zones du Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport



Source : PLU 3.1 de Bordeaux Métropole, opposable depuis février 2017

De plus, une vaste **« zone de gel »** correspond à un périmètre d'attente de projet d'aménagement global au PLU (cette dernière est valable pour cinq ans à partir de la date d'entrée en vigueur du PLU3.1 de début 2017). Fin 2019, un permis de construire déposé avant l'entrée en vigueur de cette disposition était en cours d'aménagement sur la partie la plus proche de l'avenue Mermoz, mais aucun projet d'ensemble n'était arrêté.

Les nuisances sonores causées par les principales voies routières à grandes circulations sont également prises en compte par des **reculs imposés le long de la rocade et de la RD1215.** Une nouvelle étude « entrée de ville » pourrait à terme faire évoluer cette disposition le long de la rocade (à la suite de l'étude EV7[1]), à l'aune d'un projet d'aménagement adapté à l'évolution des nuisances routières et à la protection des personnes soumises à ces nuisances.

Enfin, le PLU souligne notamment un **ensemble naturel bénéficiant de prescriptions particulières au titre des continuités écologiques et paysagères,** couvrant en particulier le parc du Limancet.

NB : Un tableau récapitulatif de l'ensemble des contraintes et servitudes de nature à conditionner, réduire ou interdire la constructibilité est disponible en annexe du présent document.

1. étude «Entrée de Ville» recensée par la PLU3.1 et référencée au plan de zonage.

Précisions sur la constructibilité dans les zones aéroportuaire : Plan d'Exposition au Bruit

La protection des populations contre les nuisances de bruit émises par les aéronefs est l'objectif fondamental du législateur. Il s'exprime par l'interdiction d'étendre l'urbanisation et d'implanter ou de développer des équipements publics aux abords des aérodromes susceptibles d'entraîner immédiatement ou à terme, une densification de la population résidente. Cet objectif doit être intégré au parti d'aménagement retenu par les documents d'urbanisme comme le PLU, et pris en compte lors de la délivrance des autorisations d'utilisation du sol. Il est à noter que l'obligation d'isolation acoustique imposée par l'article L.112-12 du code de l'urbanisme vise toutes les constructions qui seraient autorisées dans les zones de bruit.

• Constructions à usage d'habitation

Les constructions à usage d'habitation dans les zones B et C définies par le PEB sont donc (article L.112-10 1 C.urb) **interdites à l'exception :**
- des constructions nécessaires ou liées à l'activité aéronautique comme des logements de fonction et **constructions nécessaires aux activités industrielles ou commerciales,** ou des constructions directement liées ou nécessaires à l'activité agricole.
Les logements de fonction nécessaires aux activités industrielles ou commerciales s'entendent au sens strict c'est-à-dire ceux mis à disposition du salarié par l'employeur, des logements de gardiens et des logements individuels d'artisans ou de commerçants. Le logement individuel est défini comme une construction qui ne comprend qu'un logement (maison) (Insee).
- des constructions individuelles non groupées, en zone C, situées dans des secteurs déjà urbanisés et desservis par des équipements publics, dès lors qu'elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances. Il est à noter que le degré d'importance de l'accroissement de la capacité d'accueil est apprécié au cas par cas par les juridictions administratives en fonction des caractéristiques de chaque construction.

• Reconstructions en zone C

Les opérations de reconstruction, en zone C, rendues nécessaires par une opération de démolition en zone A ou B sont admises dès lors qu'elles **n'entraînent pas d'accroissement** de la population. Il s'agit de permettre le déplacement de l'habitat des zones de forte nuisance vers des zones où les nuisances sont plus faibles et ainsi de compenser les pertes de population des communes couvertes par un PEB et d'encourager la requalification des friches en zones C. Il est à préciser que le coût d'isolation est à la charge exclusive du constructeur.

• Constructions à usage autres que d'habitation : constructions à usage industriel, commercial ou de bureau

Les constructions, autres que celles destinées à l'habitation, « notamment celles à usage industriel, commercial, de bureaux, **peuvent être admises en toutes zones de bruit si elles sont compatibles avec une utilisation rationnelle des terrains et des infrastructures situées autour de l'aérodrome et qu'elles ne risquent pas d'entraîner dans l'immédiat ou à terme, l'implantation d'une population permanente »**. (Circulaire. 19 janv. 1988 relative à l'urbanisme au voisinage des aérodromes).

- **Équipements publics ou collectifs**

Dans les zones B, les équipements publics ou collectifs ne sont admis que lorsqu'ils sont nécessaires à l'activité aéronautique ou indispensables aux populations existantes. Ces derniers ne doivent en aucun cas être surdimensionnés de telles sorte qu'ils induisent ou imposent un apport d'habitants nouveaux (crèche ou écoles). En zone C, il n'existe aucune contrainte.

- **Rénovation, réhabilitation, amélioration, extension mesurée ou reconstruction des constructions existantes**

Dans les zones de bruit B et C, la rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes peuvent être admises mais à condition qu'elles **n'augmentent pas la capacité d'accueil** d'habitants exposés aux nuisances. **Le renouvellement urbain des quartiers et des villages, les opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain sont admis en zone C.**

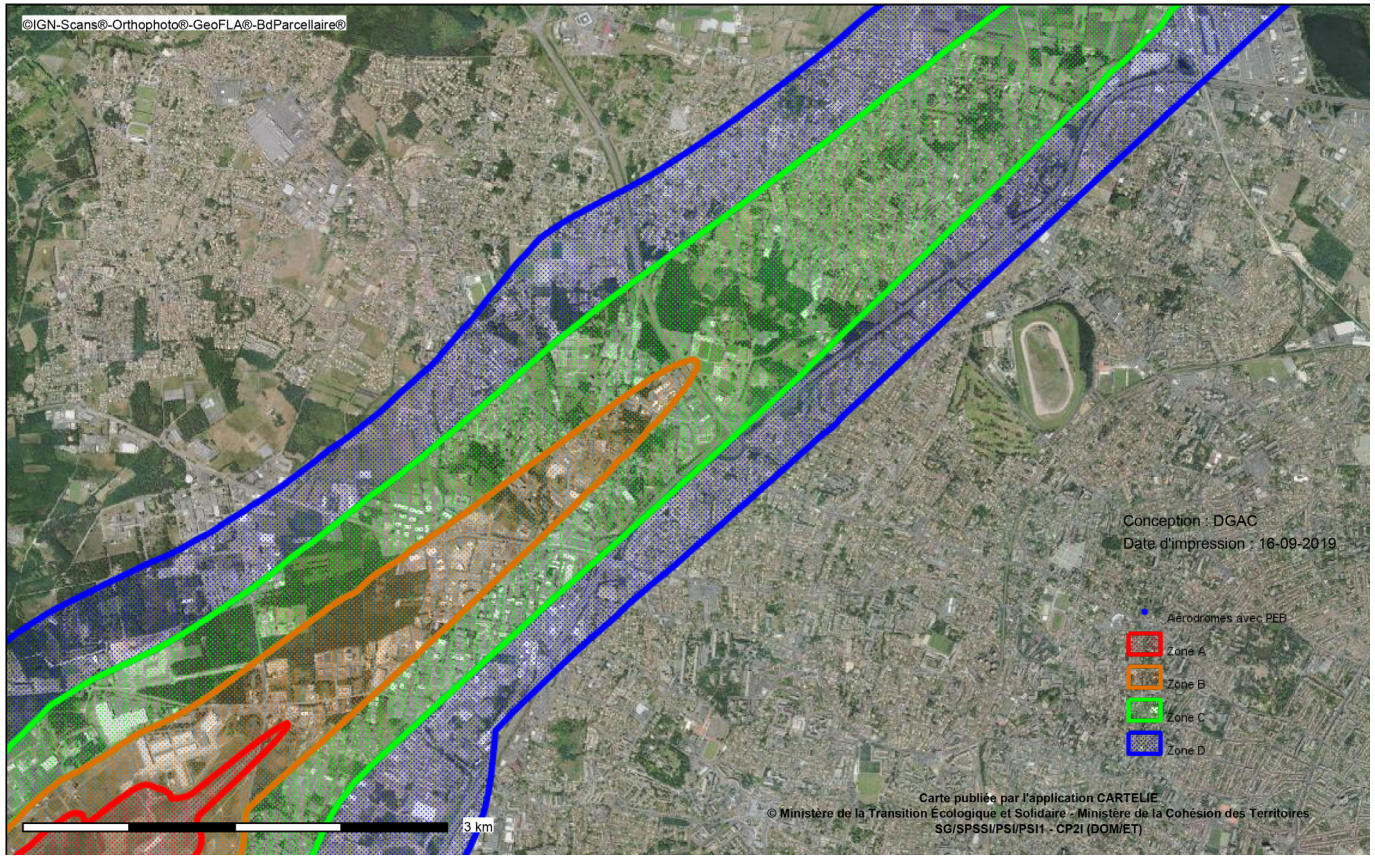
Les plans d'exposition au bruit ou le préfet, peuvent délimiter des **secteurs où, pour permettre le renouvellement urbain des quartiers ou villages existants, des opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain peuvent être autorisées,** à condition qu'elles n'entraînent **pas d'augmentation de la population** soumise aux nuisances sonores.

À l'origine la loi SRU n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 interdisait seulement une augmentation « significative » de la population. Ce terme a été supprimé par la loi n°2002-3 du 3 janvier 2002 empêchant ainsi les programmes d'aménagement pouvant entraîner une hausse de la démographie de la zone C. Avec la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014, cette condition a été assouplie pour le Grand Paris : les opérations de réhabilitation ou de réaménagement urbain peuvent être prévues dans les « Contrats de développement territorial et de développement d'intérêt territorial » si elles n'entraînent pas une augmentation « significative » de la population (article 166, I de la loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014).

Documents de référence :

- *Article L. 112-10 et suivants du Code de l'urbanisme ;*
- *Circulaire du 19 Janvier 1988 relative à l'urbanisme au voisinage des aérodromes I*
- *Annexe informative du PLU 3.1 de Bordeaux Métropole approuvé le 16 décembre 2016 : Plan d'exposition au bruit des aéronefs ;*
- *Article 1.3.4.6. relatif au bruit de l'aéroport du règlement écrit de chaque zone du PLU 3.1 de Bordeaux Métropole (notamment UM6, US4 et Nu concernées sur la zone d'étude) : « Dans les zones définies par le Plan d'Exposition au Bruit des aéronefs de l'aéroport de Bordeaux-Mérignac figurant dans les annexes du PLU, toute occupation ou utilisation du sol doit respecter les dispositions du dit plan. ».*

Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport Bordeaux-Mérignac : extrait des secteurs impactés

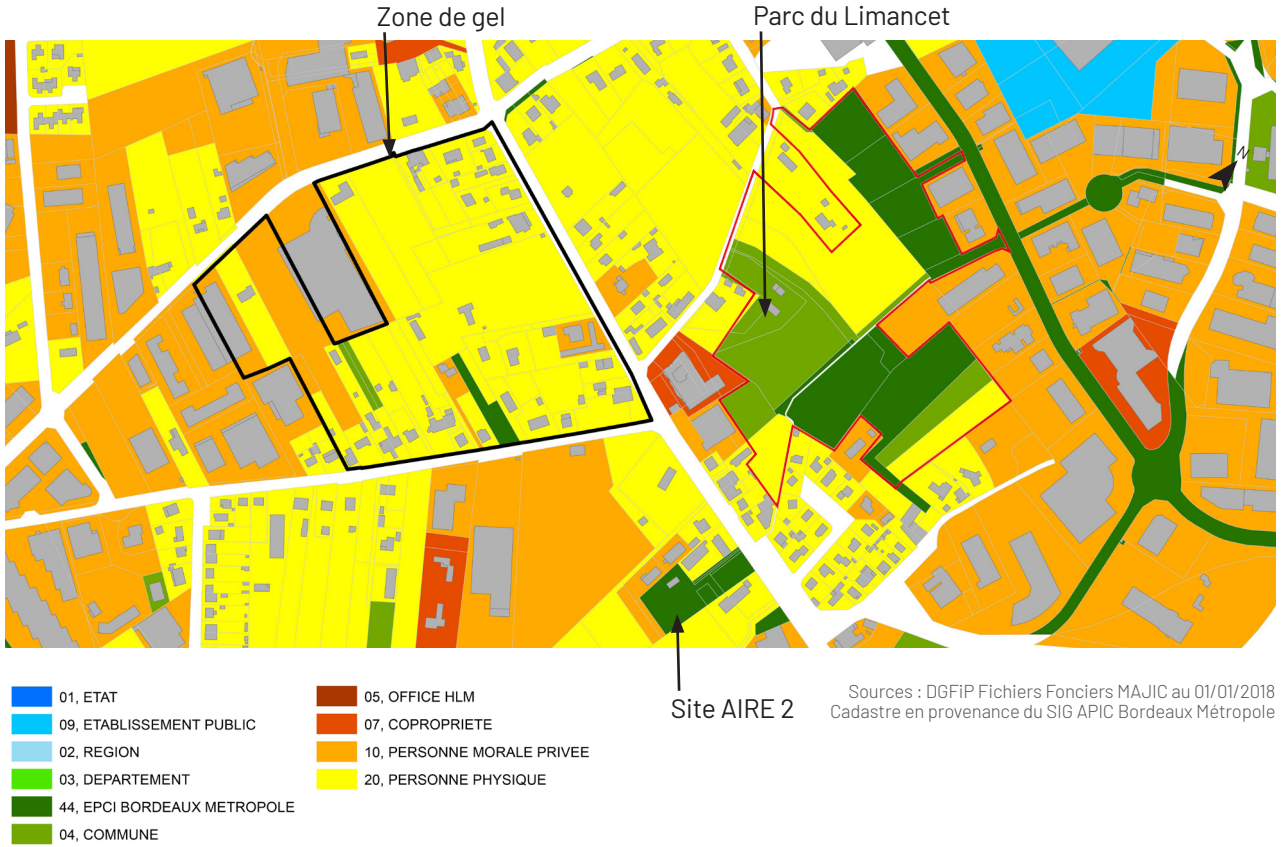


Domanialités et stratégies foncières

Le site d'étude comprend plusieurs **parcelles de projet à maîtrise publique** : extension de la ZAC Mermoz (secteur C, en limite nord aux abords de la RD1215), site de l'appel à manifestation d'intérêt AIRE2 lancé en 2019 (le long de l'avenue de Saint-Médard), ainsi que l'actuel parc du Limancet. Concernant ce parc, le **périmètre de droit de préemption urbain** (périmètre rouge sur la carte ci-contre) est bien plus large que le site actuel, dans la perspective d'un progressif élargissement du parc et d'une amélioration de ses accès. Aujourd'hui ouvert au public dans sa partie maîtrisée par la commune et Bordeaux Métropole, il est encore très confidentiel et incomplet. Enclavé et peu visible, il pourrait devenir une rotule permettant d'articuler les différents quartiers à ses abords, constituant un support végétal intéressant pour les usages de détente et les déplacements à pied. Sur la « **zone de gel** » (périmètre noir) en attente d'un projet d'aménagement global, la maitrise du foncier est aujourd'hui très majoritairement privée, et pour partie morcelée.

Il s'agira pour l'avenir de clarifier les attentes sur les sites de projets potentiels, et de mettre en cohérence, confirmer (ou pas), voire renforcer les stratégies de maîtrise foncière publique et les outils mobilisés dans cette perspective.

Types de propriétaires par unité foncière au 1er janvier 2018



Sources : DGFiP Fichiers Fonciers MAJIC au 01/01/2018
Cadastre en provenance du SIG APIC Bordeaux Métropole

À retenir :

De **fortes contraintes à l'urbanisation**, qui s'imposent ou sont relayées au document d'urbanisme en vigueur.

Un enjeu de **limitation des populations exposées aux nuisances sonores**. Des possibilités néanmoins de maintenir les habitants déjà sur place, et de développer les activités économiques (les personnes travaillant sur site n'étant pas considérées selon le droit comme « population permanente »).

Une **mise en adéquation à prévoir entre projets d'aménagements et outils mobilisés** (notamment de maitrise foncière publique).

5 Projets et sites à l'étude ou déjà en cours de transformation

Le repérage des sites d'ores-et-déjà à l'étude ou en cours d'aménagement fin 2019 indique à quel point les perspectives restent ouvertes sur de vastes parcelles non urbanisées, modulo les contraintes à l'urbanisation évoquées plus haut.
Si le développement plus classique de type quartiers d'habitat de moyenne hauteur n'est pas envisageable, **les perspectives en matière de recherches de forme et d'offre adaptées pour le développement économique restent possibles** (d'ailleurs engagées avec des outils du type de l'appel à manifestation d'intérêt AIRE -Aménager Innover Redessiner Entreprendre - animé par la Fab).

- Périmètre d'attente de projet d'aménagement global (zone de gel)
- Projets en cours
- Sites de projet appel à manifestation d'intérêt AIRE 1 et 2
- Parc du Limancet
- Etude BHNS
- Réalisation de 2 voies vertes de part et d'autre de la voie. Travaux d'assainissement en 2020 puis travaux de voirie 2021
- Rue du 19 mars 1962 : réalisation d'une voie verte. Travaux fin 2019

Projets à l'étude ou en cours

Source : fond aérien IGN - Bx Métropole 2016 - Orthophoto plan Bordeaux Métropole

2 Organisation, fonctionnement et ambiances du site

1 Formes urbaines

De forts effets de contrastes et des qualités architecturales très inégales

Le site d'étude présente une grande diversité de formes urbaines imbriquées, concernant à la fois les maisons d'habitations et les locaux d'activités (commerce spécialisé, petites industries, artisanat, etc.). Si les gabarits ne dépassent pas le R+1, il règne un **éclectisme généralisé dans les constructions** (implantation, formes, traitement des façades, etc.).

Entre la rue Saint-Exupéry, l'avenue de Saint-Médard et la rocade

Allée des Pins

Allée du Limancet

Bâtiments d'activité des années 2000 au sein de la ZAC Mermoz

Avenue de Saint Médard : bâtiment neuf très affirmé côtoyant un hangar peu qualitatif

Impasse Maryse Hilsz, à l'arrière de l'échangeur 9 et de l'avenue de Magudas

Peu de bâtiments antérieurs aux années 1950 sont visibles, mais quelques anciennes habitations réhabilitées (voire « maquillées » à des fin commerciales) peuvent être remarquées.

Ces contrastes sont d'autant plus perceptibles que **les nombreuses lisières entre habitat et activités sont souvent abruptes,** et ne bénéficient d'aucun traitement à même de soigner et rendre ces alternances programmatiques plus qualitatives. Cette particularité conduit à une **forte hétérogénéité des ambiances** qui brouille la lecture du territoire et produit un « mélange des genres » parfois perturbant pour le piéton ou l'automobiliste de passage.

Allée des Pins

Avenue de Saint-Médard

Rue Saint-Exupéry

Quelques traitements qualitatifs au sein du secteur ou à proximité immédiate

Néanmoins, plusieurs constructions récentes au sein de la zone d'étude ou à proximité immédiate sont à souligner pour la qualité de leur traitement architectural et paysager. Ces opérations peuvent constituer des « modèles » à suivre et encourager une évolution du caractère du quartier.
Leurs qualités sont à souligner **en matière d'implantation du bâti, de recherche d'intégration architecturale, mais également de traitement des bordures** (clôtures ajourées non standardisées, haies, ouverture, etc.) **et de maintien de la végétation existante.**

Rue Edmond Rostand - Le Haillan

Avenue Jean Mermoz - Eysines

Avenue Jean Mermoz - Le Haillan

2 Contexte paysager

Un paysage hétérogène et confus, « sans code et sans filtre »

Le secteur d'étude est marqué par un mélange des genres qui provoque une certaine **difficulté à saisir l'identité du lieu** et à comprendre sa cohérence.
Ces paysages de zones d'activités sont difficiles à caractériser puisque chaque entreprise participe à une volonté d'être vu ou de se distinguer au sein d'un paysage que l'on dit « bavard ».
Gardons à l'esprit qu'il s'agit d'un foncier mobilisé pour y faire de l'activité économique et que les codes en la matière sont souvent d'être bien positionné, visible et facilement desservi. L'esthétisme et l'homogénéité ne sont pas les priorités au sein d'un secteur où il est important de se distinguer de l'autre. Bien que la majorité des bâtiments soient construits avec les mêmes procédés (IPN et bacacier), chacun « ruse » pour gagner en visibilité et se distinguer (enseignes colorées, présentation des produits en façade voire sur l'espace public, etc.).

La cohabitation avec l'habitat - historiquement implanté avant les activités - augmente ces effets de contrastes entre un paysage bigarré où l'on travaille et des grappes de maisons cernées où l'on s'invente un mode de vivre.

Un paysage contraint par certaines infrastructures

La zone est fortement marquée par des contraintes de différentes natures. Le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de la piste aéroportuaire de Mérignac concerne la quasi totalité du secteur. De plus, **une ligne à haute tension traverse la zone, marquant fortement le paysage urbain.** Les pylônes électriques jalonnant l'espace et leurs câbles dessinant des lignes au dessus du sol, constituent un marqueur du paysage.

Des bâtiments d'activités en renouvellement

L'excellente desserte routière et en transports en commun du secteur est favorable au dynamisme économique local. On observe différentes stratégies foncières :

- valorisation d'anciens locaux vieillissants mais permettant, moyennant quelques adaptations, de satisfaire les besoins de certains artisans (pour du stockage par exemple) ;
- rachat, destruction et reconstruction de nouveaux bâtiments : il s'agit souvent là de changement d'activités nécessitant l'accueil de fonctions tertiaires.

On assiste là encore à des cohabitations entre situations différentes qui par leurs contrastes et leurs proximités participent de l'hétérogénéité ambiante.

La vacance est faible sur la zone, ce qui témoigne de son attractivité. Les mécanisme de remobilisation rapide de bâtiments de seconde main permettent de ce fait de proposer **une offre de bâtiments à différents panels de budgets et de vocations**. Un point de vigilance est à souligner concernant l'obsolescence progressive et les faibles qualités énergétiques de certains bâtiments d'activité.

Un habitat historiquement présent avant les activités

« Habiter la zone » ne semble pas être vécu de manière négative par ceux qui résident ici (en témoignent la faible rotation des logements et les niveaux de prix élevés). L'accessibilité alliée à une tranquillité relative sont en effet des qualités particulièrement recherchées sur la métropole. Cependant, il est légitime de s'interroger sur son hétérogénéité paysagère, son fonctionnement ainsi que les caractéristiques architecturales de la zone.

La plupart des habitations disposent de jardins et profitent des services et dessertes routières à proximité. Néanmoins, les nuisances aéroportuaires, le niveau de pollution potentiellement élevé et les vues sur certains bâtiments d'activités peuvent compromettre les conditions de vie des quelques centaines de personnes vivant sur le site.

Un patrimoine paysager discret en constitution

Le paysage arboré présent sur le secteur est le résultat d'anciennes parcelles maraîchères ou viticoles ayant subi une déprise agricole à partir des années 1970. Il s'agit donc principalement d'une végétation pionnière spontanée qui a évolué progressivement vers un stade végétatif arboré. Ce paysage n'a pas toujours bénéficié de la considération qu'on lui porte aujourd'hui et peut encore s'avérer fragile. **Un des objectif de ce diagnostic est d'attirer l'attention sur la vulnérabilité de ce jeune patrimoine paysager, et de sa nécessaire montée en puissance en le reliant aux autres espaces d'intérêt aux franges du secteur**.

À retenir :

Des ambiances marquées par un **éclectisme permanent,** une difficulté à se repérer et une **faible considération pour les espaces de nature ou paysagers**, très confidentiels.

Un potentiel de confortement et de mise en lien des pièces végétales pour aller vers une **armature support de biodiversité et d'amélioration de la qualité d'usage** pour les habitants et travailleurs du secteur.

Un secteur en lien avec de plus grands ensembles paysagers

Bordé par les axes de la rocade et la RD1215 constituant de véritables ruptures, le secteur Mermoz Saint-Exupéry est **en connexion avec des espaces d'intérêts naturels et paysagers sur ses franges** sur le ruisseau du Haillan, le Domaine du Pinsan, la Morandière, le Bois Gramond et le Bois de la Piconnerie. Une vision plus large que le secteur d'étude est nécessaire pour permettre de répondre aux enjeux de trame verte et bleue et d'accessibilité pour les modes actifs, en lien avec les espaces agro-naturels ou arborés.

Source : fond aérien Google earth

3 Rapport aux infrastructures

Malgré une forte prégnance des infrastructures routières de grande circulation (rocade à 2x2 voies en cours de mise à 2x3 voies, et RD1215 dont la mise à 2x2 voies est à l'étude) du point de vue spatial, de bruit environnant et des pollutions générées, **il existe assez peu d'espaces de covisibilité entre ces voies et le site d'étude**, du fait du relief (encaissement/talus) et de la forte présence de la végétation.

Les principaux sites de covisibilité se trouvent au niveau de l'échangeur 8 et le long de la route de Lacanau dans sa toute première section depuis l'échangeur. Ils correspondent à des arrières de parcelles bâties avant l'ouverture de la voie, et qui n'ont fait l'objet d'aucun traitement (architectural, paysager ou même d'organisation de l'activité et du stockage) en fonction de cette « nouvelle » visibilité. Le vaste espace non aménagé le long de la rocade, aujourd'hui privé et peu accessible, laisse néanmoins entrevoir les voies de la rocade.

Les reculs imposés vis-à-vis de ces voies pour les nouvelles constructions tiennent compte des nuisances liées au bruit de ces axes fortement empruntés :

- le long de la rocade entre les avenues de Magudas (échangeur 9) et de Saint-Médard : recul minimal de 65 m par rapport à l'axe de la voie ;
- le long de la D1215 : marge de recul imposée de 20 m par rapport à la limite d'espace public.

Vues depuis et sur la rocade

La relative confidentialité du site du point de vue du passager de ces voies (voire l'image dégradée depuis la RD1215) pose la question de **l'amélioration de la lisibilité et du caractère spécifique du site dans sa perception depuis les infrastructures routières** : il s'agirait de travailler une forme de « mise en scène » du site à l'échelle des grandes infrastructures, en lien avec une qualification d'ensemble de la zone à vocation économique qui pourrait alors se distinguer par ses qualités paysagères et la cohérence de son offre immobilière.

La question de faire évoluer à moyen/long terme les reculs imposés par rapport aux infrastructures routières peut alors se poser : pourrait-on par exemple, à terme et à condition que les modalités de circulation évoluent, envisager de construire et occuper (pour y travailler notamment) des bâtiments signaux en bord de rocade ?

4 Mobilité et déplacements

Un maillage routier structurant

Le secteur d'étude est **encadré par 3 axes structurants d'échelle métropolitaine** : la rocade à l'ouest, la RD1215 au nord (route de Lacanau) et la RD211 (avenue de Magudas) au sud. Deux voies de catégorie 2 organisent la desserte interne du quartier :

- l'avenue Jean Mermoz, axe nord-sud, permet de se connecter à la rocade via la RD1215 à l'échangeur 8 via la RD211 à l'échangeur 9 ; elle permet également de franchir la RD1215 et d'accéder au centre-ville d'Eysines au nord, ainsi que d'accéder à la zone du Phare au sud (Mérignac) ;
- la route de Saint-Médard, axe est-ouest, structure la desserte interne de la zone et permet, d'une part de franchir la rocade vers le cœur d'agglomération, et d'autre part d'accéder aux centres-villes du Haillan et de Saint-Médard-en-Jalles.

Enfin, un maillage de voies locales (de catégories 3 et 4 selon le Réseau Hiérarchisé de Voirie) irrigue l'intérieur de la zone d'activité, et les secteurs voisins (notamment l'avenue René Antoune permettant de franchir la RD1215 au niveau de l'échangeur 8).

Vues depuis et sur la D1215

Ce maillage routier théoriquement suffisant est à nuancer par un relatif enclavement de la zone, causé par des effets de ruptures urbaines constituées par la rocade et la RD1215 : leurs caractéristiques quasi autoroutières et le faible nombre de franchissements les rendent en effet imperméables. A l'inverse, l'avenue de Magudas et l'avenue Mermoz sont davantage connectées à un maillage fin.

Une desserte en transports collectifs qui se renforce

La partie sud de la zone est directement desservie par la ligne A du tramway, à la station terminus Le Haillan-Rostand située sur l'avenue de Magudas. **La moitié environ de la zone est située à moins de 10mn à pied de la station de tram, mais les secteurs les plus éloignés situés le long de la RD1215 nécessitent un trajet de plus de 20mn à pied.** Cependant le cœur de la zone est maillé par des lignes de bus performantes : principalement la Liane 3 (Saint-Médard – Quinconces), qui circule sur l'avenue de Saint-Médard et bénéficie d'une fréquence de 8 à 12mn de 6h00 à 20h00, complétée par une desserte de lignes secondaires :

- la ligne 39 : mise en service le 4 novembre 2019, elle a vocation à évoluer en BHNS[1]. Il s'agit d'une ligne en extra-rocade, visant à améliorer la desserte de l'OIM[2] Bordeaux Aéroparc, dont l'itinéraire est Mérignac Les Pins-Aéroport-Pessac Photonique. Elle est en correspondance avec le tramway à la station Le Haillan Rostand et emprunte l'avenue de Magudas, avec une fréquence de 20mn aux heures de pointe et 30mn en journée ;
- la ligne 30, avec une fréquence de 15 à 20mn, permet d'accéder à la zone depuis différents quartiers de Mérignac, Saint-Aubin, Saint-Médard et Le Haillan ;
- la ligne 72, ligne interquartiers (fréquence de 45mn), permet d'accéder à la zone depuis les quartiers d'Eysines en intra et extra-rocade,et du Haillan ;
- la ligne 83 effectue 10 allers-retours par jour. Elle permet un accès à la zone depuis Saint-Aubin et Saint-Médard, ainsi que depuis l'intra-rocade ; elle effectue son terminus Place de la République à Bordeaux.

Ces lignes (hormis la 39) devraient connaître des évolutions à la suite de la mise en service de la ligne D du tramway, étant situées tout ou partie sur son itinéraire. **Les arrêts les plus structurants du quartier sont donc sur l'avenue de Magudas** (terminus tram A, desserte par les lignes 39 et 30) **et sur la route de Saint-Médard** (ligne 3).

1. Bus à Haut Niveau de Service
2. Opération d'Intérêt Métropolitain

À l'horizon de l'arrivée de la ligne D du tramway (terminus à Cantinolle au 1er trimestre 2020) et à plus long terme, la desserte de l'avenue Mermoz pourrait être améliorée : il s'agit de l'axe permettant de relier le terminus de la ligne A à un arrêt de la future ligne D, et constitue une hypothèse de prolongement du BHNS préfiguré par la ligne 39.

Les arrêts Guynemer et Tilleuls, situés au cœur de la zone sur la Lianes 3, sont particulièrement importants car ils permettent d'irriguer par l'intérieur le nord de la zone, via les rues du même nom. Un focus particulier pourrait être porté sur ces deux arrêts et les cheminement piétons permettant d'y accéder : le point de la zone le plus éloigné de la Lianes 3 est situé à 12mn à pied, ce qui est un temps de parcours raisonnable d'accès à une ligne structurante, sous réserve d'un confort suffisant (qualité des cheminements, sécurité par rapport aux poids-lourds, éclairage nocturne, etc.).

Des accès vélo existants mais pas toujours sécurisants

Le secteur Mermoz est desservi par plusieurs axes cyclables, situés sur les principaux axes routiers :

- une voie verte confortable sur l'avenue de Magudas ;
- des bandes cyclables et couloirs bus/vélos de part et d'autre de la route de Saint-Médard ;
- une voie verte sur la partie nord de l'avenue Mermoz, qui fait l'objet d'un projet de prolongement sur sa partie sud ;
- une voie verte en parallèle de la RD1215, desservant la zone d'activité par l'arrière et connectée à l'avenue René Antoune.

L'avenue de Magudas, l'avenue de Saint-Médard et l'avenue Mermoz, toutes trois inscrites au réseau structurant du Plan Vélo de Bordeaux Métropole, sont ou ont vocation à être équipées d'aménagements cyclables.

Les autres voies de la zone ne sont pas équipées d'aménagements cyclables, ce qui peut placer les usagers (notamment les salariés de la zone) en position inconfortable voire dangereuse sur ces chaussées très empruntées par des poids-lourds.

Des cheminements piétons insuffisants

En dehors des axes récemment aménagés (avenue de Magudas, partie nord de l'avenue Mermoz), **les cheminements piétons sont de faible qualité et souvent encombrés par le stationnement.** La situation est néanmoins assez contrastée selon les rues :

- route de Saint-Médard : axe structurant peu équipé en cheminements piétons ; lorsqu'ils existent ils sont étroits, dégradés et/ou discontinus.
- avenue de la Forêt, avenue Jean-Baptiste Perrin et avenue René Antoune dans sa partie nord : les trottoirs sont très larges mais soit enherbés, soit recouverts de grave, ce qui est inconfortable à pied notamment en cas de pluie. L'importante largeur étant, de fait, utilisée pour le stationnement, ils sont peu praticables.
- la rue Guynemer bénéficie d'une présence paysagère forte et une ambiance bucolique, mais son absence de trottoirs et son étroitesse la rendent dangereuse pour le piéton. Pourtant, elle permettrait un rabattement à pied efficace entre la Lianes 3 et le nord de la zone.

Avenue de Magudas au niveau de l'échangeur 9

À retenir :

Des **reculs vis-à-vis des voies à grande circulation qui pourraient être requestionnés à terme,** à l'aune d'un projet d'aménagement adapté et d'une évolution de leur statut.

Une **desserte routière bien structurée et bien maillée**, malgré l'effet de coupure généré par la rocade et la RD1215.

Un niveau de **desserte en transports en communs de qualité** pour une zone d'activité d'extra-rocade, et qui sera renforcé à l'avenir.

Un quartier à l'échelle de la voiture et du poids-lourds, mais **une maille urbaine hors d'échelle pour le piéton, et des espaces publics dégradés**, encombrés de stationnement.

Un **maillage cyclable structurant sur les axes principaux, mais un sentiment d'insécurité pour le cycliste** sur les rues en cohabitation avec les véhicules motorisés.

Un **enjeu d'amélioration substantielle des aménités pour les déplacements actifs** (piétons et cycles) pour rendre crédible et agréable le recours à ces modes de déplacements dans le secteur (en connexion ou non avec les transports en commun publics).

Avenue Mermoz, axe Nord-Sud délimitant le site et la commune

Avenue de Saint-Médard au niveau du site Aire 2

5 Occupation du site et usages

Un site marqué par des contrastes importants

Le secteur se caractérise par deux entités issues de son histoire, correspondant également à deux zones d'activités économiques distinctes :

- au nord, une zone concentrant des activités et services associés : il s'agit de la ZA Mermoz, à proximité de la sortie 8 de la rocade ;
- au sud une forte dilution entre habitat et activités issue des phases successives d'urbanisation : la ZA Saint-Exupéry (à proximité de l'échangeur 9 de la rocade et du terminus du tram A Le Haillan – Rostand).

Au regard du nombre d'habitations et des caractéristiques des entreprises implantées, on peut estimer entre 250 et 350 habitants soit 1 à 2% de la population communale, et entre 1500 et 2500 travailleurs fréquentant quotidiennement ce secteur.

- habitat
- équipements
- commerces de proximité / services
- commerces spécialisés
- bureaux
- activités et artisanat

Type d'occupation des espaces bâtis

Sources : Fond aérien IGN - Bx Métro 2016 - Orthophoto plan Bordeaux Métropole
Cadastre en provenance du SIG APIC Bordeaux Métropole
Analyse a'urba

Portrait économique du site au sein de la commune d'Eysines

Avec 7 900 emplois[1] , la commune d'Eysines accueille environ 2 % du volume d'emplois de Bordeaux Métropole. À titre de comparaison, la commune voisine de Mérignac totalisait en 2016 plus de 52 000 emplois soit 13 % du total métropolitain : **Eysines ne constitue donc pas une polarité économique majeure à l'échelle métropolitaine.**
À l'image de la structure métropolitaine, les emplois de la commune d'Eysines sont majoritairement des emplois présentiels (69 %), c'est-à-dire liés aux activités mises en œuvre localement pour la production de biens et services visant la satisfaction des besoins des personnes présentes. Par différence, 31 % des emplois communaux sont considérés par l'Insee comme « productifs ». En observant la répartition de l'emploi salarié en 17 secteurs d'activités[2], on constate que cinq typologies concentrent près de 8 emplois sur 10 :

- Administration publique, enseignement, santé et action sociale (27 %)
- Construction (14 %)
- Activités scientifiques et techniques (14 %)
- Commerce, réparation auto et moto (13 %)
- Information et communication (9 %)

Le périmètre d'étude concentre **un quart des établissements employeurs de la commune** (soit 154 établissements employeurs[3] sur environ 600). Ces établissements se caractérisent par leur petite taille : 7 établissements sur 10 emploient moins de 10 salariés. Ils exercent principalement dans les secteurs du commerce, transports, services et de la construction.

Immobilier d'entreprise du périmètre d'étude

Au sein du périmètre d'étude, 41 ha de foncier économique dédié ont été enquêtés par l'a-urba dans le cadre de l'étude « l'immobilier d'entreprise dans 19 parcs d'activités de l'agglomération bordelaise en 2016 ». Il s'agit très majoritairement d'emprises accueillant des locaux d'activités (70 % du foncier économique du périmètre) et, dans une moindre mesure, des commerces (16 %). La zone accueille relativement peu d'entrepôts de stockage (3 %) et de bureaux (7 % du foncier économique), ce qui correspond aux conditions plus restrictives d'implantation au regard des règles du PLU.

Le parc en immobilier d'entreprise est estimé à 130 000 m² sur le périmètre d'étude. Sans surprise, ce sont les locaux d'activités qui développent les plus grandes surfaces totalisant 95 500 m² de surfaces de plancher. Le parc tertiaire est quant à lui plus limité sur le périmètre, estimé à 12 500 m².

Le parc en immobilier d'entreprise semble globalement de bonne qualité sur la zone d'étude. Deux situations peuvent être distinguées :

- un bâti plutôt ancien sur la ZA Saint-Exupéry
- un bâti plus récent sur la ZA Mermoz qui accueille les principales opérations neuves du secteur.

Enfin, l'analyse des dynamiques de marché en immobilier d'entreprise[4] confirme l'état des lieux foncier. **Ce périmètre d'étude est logiquement axé sur les locaux d'activité, très peu sur les bureaux** :

- le secteur ouest de l'agglomération bordelaise[5] est le deuxième secteur le plus dynamique en termes de demande placée de bureaux (après Bordeaux Centre). Sur les trois dernières années il enregistrait un volume moyen de 35 000 m² placés. Avec une moyenne de 150 m² placés sur la même période, le périmètre d'étude ne participe clairement pas à cette dynamique ;
- sur le segment des locaux d'activités le périmètre d'étude joue un rôle non négligeable dans la dynamique du secteur : le volume annuel moyen de transactions s'établit à 5 000 m² placés chaque année sur le secteur d'étude, contre 43 000 m² sur le secteur ouest ces trois dernières années. Les transactions correspondent à des produits d'une surface moyenne de 1 200 m².

1. Insee, RP 2016, emploi total
2. Insee, CLAP 2015, emploi salarié
3. Insee, Sirene 2016 hors établissements non employeurs (tranches d'effectifs 0 et NN).
4. Source OieB, traitements a'urba
5. Comprenant les communes de Mérignac, Eysines, Le Haillan, Saint-Médard-en-Jalles

Des polarités commerciales et de services en développement

Le site est déjà bien doté en commerces et services et présente à ce titre des polarités à plusieurs niveaux : local (en bordure de ZA Mermoz), de transit (le long des avenues Mermoz et de Saint-Médard), et métropolitain (au croisement des avenues Mermoz et de Magudas au niveau de l'échangeur 9 et du terminus du tram A). Le statut de la polarité en cours de constitution au niveau du site AIRE1 sera probablement à clarifier (crèche, services à venir), afin d'adapter notamment les aménagements d'espaces publics et les connexions avec les autres polarités.

Il s'agira pour l'avenir d'éviter un risque de dilution de ces polarités le long de tous les axes de desserte, en privilégiant le renforcement de polarités aux intersections, sur les axes de grand passage et au cœur de la ZA pour les services à destination des salariés.

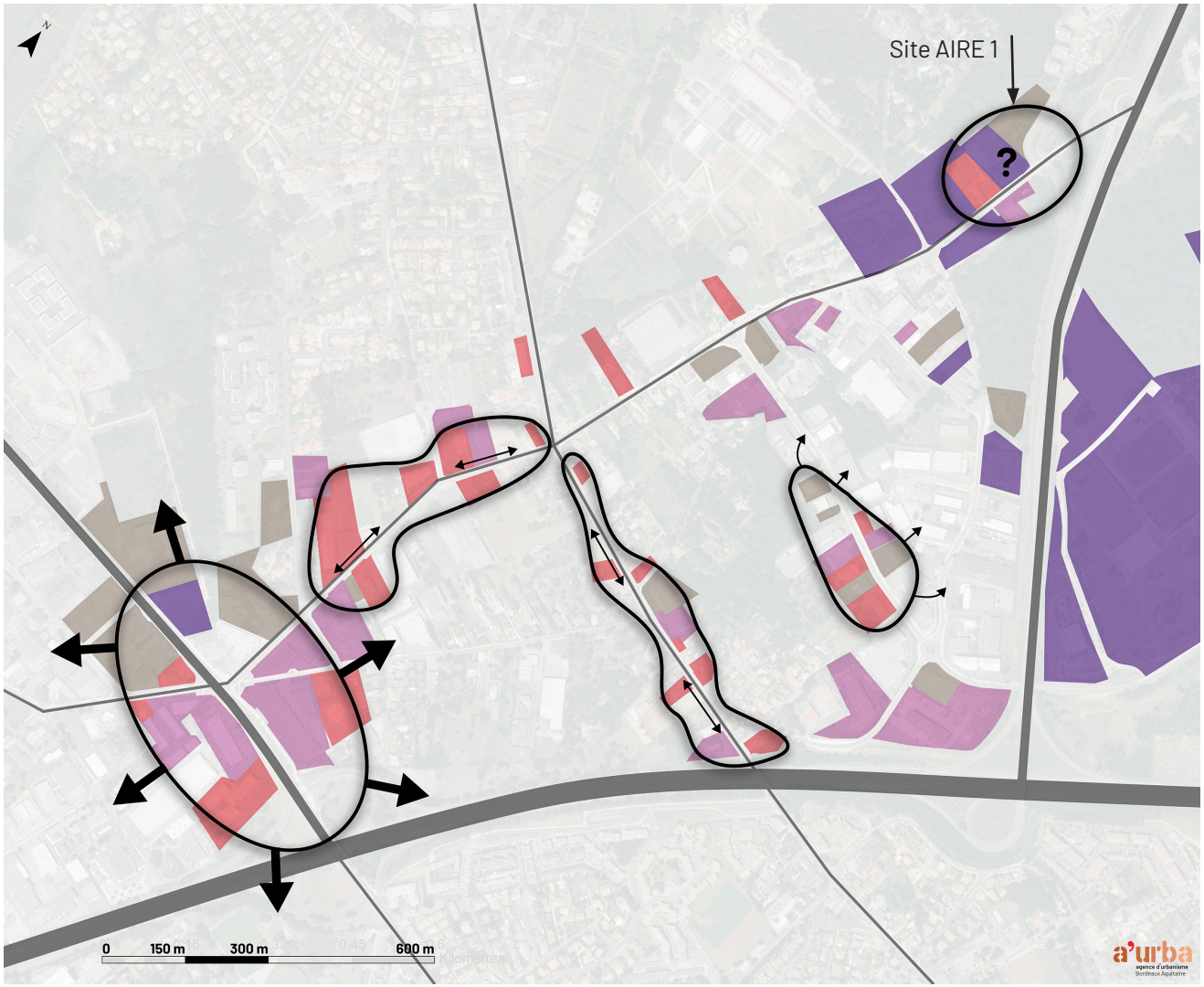
équipements

commerces de proximité / services

commerces spécialisés

bureaux

Schématisation des polarités commerciales et de service



Source : fond aérien IGN - Bx Métropole 2016 - Orthophoto plan Bordeaux Métropole

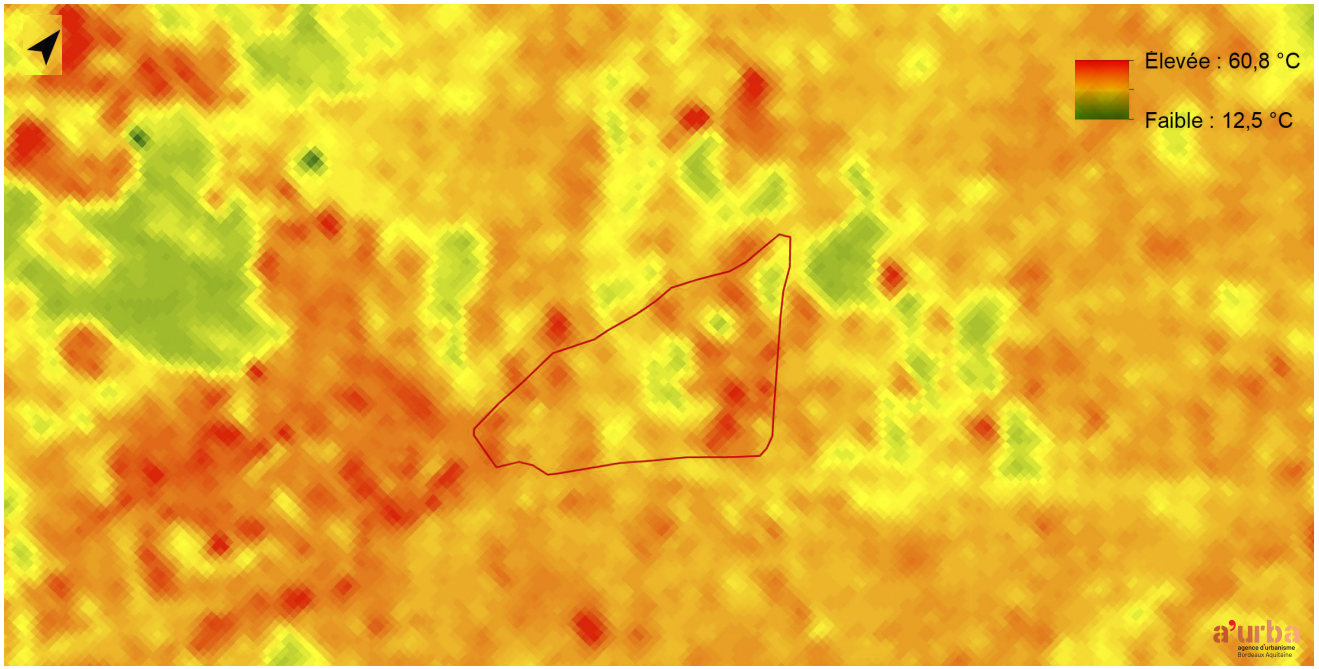
Des activités qui marquent fortement l'environnement

Les activités présentes sur le site marquent fortement l'environnement à plusieurs titre :

- en termes d'**occupation de l'espace**, avec de vastes emprises bâties et des parcelles partiellement dédiées au stockage. L'analyse fine du taux d'occupation des parcelles dédiées à l'économie serait à croiser avec les besoins spécifiques de chaque entreprise, pour pouvoir identifier les marges de densification ou de désimperméabilisation des parcelles (de la ZA Mermoz en particulier) ;
- en termes d'**omniprésence des véhicules et du stationnement notamment sur l'espace public**, contraignant fortement les déplacements piétons du fait de l'occupation des trottoirs par des véhicules stationnés. Une étude fine sur les besoins en stationnement est envisagée pour 2020 par Bordeaux Métropole : elle permettra d'affiner la connaissance des besoins pour les salariés et les clients des entreprises, d'identifier des taux d'occupation des espaces de stationnement privés et publics, d'évaluer un potentiel de report sur d'autres modes de déplacements non motorisés, et de mieux calibrer en conséquence les besoins d'aménagements en particulier sur la rue de la Forêt ;
- en termes d'**intensification des îlots de chaleur urbains** : la présence de hangars renvoyant fortement les rayonnements, l'importance de nappes goudronnées et la faible présence végétale sur la zone contribue, comme sur la plupart des secteurs économiques et commerciaux, à alimenter le phénomène d'îlots de chaleur à l'échelle métropolitaine. Il est à souligner que ce phénomène n'a pas seulement un impact local (intensification des températures élevées sur site), mais contribue aussi au réchauffement du cœur de l'agglomération, en réchauffant les vents qui pourraient venir rafraîchir la zone agglomérée et le centre-ville.

Forte occupation des trottoirs par le stationnement «sauvage» le long de la rue de la Forêt et de l'avenue Mermoz

Températures de surface : des points chauds lisibles en correspondance de vastes hangars et sans végétation



Source : LandSat, Bordeaux Métropole. Date de mesure : 04/09/2013. Extrait de « Adapter les tissus urbains de la métropole bordelaise au réchauffement climatique », a'urba/ALEC, 2019

6 Mutations observées et perspectives d'évolution

Un site consolidé, attractif et stable

L'analyse du potentiel de mutation et de la dynamique du marché immobilier à l'intérieur du périmètre d'étude révèle non seulement **un foncier disponible très contraint**, mais également très **peu de possibilité de densification pour l'habitat**.

Néanmoins, les évolutions récentes confirment certaines tendances amorcées (mutations de l'habitat vers des activités notamment) et **de vastes parcelles libres pourraient faire l'objet de projets à vocation économique.**

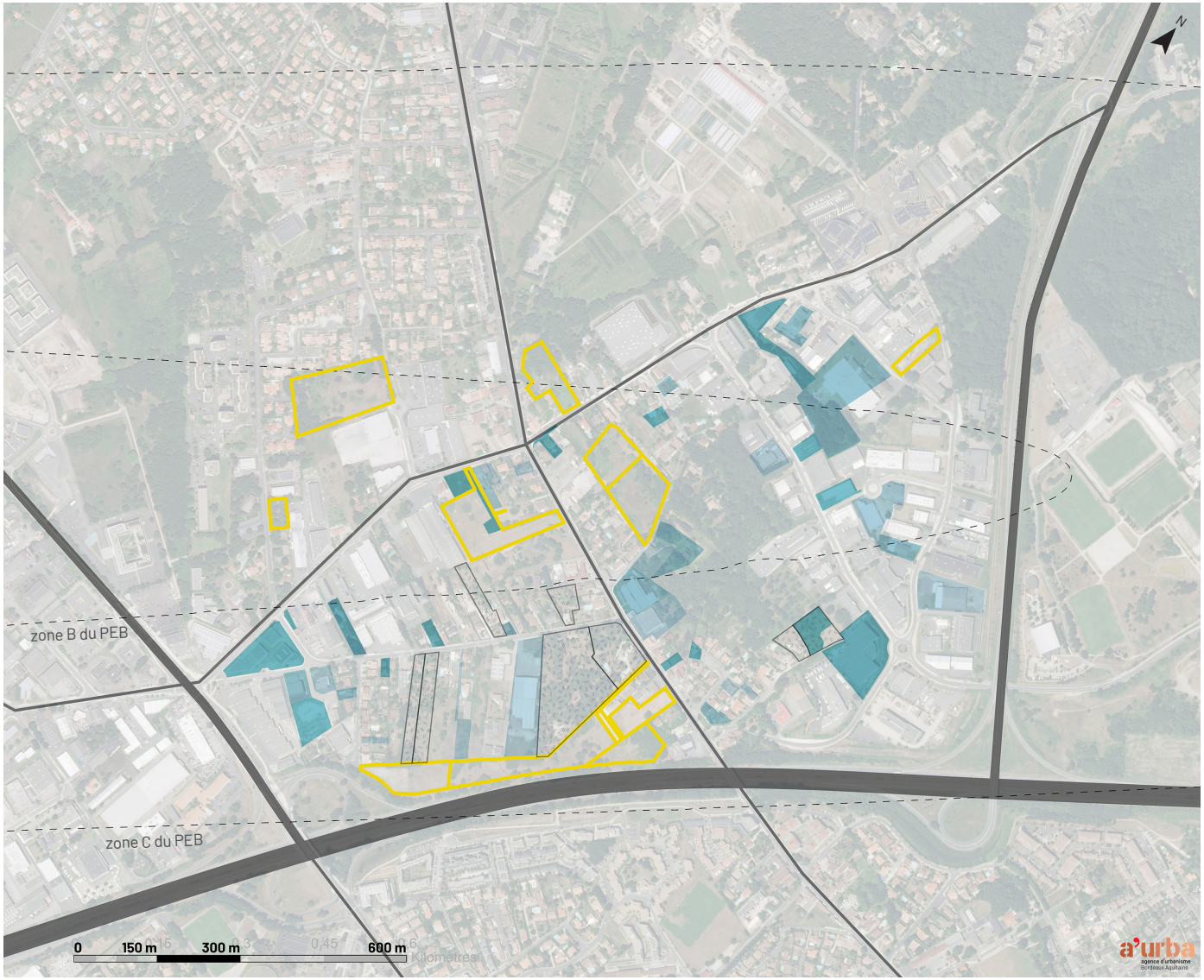
Changements de propriétaires : année de vente (source : DVF)

- 2014
- 2015
- 2016
- 2017
- 2018

Densification possible de l'habitat au regard des règles en vigueur

Parcelles non bâties

Potentiel de mutations et changements de propriétaires



Sources : Fond aérien IGN - Bx Métro 2016 - Orthophoto plan Bordeaux Métropole ; DVF; analyses a'urba

Malgré leur potentiel de mutation, **les secteurs résidentiels qui se trouvent le long de l'Avenue de Saint Médard, de la rue Saint-Exupéry** (notamment façade ouest) **et de l'allée des Pins, présentent peu de perspectives d'évolution et de densification**, du fait :

- de leur attractivité, liée à leur proximité à la rocade, aux axes routiers et à la ligne A du tramway qui permettent de relier le secteur à la ville centre. Les prix de vente des maisons constatés dans les transactions enregistrées dans le secteur ces dernières années reflètent cette attractivité (niveaux de prix similaires à des secteurs moins contraints de l'extra-rocade) ;
- de l'impossibilité de construire des nouveaux logements dans le secteur qui se trouve dans les zones B et C du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport Bordeaux-Mérignac.

Le secteur résidentiel qui pourrait évoluer est celui qui se trouve le long de l'avenue de Saint-Médard du fait de l'intérêt qu'il présente pour l'implantation d'activités commerciales et de service en raison du flux de voitures sur cet axe routier.

Sur le plan des mutations vers des activités et du commerce :

- la **façade est de l'avenue de la rue Saint-Exupéry** présente - par la taille et la morphologie des parcelles, et par la quasi impossibilité de construire de nouveaux logements - un **bon potentiel de développement des activités artisanales**.
- **l'affirmation d'une polarité commerciale et de services autour de la convergence de l'avenue de Magudas, la rue Jean Mermoz et la rue Saint-Exupéry se dessine :** l'implantation de bâtiments commerciaux et de services sur des parcelles qui ont récemment muté dans ce secteur illustre cette évolution (restauration, salle d'escalade, etc.).
- **la constitution d'un axe commercial, de services et tertiaire le long de l'avenue Jean Mermoz** (en particulier entre l'avenue de Magudas et l'avenue de St-Médard) est engagée.

Enfin, la ZA Mermoz se conforte avec notamment quelques changements de main sur des parcelles d'activités économiques et l'implantation de services le long de l'avenue de la Forêt. De plus, **des phénomènes de densification sont déjà visibles et la vocation de certaines vastes parcelles pourrait être questionnée** (outre le « secteur C » dont le foncier est maîtrisé par Bordeaux Métropole et dont la commercialisation est prévue prochainement).

À retenir :

Un site constitué de **deux zones d'activités distinctes caractérisées par un rayonnement local** et la proximité de l'Opération d'Intérêt Métropolitain Bordeaux Aéroparc.
Principalement des PME (7/10 moins 10 salariés) dans de **petits locaux d'activités** et **sans filière prédominante**, regroupant le 1/4 des établissements employeurs de la commune.

Un **enjeu de maintien voire spécialisation de l'attractivité économique du site, et de constitution d'une offre adaptée aux attentes des artisans et PME de la commune**.

Des polarités économiques et commerciales en constitution de manière spontanée, et plusieurs secteurs identifiés comme pouvant accueillir des activités : un **enjeu de cadrage de ces mutations pour accompagner les transformations de l'habitat, adapter l'offre aux besoins économiques locaux, gagner en qualité urbaine** (tant pour les habitants, que pour les salariés et les usagers en transit), et **éviter la génération de nouveaux conflits d'usage.**

Un enjeu d'**intégration de la préservation de l'environnement dans les choix d'aménagement** : continuités paysagères, limitation des îlots de chaleur urbains, espaces de ressourcement, etc.

PARTIE 2

Orientations et pistes

Améliorer la qualité d'aménagement des espaces publics et de certains bâtiments aux différents seuils de la zone d'activités

L'objet est bien de **calibrer et programmer les futurs espaces publics et bâtiments à la hauteur des flux attendus. Ces derniers seront d'autant plus important que la santé économique de la zone d'activités sera bonne.** Pour ce faire, des études urbaines approfondies sur chaque « seuil » devront permettre d'affiner les enjeux spécifiques à chaque sous-secteur.

Les trois grands sujets sont :

- l'**affirmation de seuils urbains** caractérisés par leur mixité et une offre qualitative de commerces et services, adaptés au rayonnement attendu ;
- un **propos architectural marquant le positionnement stratégique** de bords de rocade et de transitions entre entités urbaines : la présence de volumes architecturaux permettant de recadrer l'espace, requalifier les fronts bâtis et initier un paysage de rue ;
- **la qualité et l'ergonomie de l'espace public** au service des usagers des polarités existantes.

Source : Cadastre en provenance du SIG APIC Bordeaux Métropole

Améliorer la qualité d'aménagement des espaces publics et de certains bâtiments aux différents seuils de la zone d'activités

- Requalifier les seuils
- Reconfigurer les fronts bâtis
- Conforter les polarités et les usages urbains, soigner les articulations et l'espace public

Relier, circuler : accompagner le développement des axes de transports en commun performants par des aménagements incitant à la pratique cyclable et piétonne

Le secteur bénéficie d'un développement structurant des axes de transports en commun performants, avec la desserte du tramway au sud et l'arrivée prochaine du Bus à Haut Niveau de Service (BHNS). **L'amélioration du confort des déplacements cyclables et piétons est essentielle** pour favoriser l'utilisation des transports en commun, voire donner envie - lorsque c'est possible - de se rendre quotidiennement sur son lieu de travail en vélo ou à pied. Dans cette perspective, **un soin particulier devra être porté sur le réaménagement de la rue Jean Mermoz**, entre l'avenue de Magudas (desserte par le tram A) et l'avenue de Saint-Médard (desserte par le futur BHNS), mais également dans sa partie nord assurant le lien avec la ZA Mermoz. Pour favoriser l'accès aux équipements, services et commerces et services disponibles sur le site et à ses abords, l'aménagement léger de continuités piétonnes et cyclables est également nécessaire : il s'agit soit d'améliorer le confort sur des axes existants, soit de résorber des discontinuités (au sein de la zone - en prévoyant les outils de maitrise foncière adaptés à chaque cas - et en passerelle au dessus de la RD1215).

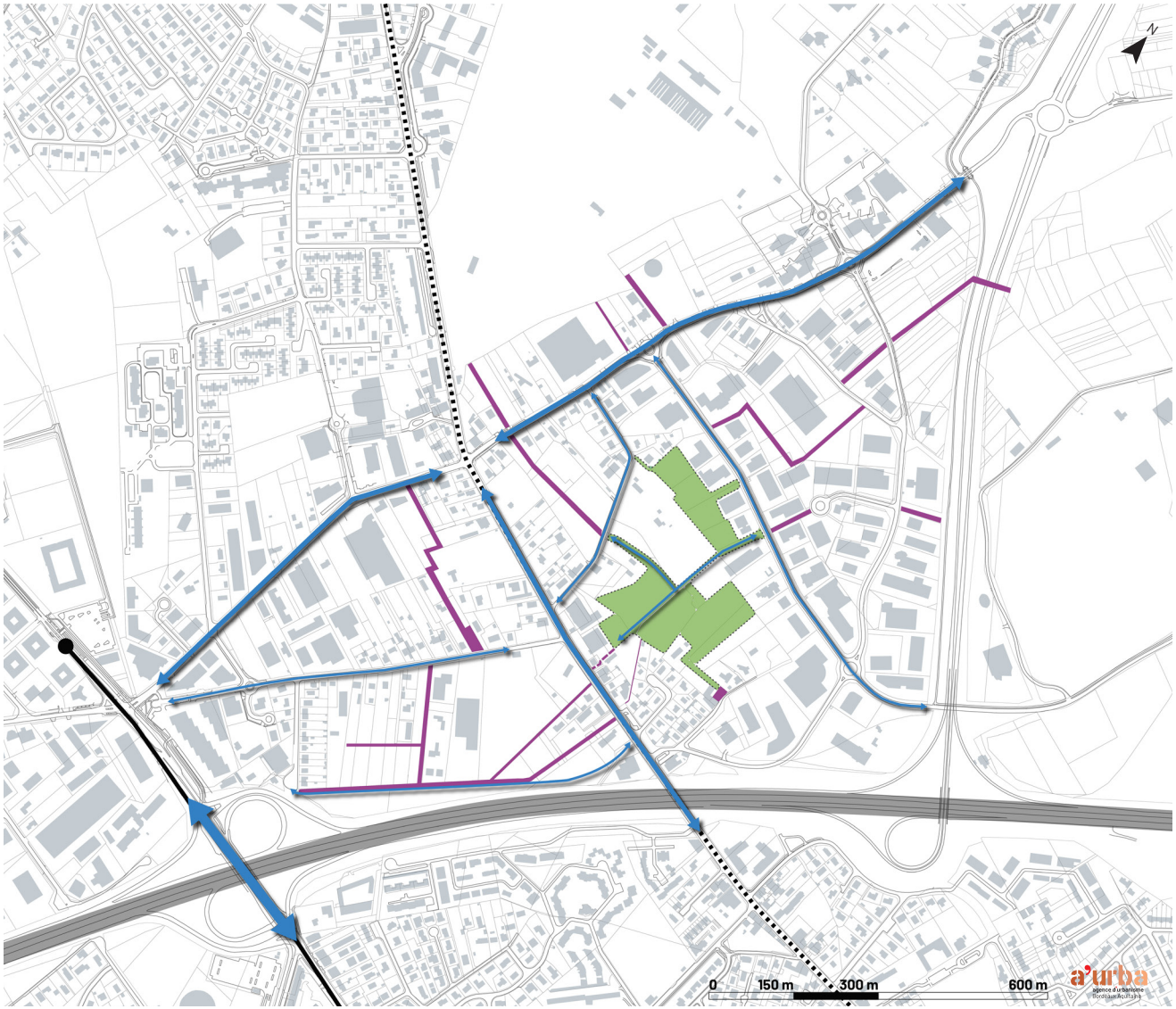
Relier, circuler : accompagner le développement des axes de transports en commun performants par des aménagements incitant à la pratique cyclable et piétonne

Aménager pour rendre confortables et désirables les déplacements piétons et deux roues :
- liaison d'envergure métropolitaine
- liaisons de connexion entre transports en commun et d'armature principale du site
- liaisons d'hyper-proximité, de raccourcis et de détente

Créer de nouvelles continuités piétonnes et cyclables (sentes, chemins, et/ou piste, passerelle)

Tram A et terminus le Haillan-Rostand

Futur BHNS



Source : Cadastre en provenance du SIG APIC Bordeaux Métropole

Tirer parti de la mixité actuelle et clarifier la place de la fonction résidentielle

Les activités ont progressivement investi ce territoire agricole et de hameaux, aujourd'hui au cœur de la dynamique métropolitaine. Quelle attitude désormais adopter devant une mixité qui, in fine, pose d'avantage la question d'une hétérogénéité des vocabulaires architecturaux et des nuisances sonores indirectes, que d'une incompatibilité des fonctions ?

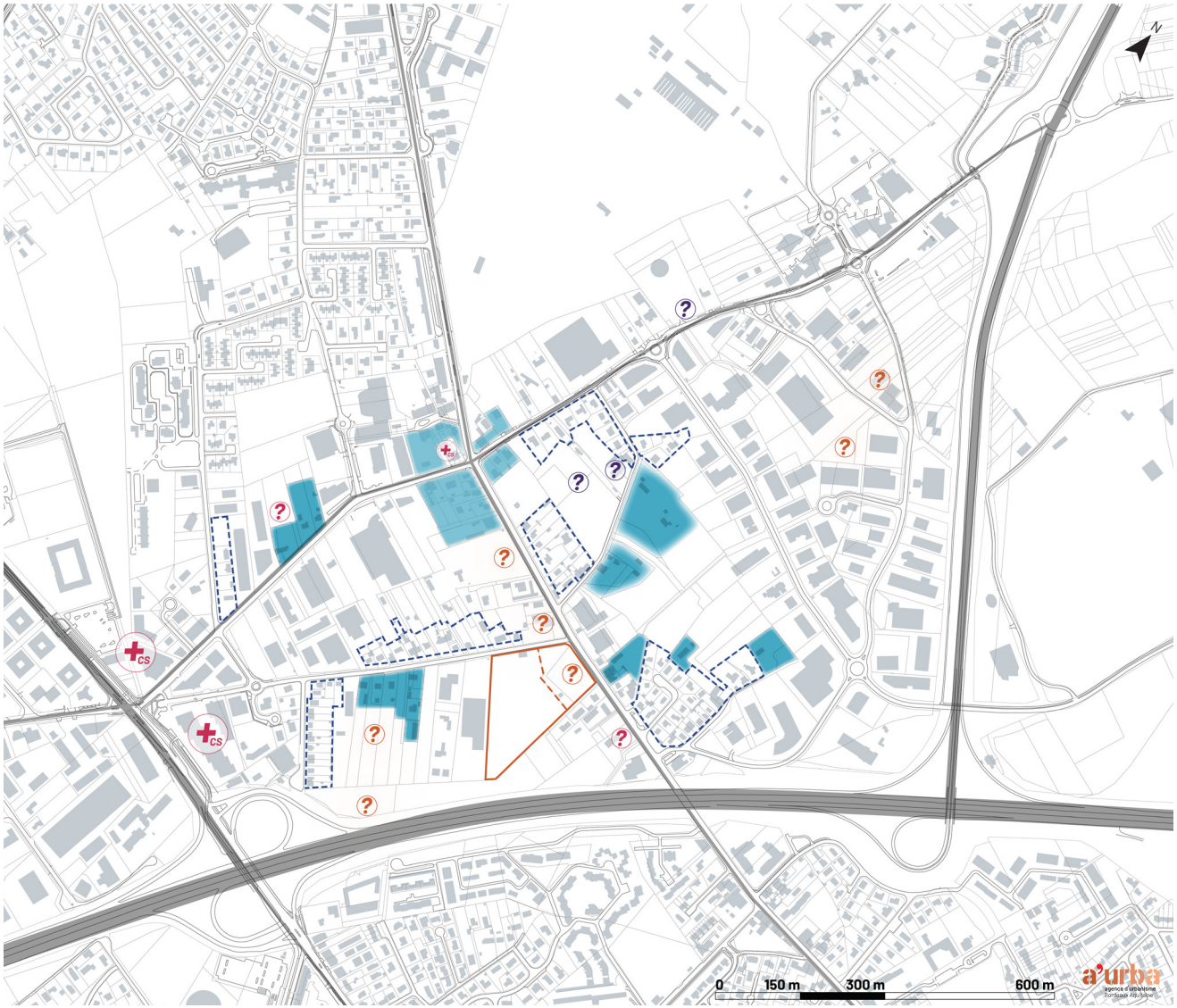
Il est proposé de décliner une lecture fine du site, et d'adapter au cas par cas les orientations retenues :

- **assumer une mixité fonctionnelle** là où elle existe, et renforcer certaines polarités commerciales et d'équipements ;
- **conserver l'habitat là où il structure des morceaux de quartiers constitués**, capables de conserver leur identité et leur taille critique ;
- **statuer sur la volonté de pérenniser ou non certains espaces résidentiels** qui, en raison de leur faible taille ou de leur localisation, sont confrontés à des difficultés en termes de vie quotidienne ;
- **conforter et développer l'installation d'activités économiques** (petite industrie, artisanat voire activités tertiaires) en densification de ce secteur très accessible.

Tirer parti de la mixité actuelle et clarifier la place de la fonction résidentielle

MIXER LES DESTINATIONS

- Conforter le commerce et les services ?
- Vers des commerces et services ?
- Vers des activités économiques : artisanat, voire tertiaire ?
- Vers des équipements ?
- Conforter l'habitat
- Pérenniser ou non l'habitat ?



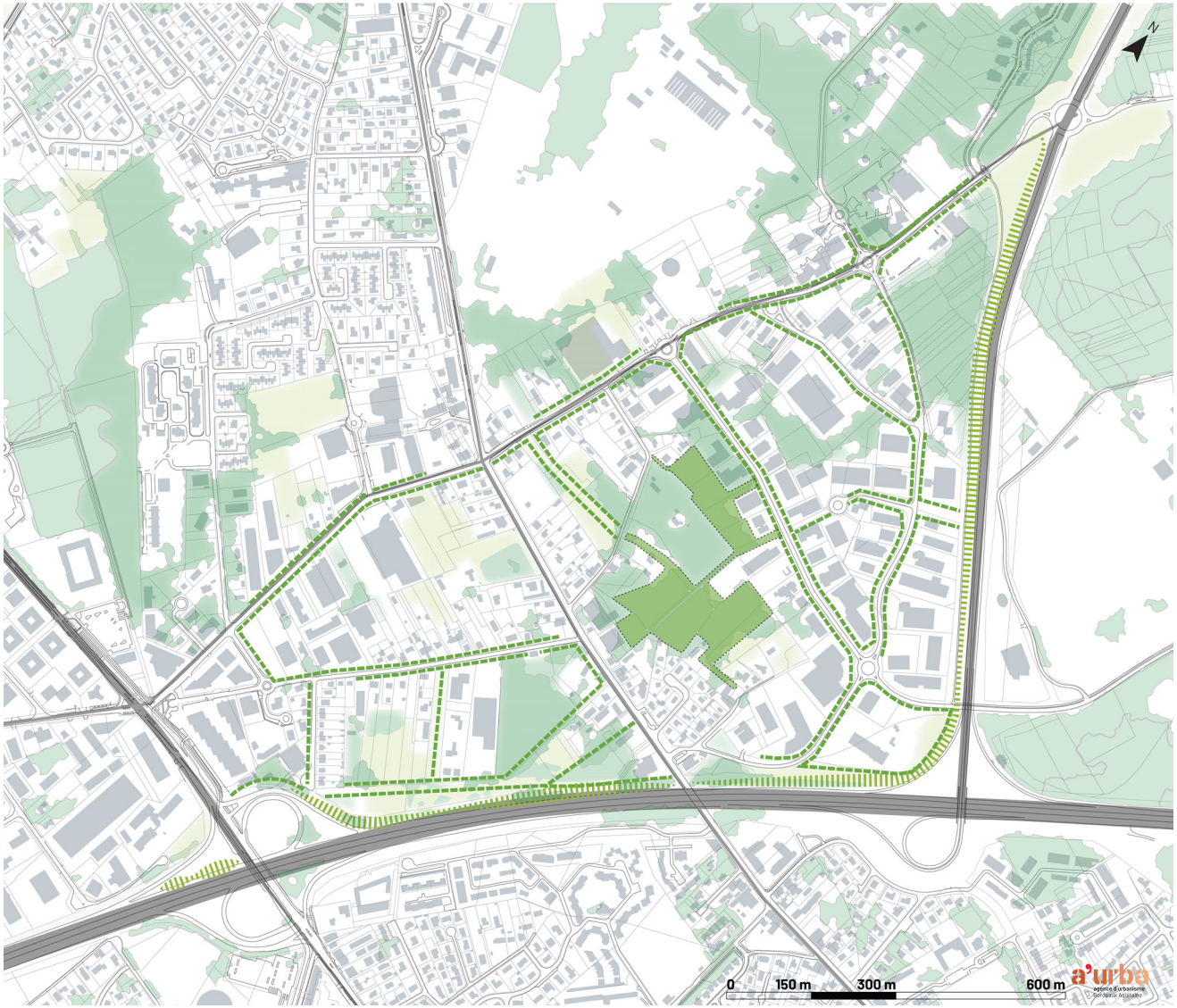
Source : Cadastre en provenance du SIG APIC Bordeaux Métropole

Protéger les espaces de nature : accompagner l'urbain, soigner l'existant

Accompagner l'urbain, soigner l'existant est une recommandation pouvant être appliquée à tous les secteurs du site. L'enjeu est de **faire monter en gamme la qualité paysagère sur les aménagements d'accompagnement aux voiries et dessertes**. Il s'agit également de contribuer à une **amélioration globale de la Trame Verte et Bleue** en sensibilisant les entreprises sur l'enjeu de la végétalisation des espaces vacants et de la désimperméabilisation des espaces sous-utilisés. L'objectif est aussi de changer de regard sur la zone d'activité, et de soigner sa qualité paysagère et son confort d'usage, afin que cette zone productive gagne en attractivité grâce à une meilleure qualité urbaine, au bénéfice de ses usagers et de ses riverains.

Protéger les espaces de nature : accompagner l'urbain, soigner l'existant

- Végétation haute existante à conserver
- Espace paysager à conserver ou créer
- Végétation basse / potentiel de paysagement
- Planter - paysager en accompagnement de voirie
- Paysager - ménager les vues sur les abords de la ZA



Source : Cadastre en provenance du SIG APIC Bordeaux Métropole

Vers une stratégie « grand paysage » ?

Le secteur d'activités Mermoz- Saint-Exupéry est bordé par des entités paysagères de caractère comme le Domaine du Pinsan, le ruisseau du Haillan, la Morandière, le Bois Gramond, le Bois de la Piconnerie, le centre d'entraînement de football et la pépinière de la ville de Bordeaux. Au sein de la zone, le ruisseau et le Bois du Limancet constituent le principal ensemble boisé, issu d'anciennes parcelles agricoles en déprise. Afin de répondre à des enjeux environnementaux dépassant ceux de la zone, il est nécessaire d'aller chercher au delà des limites du site. **La consolidation d'une armature paysagère peut être envisagée en abordant le cœur et la périphérie du secteur**. L'axe de l'avenue Jean-Mermoz doit être renforcé par des plantations arborées en accompagnement de la voirie. Un deuxième axe périphérique est à constituer : il s'agit de l'arc allant de la « zone C » au lieu dit de la Morandière en longeant la rocade. **Un parc linéaire est à concevoir en bordure de rocade avec la végétation existante**. Enfin, en cœur de zone, **le parc Limancet demande à être étendu** en adoptant une stratégie de valorisation paysagère des arbres en fond de parcelles mais également des plantations pour valoriser les délaissés ou les franges parcellaires.

Source : Cadastre en provenance du SIG APIC Bordeaux Métropole

Boisements structurants

Consolider une armature paysagère de grande échelle : s'appuyer sur des entités structurantes

En conclusion :
Vers un plan programme / Site d'application : Eysines, Mermoz Saint-Exupéry

Améliorer la qualité d'aménagement des espaces publics et de certains bâtiments aux différents seuils de la zone d'activités

- Requalifier les seuils
- Reconfigurer les fronts bâtis
- Conforter les polarités et les usages urbains, soigner les articulations et l'espace public

Relier, circuler : accompagner le développement des axes de transports en commun performants par des aménagements incitant à la pratique cyclable et piétonne

- Aménager pour rendre confortables et désirables les déplacements piétons et deux roues :
  - liaison d'envergure métropolitaine
  - liaisons de connexion entre transports en commun et d'armature principale du site
  - liaisons d'hyper-proximité, de raccourcis et de détente
- Créer de nouvelles continuités piétonnes et cyclables (sentes, chemins, et/ou piste, passerelle)
- Tram A et terminus le Haillan-Rostand
- Futur BHNS

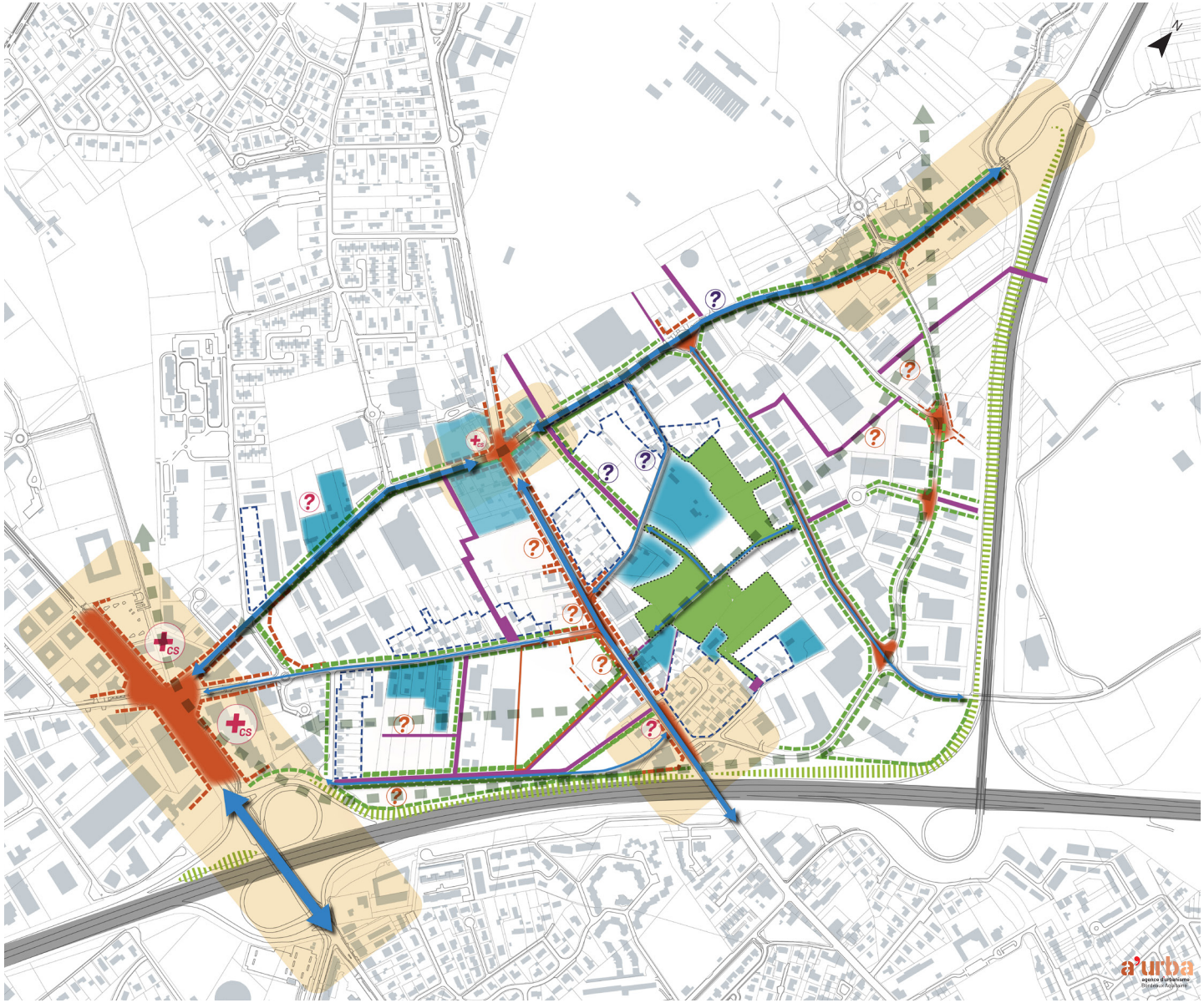
Tirer parti de la mixité actuelle et clarifier la place de la fonction résidentielle

MIXER LES DESTINATIONS

- Conforter le commerce et les services ?
- Vers des commerces et services ?
- Vers des activités économiques : artisanat, voire tertiaire ?
- Vers des équipements ?
- Conforter l'habitat
- Pérenniser ou non l'habitat ?

Protéger les espaces de nature : accompagner l'urbain, soigner l'existant

- Végétation haute existante à conserver
- Espace paysager à conserver ou créer
- Végétation basse / potentiel de paysagement
- Planter - paysager en accompagnement de voirie
- Paysager - ménager les vues sur les abords de la ZA
- Consolider une armature paysagère de grande échelle : s'appuyer sur des entités structurantes



Source : Cadastre en provenance du SIG APIC Bordeaux Métropole

Anticiper, planifier et accompagner : telles seraient les principales recommandations pour permettre au secteur Mermoz Saint-Exupéry de passer « de la zone à la ville ».

Ces dernières décennies, des modifications majeures ont amené ce secteur d'habitat épars à muter progressivement vers une mixité urbaine marquée par les activités économiques et commerciales. L'habitat perdure aujourd'hui malgré des contraintes et des nuisances liées notamment au bruit occasionné par la proximité de la rocade et de l'aéroport. **La structuration spatiale, programmatique et architecturale des polarités existantes est un prérequis pour annoncer une nouvelle génération de projets dédiés aux activités.** Grâce à leurs qualités architecturales et à l'ergonomie des espaces publics, ces nouvelles polarités devraient constituer un reflet du dynamisme économique présent sur le secteur. **Cette structuration devrait être l'occasion de compléter et diversifier l'offre en locaux d'activités pour accueillir et accompagner le développement d'entreprises locales, notamment artisanales.** Ce site constitue en effet une opportunité importante en la matière : une animation de zone ainsi que certains outils de gestion pourraient soutenir ce développement (cf fiches thématiques en partie 3).

Pour qualifier la zone et gagner en visibilité, **une ambition forte est à porter sur le traitement des sites d'entrée sur la zone, tant en termes d'offre que de forme et de capacité d'usages.** Aujourd'hui inconfortables pour les piétons et les cycles, les espaces publics seront de plus en plus empruntés avec l'amélioration de la desserte du site en transports en commun performants.

Pour faciliter le rabattement vers les arrêts de transports en commun et pour encourager les reports modaux, les aménagements doivent permettre de desservir et transiter efficacement et confortablement par ce secteur. L'amélioration des accotements, trottoirs, pistes cyclables et aménagements paysagers peut constituer une stratégie d'accompagnement à la mutation de la zone. **Les cheminements piétons et la structure paysagère devraient dès lors constituer un canevas incontournable irriguant le parcellaire d'activités.**

La construction paysagère du secteur a progressivement évolué, de parcelles individuelles de cultures viticoles ou vivrières, vers une déprise qui aujourd'hui tend vers un jeune patrimoine arboré. Encore récemment, les qualités de ce patrimoine paysager ont pâti du développement économique. Alors que s'annonce le renouvellement progressif de certains secteurs de la zone, **l'enjeu de la qualité paysagère et de son rôle en termes d'adaptation au changement climatique doit devenir central dans la stratégie d'aménagement du secteur.** L'affirmation d'une armature paysagère structurante qui vienne en appui aux autres stratégies d'aménagement devrait en effet s'imposer : l'accompagnement systématique par un ombrage suffisant des cheminements destinés aux modes de déplacements actifs, l'habillage des rues rarement pourvues de fronts bâtis qualitatifs, ou encore un coefficient de végétalisation au sein des parcelles d'activités, sont des mesures incontournables à mettre en place pour augmenter la matrice paysagère à l'échelle de cette frange de la rocade, au bénéfice de ses qualités d'usage et de sa pérennité.

PARTIE 3

Préconisations thématiques et contextualisées

Fiches « zoom sur site » p.55

- Magudas
- Façade de RD1215
- Avenue de la forêt
- Saint-Exupéry
- Façade de rocade
- Avenue de St-Médard / Rue Guynemer

Fiches thématiques p.67

- Seuils et mixité
- Valorisation paysagère
- Gestion et animation de zone d'activité
- Offre de locaux et services aux artisans
- Formes urbaines
- Délaissés urbains

ZOOM SUR SITE

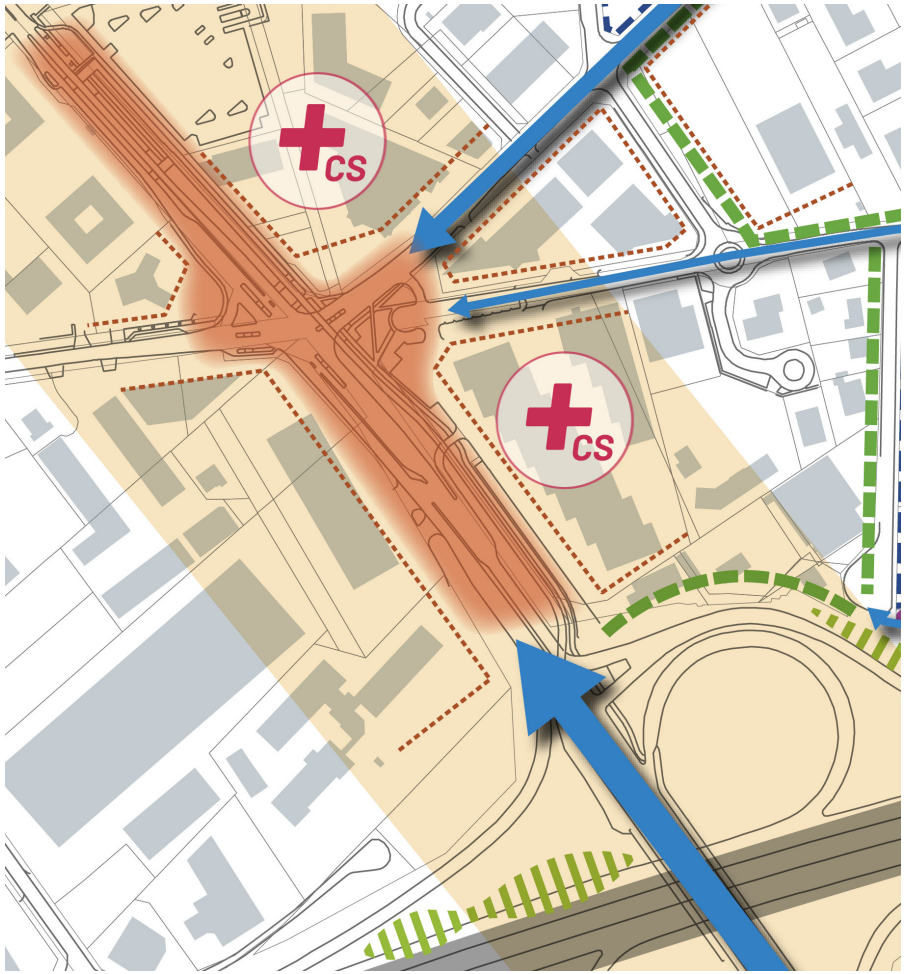
Magudas

STRUCTURER L'ESPACE À LA HAUTEUR DE L'AMBITION ET DES FLUX ATTENDUS

Un pôle urbain à consolider

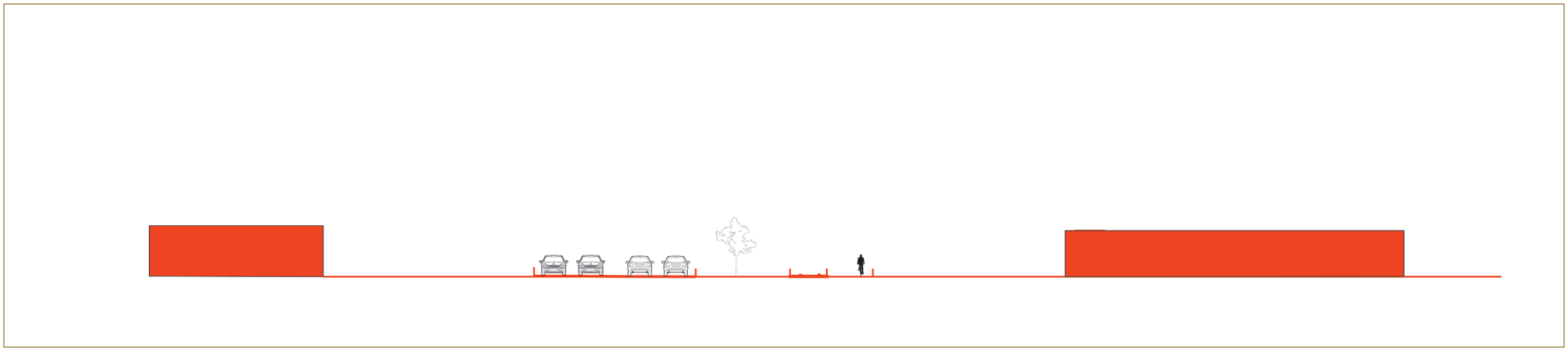
L'offre commerciale, les services et le terminus de tramway Le Haillan -Rostand structurent le secteur de Magudas qui bénéficie par ailleurs d'un accès direct à la rocade. Cette situation favorable a progressivement attiré une offre diversifiée (commerces, services, bureaux), et s'est renforcée notamment par le positionnement de bâtiments de bureaux et administrations (notamment le Pôle Territorial Ouest de Bordeaux Métropole). Aujourd'hui **le secteur rassemble tous les éléments favorables à une mixité urbaine sans pour autant y répondre en matières de formes et de volumétries bâties**.

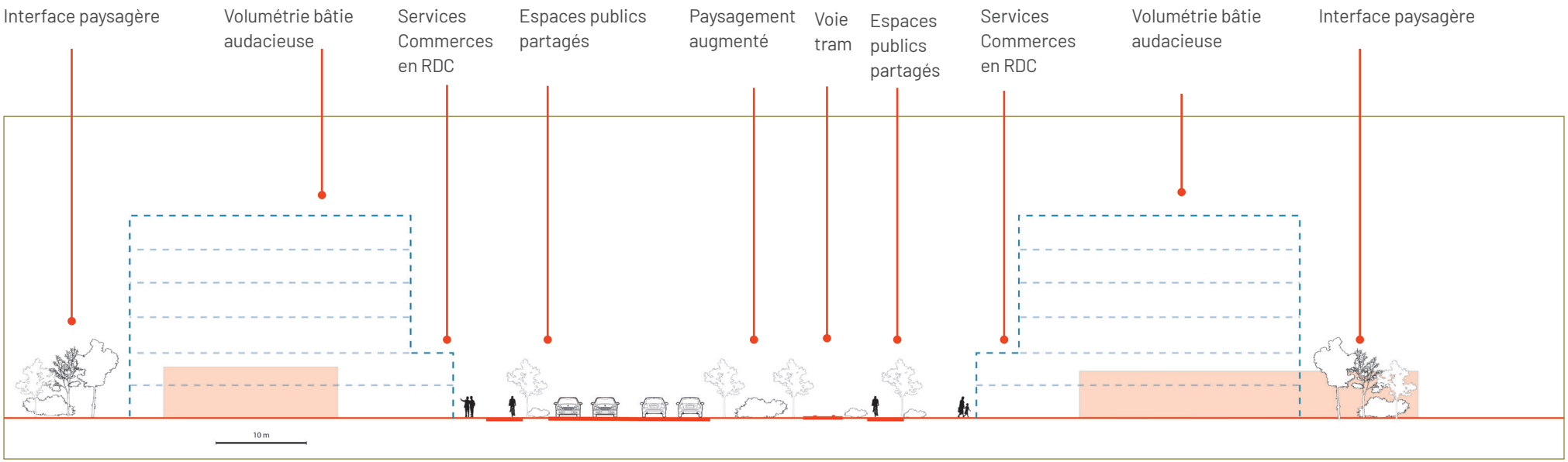
Principe d'orientations



Ce secteur pourrait constituer un pôle d'autant plus structurant si la qualité des espaces publics et l'architecture pouvaient traduire cette ambition : cette porte de la ZA Mermoz Saint-Exupéry nécessite un remaniement afin d'être au rendez-vous de l'attractivité économique du secteur. Le carrefour routier est saturé, et il est assez paradoxal de constater l'obsolescence de certains bâtiments à proximité d'un pôle intermodal et de la desserte de deux axes majeurs (rocade - RD1215) . Ce site serait propice à l'implantation d'un bâtiment emblématique, marquant cette porte et reflétant le dynamisme du secteur.

Situation existante





Principe / proposition d'aménagements

ZOOM SUR SITE

Façade de RD1215

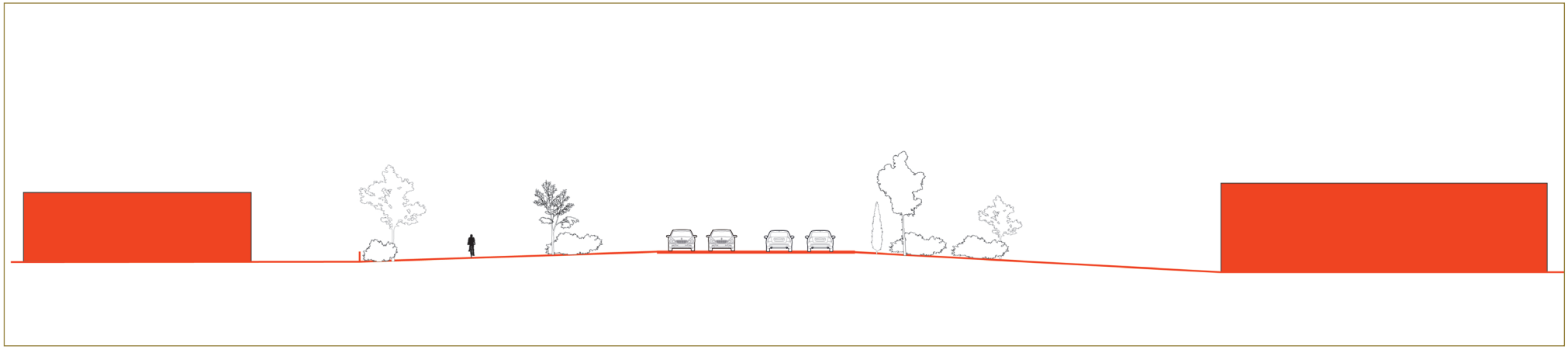
ACCOMPAGNER LE RENFORCEMENT DU CARACTÈRE PAYSAGER DU FRONT DE ZONE

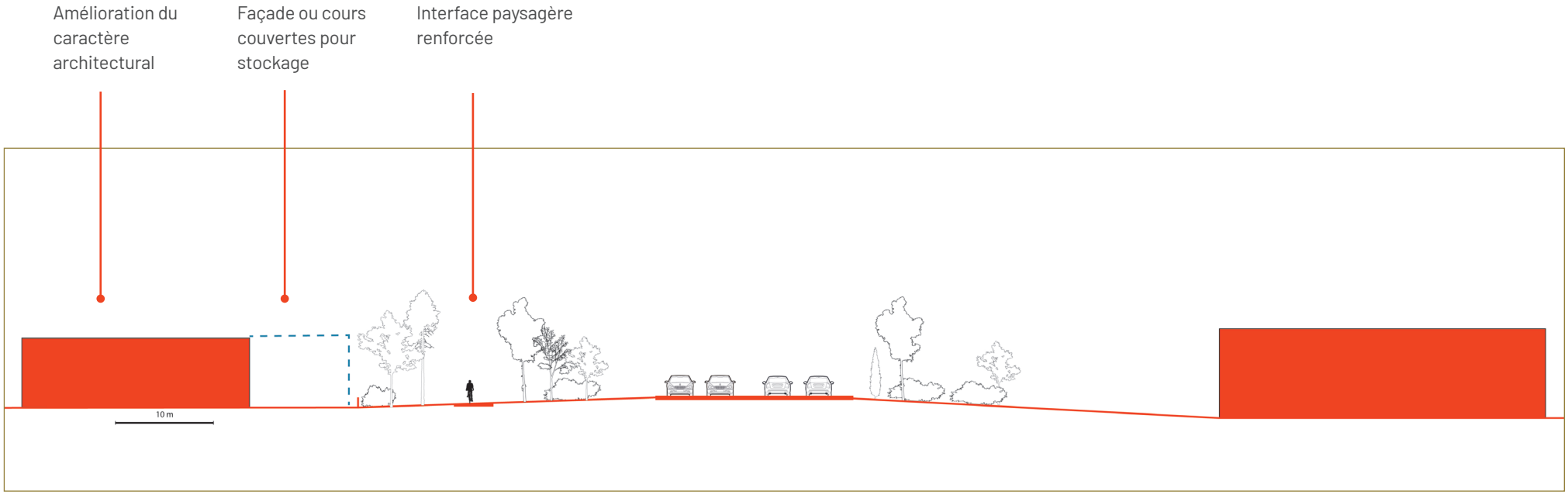
Ramener de la qualité paysagère à l'interface de la RD1215 et de la rocade

La servitude préparant le tracé de la RD1215 bordant les entreprises installées rue Jean-Baptiste Perrin ne les a pas conditionnées à aménager leurs arrières-cours à la hauteur de l'image qu'elles souhaiteraient véhiculer. On constate que certaines de ces entreprises n'ont pas de stratégie de communication quant à leur visibilité depuis cet axe important. **La reconfiguration de ce « front de zone » en interface avec la rocade et la RD1215 est nécessaire.** Il s'agit d'un lieu hautement symbolique : celui d'un espace de transition entre l'intensité de l'espace urbain de cœur d'agglomération, et l'amorce d'un axe à destination de la côte atlantique depuis la rocade - que de grands groupes ont choisi pour s'implanter. La qualité paysagère du Domaine du Pinsan de l'autre coté de la voie vient renforcer le contraste avec le peu de traitement accordé aux arrières de bâtiments de la rue Jean-Baptiste Perrin.
Le traitement de ce front pourrait se traduire par la couverture des zones de stockages ou dépôts à l'aide de matériaux naturels ou de teintes sobres, et la réorganisation des espaces de travail et l'amélioration de l'entretien des façades. L'enclenchement de cette dynamique plus vertueuse pourrait être lancé sur la parcelle des services techniques communaux.

Le renforcement du caractère paysager aux abords de la voie cyclable doit venir compléter ces interventions sur les bâtis existants et constituer un premier écran dans la continuité du caractère boisé de la « zone C ». La plantation d'arbres permettrait par ailleurs d'améliorer le confort des usagers de cette piste en étant mieux abrités du soleil : cette proposition constitue une première piste, qui pourrait se décliner en plusieurs scénarios de paysagement et de séquençage.

Situation existante





Principe / proposition d'aménagements

ZOOM SUR SITE

Avenue de la Forêt

Situation actuelle

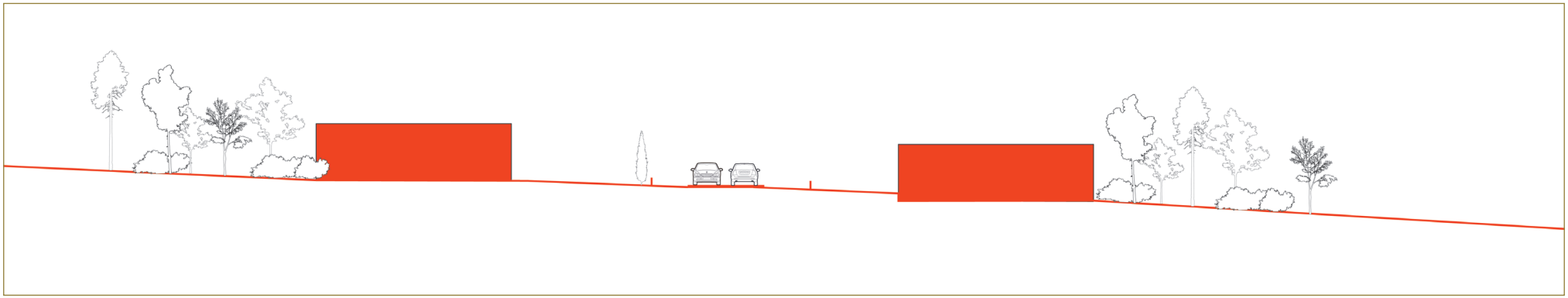
Proposition de renforcement du caractère paysager de l'Avenue de la Forêt

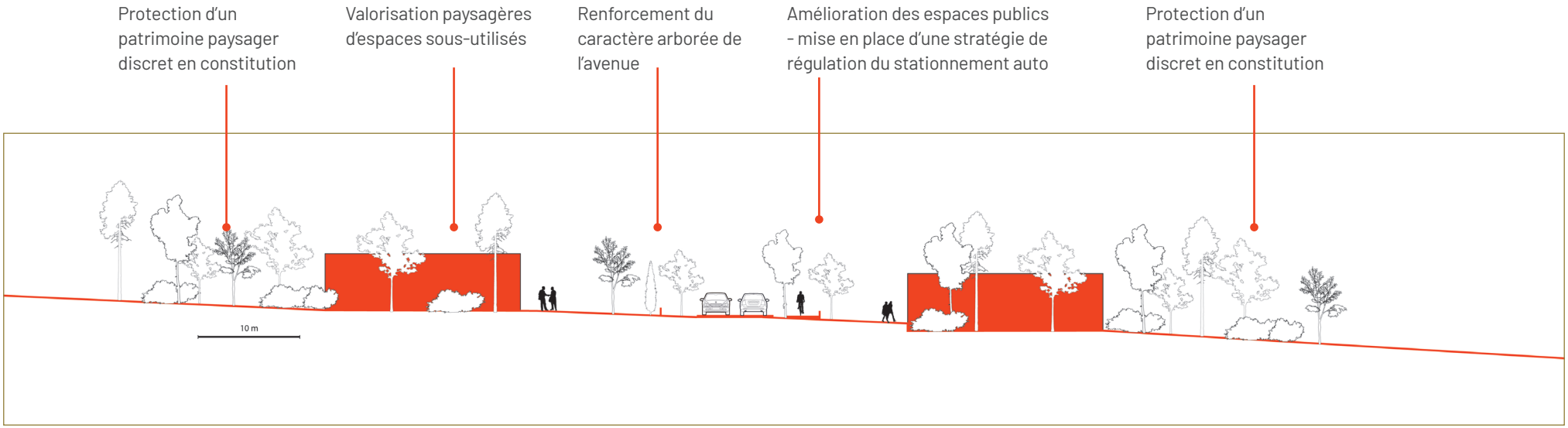
RELIER AU CONTEXTE PAYSAGER

Où est passée la forêt ?

Ce secteur est le dernier à avoir été aménagé et a profité de l'élan économique qu'a suscité l'ouverture de l'échangeur 8. Située aux abords du Parc du Limancet, l'avenue de la Forêt s'est développée sur des terrains en déprise agricole, qui ont progressivement évolué en boisements. Si dans les années 2000 certains de ces bois avaient encore l'aspect de friches faciles à couper pour construire, aujourd'hui les bâtiments d'activités bénéficient en arrière-cours d'un patrimoine paysager constitué. La desserte de l'avenue de la Forêt est reconnue pour sa largeur, en prévision d'aménagements pour les cycles sur les trottoirs. Aujourd'hui le stationnement anarchique sur ses accotements pose réellement problème en matière d'usages au sein de la zone. Une des propositions d'action serait d'améliorer les conditions de stationnement en mettant en place une stratégie de reconquête de ces espaces conjuguant redéfinition du partage de l'espace et plantations d'arbres et arbustes. **L'aspect actuel de l'avenue ne correspondant pas à son appellation, il semble nécessaire d'élaborer avec l'appui des entreprises présentes, un plan paysager qui prendrait prioritairement place sur des espaces sous utilisés ou stratégiques pour dissuader d'y stationner**.
Cette démarche devrait s'accompagner d'une **évaluation approfondie des besoins en stationnement et des pratiques actuelles (salariés, clientèle), et d'une promotion des modes de déplacements alternatifs.** L'étude programmée par Bordeaux Métropole pour 2020 devrait intégrer ces aspects pour garantir une amélioration significative de l'aménagement et des usages sur cette voie.

Situation existante





Principe / proposition d'aménagements

ZOOM SUR SITE

Saint-Exupéry

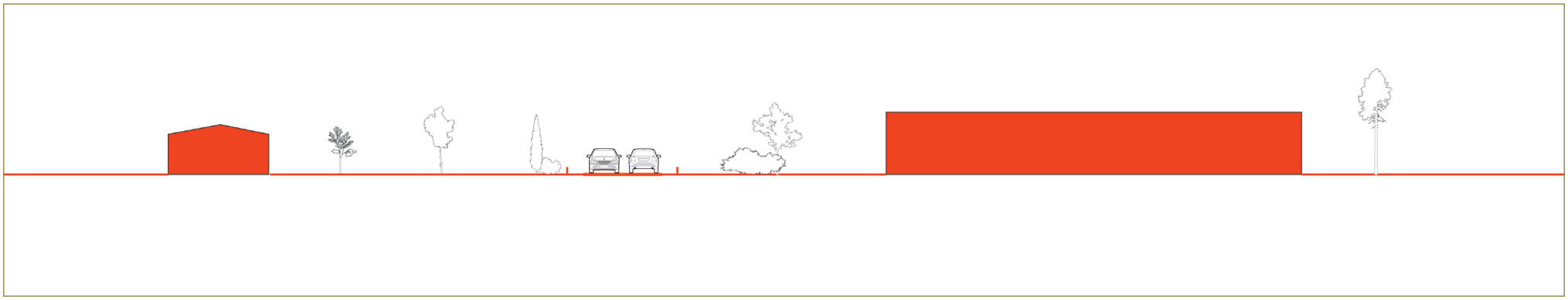
hypothèses d'implantation de bâtiments modulables à destination d'activités

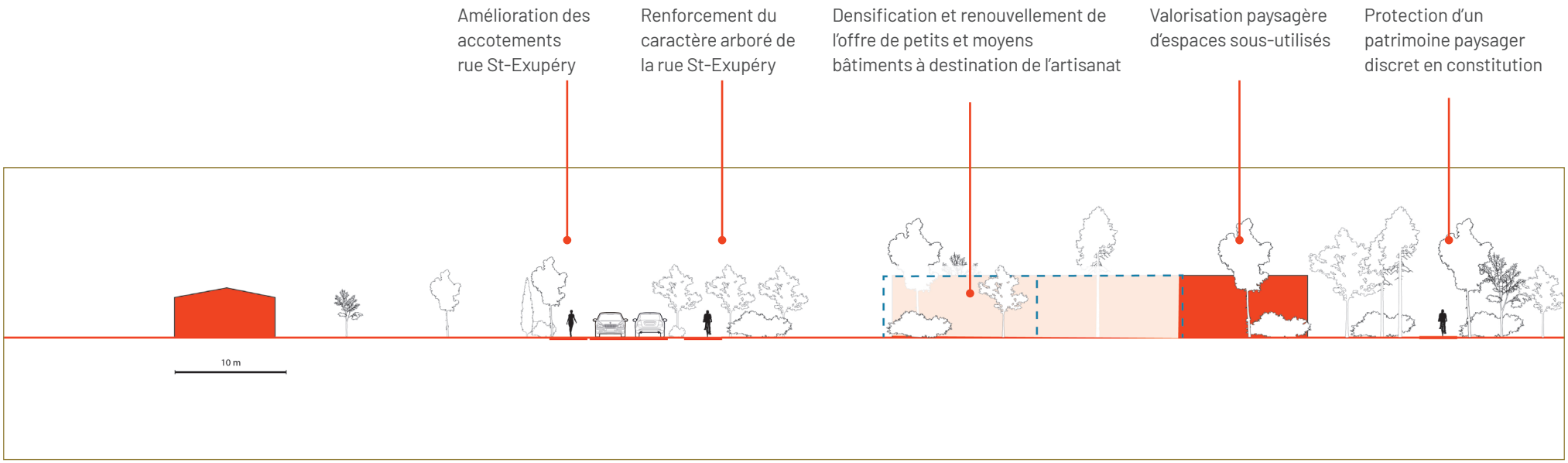
ZONE PRIORITAIRE POUR UN RENOUVELLEMENT

Concilier - réconcilier les diversités

La rue Saint-Exupéry est caractéristique de l'éclectisme parfois déroutant que l'on découvre sur certains secteurs de la ZA. L'habitat, historiquement et antérieurement présent, a vu se développer à ses côtés des activités, des bâtiments et des usages avec lesquels il a fallu composer. Le dynamisme est pressenti comme allant s'accentuer sur les secteurs compris entre Magudas et l'Avenue de Saint-Médard qui seront particulièrement bien desservis par les transports en commun. **Il est impératif de cadrer les ambitions pour ce secteur afin qu'il puisse « monter en gamme » et répondre au mieux aux usages ainsi qu'aux mobilités actives.**
Le renouvellement et la densification de ce secteur ne peut pas se faire sans une exigence en matière d'espaces publics et une stratégie paysagère qui permettront d'intégrer au mieux les activités. **Afin de répondre à une demande en locaux de petite et moyenne tailles, il semble intéressant d'envisager l'implantation ou la reconstruction de volumes intermédiaires, « recloisonnables » ou partagés afin de répondre en priorité à l'artisanat de proximité.** Une exigence toute particulière devra porter sur la qualité et la sobriété architecturale afin, là encore, d'améliorer l'image de la zone.

Situation existante





Principe / proposition d'aménagements

ZOOM SUR SITE

Façade de rocade

Hypothèses d'implantation de bâtiments à destination d'activités :

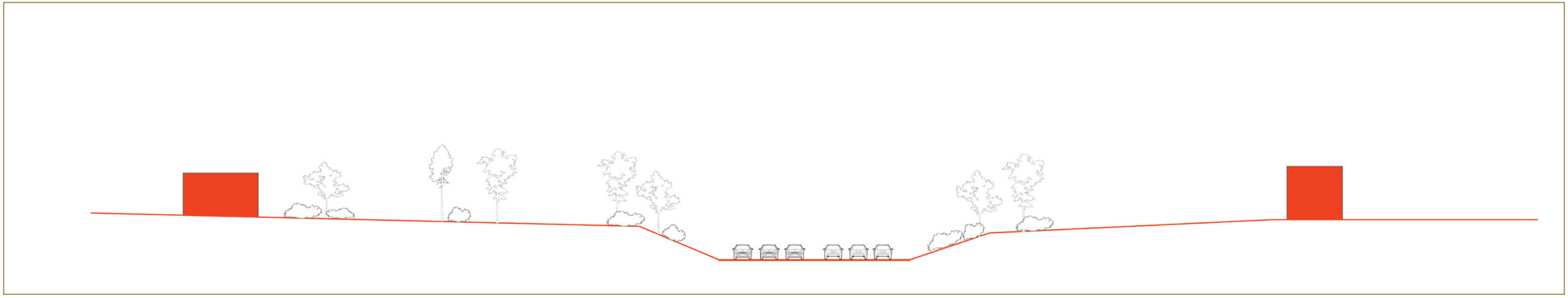
- moyen terme
- long terme avec conditions préalables
- d'évolution du recul vis-à-vis de la rocade

INVESTIR LE CŒUR D'ÎLOT

Répondre au présent et préparer le futur

Situé entre la rue Saint-Exupéry et la rocade, ce secteur est actuellement peu investi du fait de multiples contraintes qui n'ont pas permis son développement. Il s'agit **d'un secteur particulièrement intéressant à plusieurs titres, puisqu'il bénéficie de plusieurs disponibilités foncières, mais aussi d'un caractère paysager hérité d'anciennes déprises agricoles où de nombreux arbres se sont développés**.
La principale recommandation serait de créer dans un premier temps une desserte de ce « fond de zone » : elle permettrait de relier l'avenue de Saint-Médard à l'allée des Pins en passant par l'actuelle zone de recul de 65 m en retrait de la rocade. Cette dernière pourrait dans un premier temps être conçue prioritairement à destination des modes actifs dans le cadre de la desserte de ce qui pourrait devenir un parc dans une phase de transition. Elle tiendrait compte de la qualité paysagère du site en conservant un maximum d'arbres existants, et permettrait d'investir les fonds de parcelles de la rue Saint-Exupéry. Là encore, l'objectif est de développer une offre qui réponde aux besoins en petits et moyens bâtiments à destination de l'artisanat, en cœur d'agglomération et à proximité de la rocade.
Dans un deuxième temps, on pourrait imaginer construire entre cette nouvelle voie et la rocade (moyennant une évolution de la réglementation), dans la perspective de construire un bâtiment signal atténuant les nuisances sonores à l'arrière.
Un scénario alternatif, ou transitoire, pourrait consister à renforcer l'épaisseur et la continuité végétale non construite, en traitant - voire confortant les arrières - par des rues en cul-de-sac.

Situation existante



PHASE 2

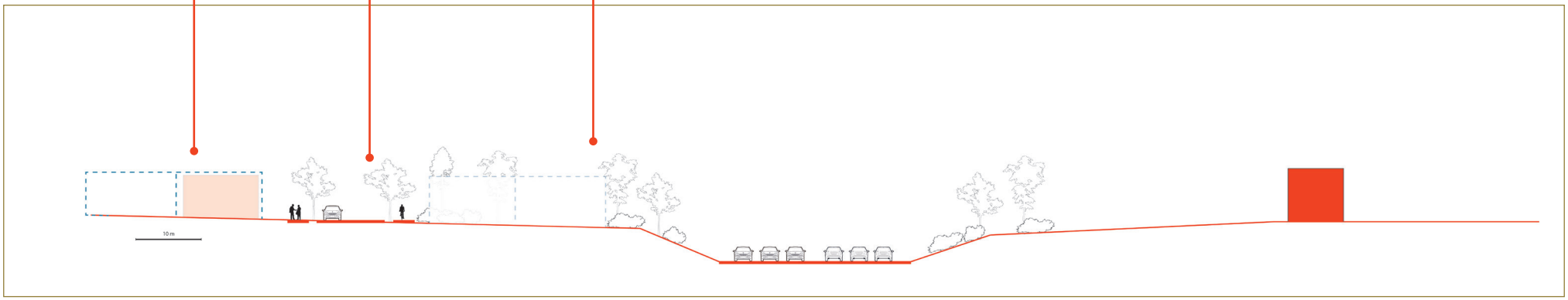
Densification et renouvellement de l'offre de petits et moyens bâtiments à destination de l'artisanat

PHASE 1

Création d'un desserte arborée - « parkway »

PHASE 3

Construction du secteur en front de rocade



Principe / proposition d'aménagements

ZOOM SUR SITE

Avenue de Saint-Médard / rue Guynemer

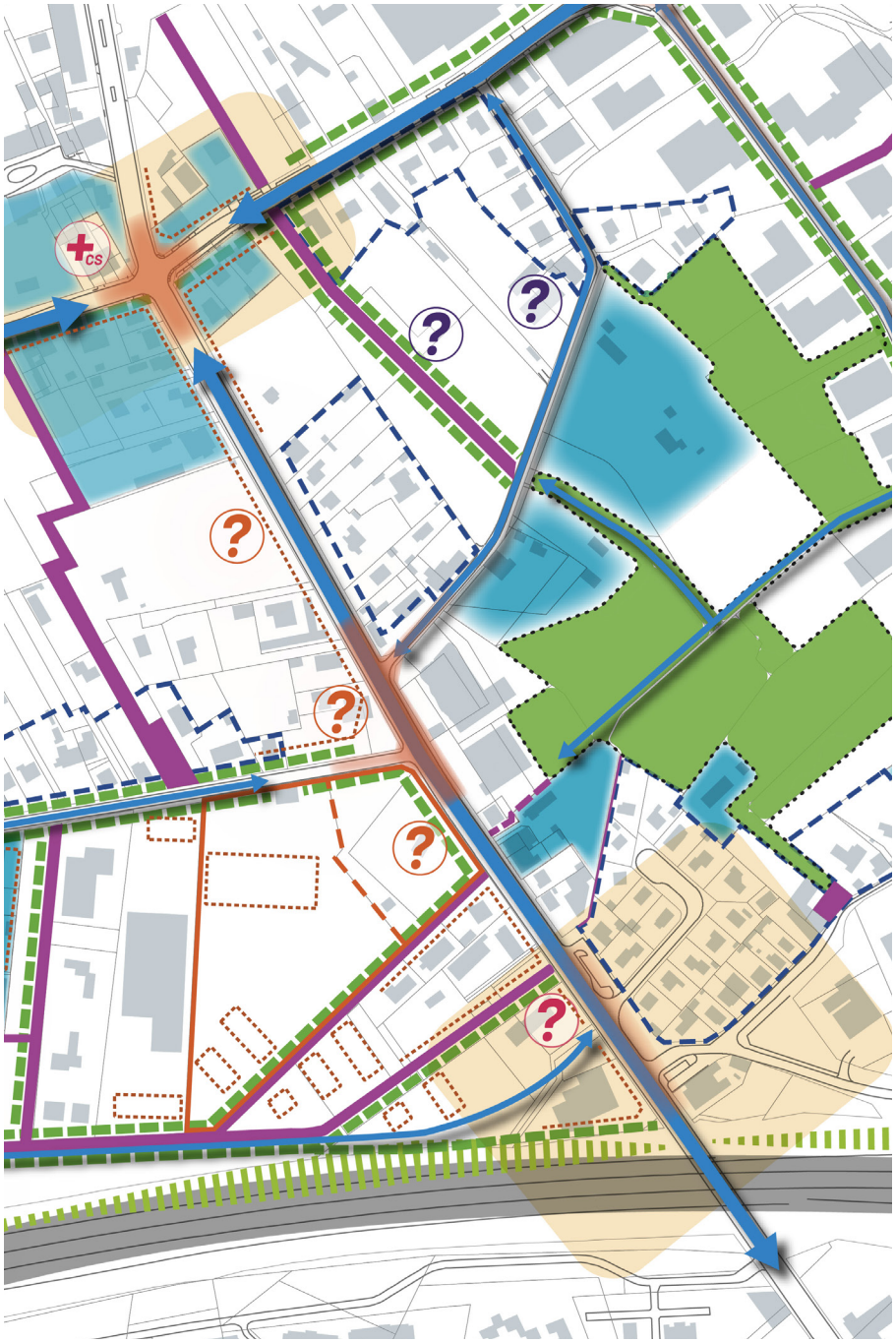
UN AXE HISTORIQUE EN QUÊTE DE SENS

Trouver de nouvelles accroches et structurer les fronts bâtis

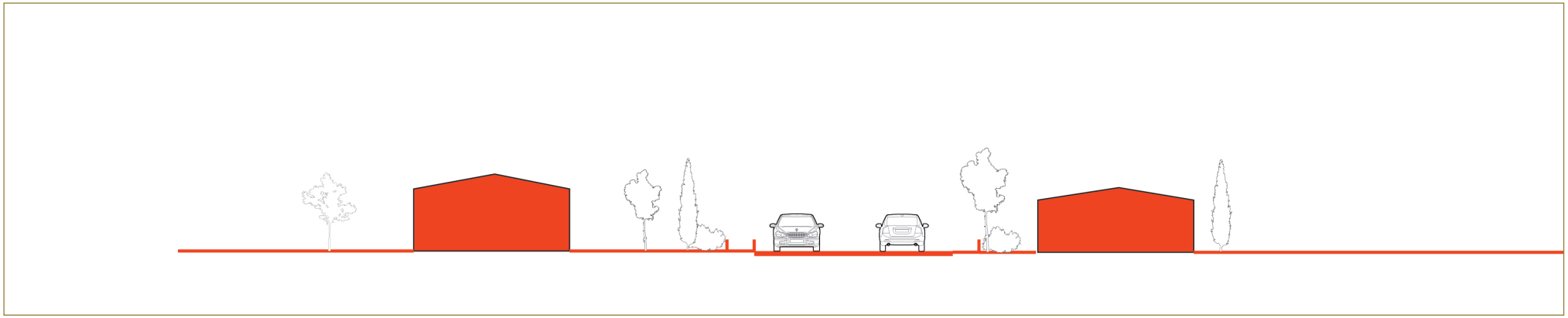
Constituée à l'origine par l'alignement de quelques maisonnettes historiquement implantées au droit de l'axe reliant St-Médard à Bordeaux, l'avenue connaît aujourd'hui des signes d'un renouveau impulsé par le dynamisme économique et les flux quotidiens de véhicules. On observe parallèlement des signes ponctuels d'obsolescence ou de vacance de certains locaux, qui risquent de muter sans répondre à une vision globale, à la hauteur de l'enjeu de cadrage de la configuration progressive de cet axe majeur. L'amélioration des espaces publics en lien avec l'arrivée du futur BHNS[1] doit pouvoir s'accompagner d'une veille foncière sur tout le linéaire de l'avenue. L'aménagement de la rue Guynemer doit également faire l'objet d'améliorations, en envisageant par exemple de devenir à sens unique afin qu'elle ne soit plus un « itinéraire malin » de contournement du carrefour, et qu'elle puisse être sécurisée pour les piétons et cycles en valorisant son caractère bucolique .

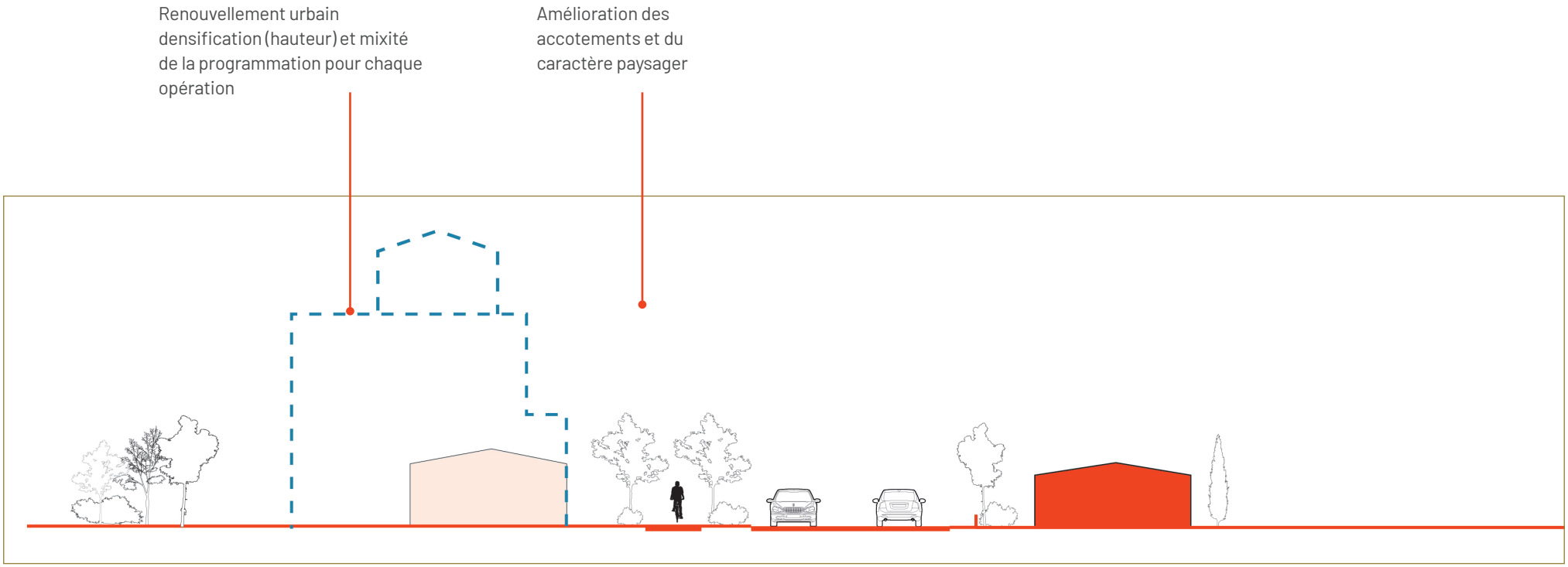
hypothèses d'implantation de bâtiments d'activités

1. Bus à Haut Niveau de Service, cf p 34



Situation existante





Principe / proposition d'aménagements

FICHE THÉMATIQUE

Seuils et mixité

Le carrefour de Magudas, une entrée métropolitaine à qualifier et consolider

Espaces concernés :

Avenue de Magudas au niveau de l'entrée sur le site, entre le parc relais et l'échangeur 9 + de part et d'autre de la rocade
Av. de St-Médard entre le franchissement de la rocade et le secteur du Limancet
Av. de St-Médard au croisement avec l'av. Mermoz
Av. Mermoz du rond-point du Moulineau au rond-point de la D1215

Enjeux

- Structuration des espaces d'entrée sur le site et la commune, à la hauteur de l'ambition et des flux attendus (rayonnement métropolitain ou plus local).
- Apaisement et réduction de la prégnance de la voiture sur l'espace public.
- Reconfiguration des fronts bâtis.
- Articulation entre la grande échelle et de celle du piéton.

Opportunités

- Conforter les polarités existantes en améliorant leur lisibilité et leur qualité.
- Améliorer l'offre de services et équipements en lien avec l'arrivée récente du tram et la future desserte en BHNS.
- Travailler l'ergonomie des espaces pour favoriser les modes actifs entre les seuils et au sein de la zone.
- Repositionner l'offre économique de la zone, et offrir de meilleures aménités urbaines à ses actuels et futurs travailleurs, ainsi qu'aux habitants du secteur.

Outils mobilisables

- Concours d'architecture.
- Travail fin sur la qualité et la continuité du traitement des espaces publics et des liaisons en modes actifs.
- Programmation d'équipements.

Acteurs à impliquer

- Bordeaux Métropole : Pôle Territorial + services en charge (conception, réalisation, gestion) des espaces publics, voirie, mobilité, équipements, etc.
- Communes voisines.
- Propriétaires fonciers privés, acteurs commerciaux.
- Constructeurs.

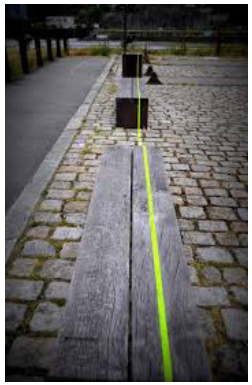
Difficultés à lever

- Coordination des acteurs communaux aux intersections en limite de communes et cohérence d'ensemble.
- Adaptation de l'offre proposée (commerces, équipement, offre modale, etc.) au contexte et à l'ampleur de chaque seuil.
- Adaptation aux évolutions des modes de déplacements et de consommation.

Références d'aménagements

Effet de seuil alimenté par une offre d'équipements d'envergure métropolitaine, au sein de bâtiments à l'architecture soignée.

Travailler les seuils par un traitement de l'espace public, un mobilier et une signalétique donnant de la cohérence à l'ensemble.



Une attention particulière portée aux limites des espaces publics, et au confort des piétons.

FICHE THÉMATIQUE

Valorisation paysagère

Un jeune patrimoine végétal d'intérêt paysager à renforcer

Espaces concernés :

Parc du Limancet et ses abords
Espaces publics et privés au sein de la zone d'activités
Interfaces entre activités et habitat
Façades des voies à grande circulation

Enjeux

- Amélioration de la qualité de vie et de travail pour les usagers du site.
- Limitation de l'intensité des îlots de chaleurs urbains (renforcés par la régression du couvert végétal, l'intensification de l'imperméabilisation des sols et les matériaux de couleurs sombres utilisés).

Opportunités

- Présence du parc du Limancet encore très confidentiel : opportunité de lien entre les différents secteurs, de développement des usages de loisir et détente en cœur de zone.
- Support au développement de modes de déplacements actifs et non polluants
- Support de perception d'une cohérence d'ensemble à l'échelle de la zone d'étude.
- Maillon à renforcer dans la constitution de la TVB à l'échelle du secteur des sorties 8 et 9.
- Maitrise foncière publique d'espaces stratégiques. Opportunité, par exemple, de conserver une grande partie boisée du secteur C dans le domaine public.

Outils mobilisables

- Gestion commune des espaces verts avec éco-pâturage (tonte par des moutons).
- Conseil et accompagnement des entreprises pour le traitement paysager de leurs parcelles et incitation à valoriser les délaissés en les végétalisant.
- Incitation à limiter les clôtures.
- Rappel à la règle (cf règlement du PLU).

Acteurs à impliquer

- Services aménagement et espaces verts du PTO et de la commune.
- Centre d'expertise Sols et Paysages de la Direction des espaces vert de Bordeaux Métropole.
- Acteurs privés / acteurs publics.
- CAUE.
- Partage d'expérience avec d'autres territoires.

Difficultés à lever

- Sensibilisation des acteurs privés.
- Identification de personnes ou structures relais en l'absence d'animateur de zone.
- Mobilisation d'enveloppes budgétaires (maitrise foncière, aménagements, etc.).
- Éventuels conflits d'usages (réduction du stationnement sauvage sur la voie publique, etc.)

Documents de référence mobilisables

- *(Ré)inventer la zone d'activités. Pour un aménagement durable des espaces d'activités*, CAUE 44, nov 2011, 44p.
- *Aménager et gérer durablement un parc d'activités. Cadre de référence du label régional Parc+ PACA*, Agence Régionale pour l'Environnement et l'écodéveloppement PACA, 2015, 112p.
- *Observer et connaitre les zones d'activités économiques, l'intégration des enjeux de la transition écologique*, Cerema, oct 2017, 81p.

Références d'aménagements

Zone du technopôle - Limoges

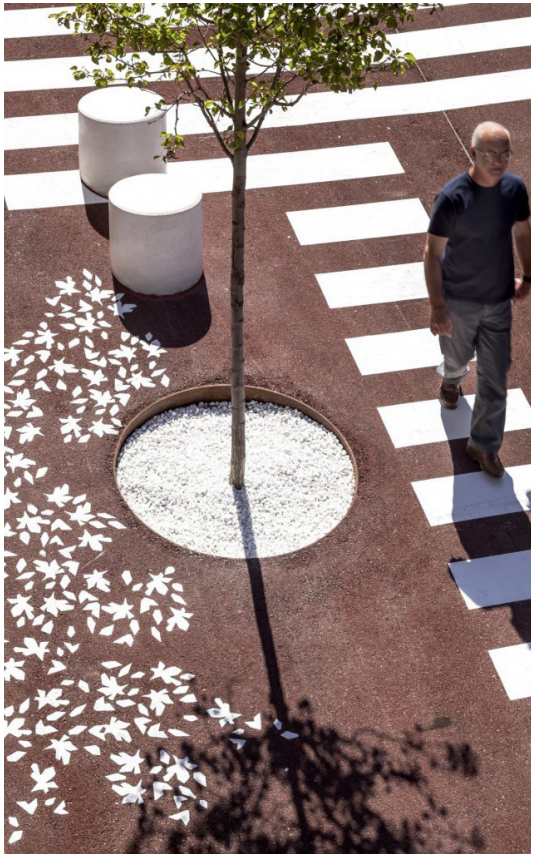
Ker Lann - Rennes

Carquefou (par Céramide)

Une ambiance boisée et verdoyante comme fil vert des espaces publics et privés de zone

Solvallsparken, Alex-Giacomini

Des interventions végétales et artistiques ponctuelles et disséminées, conférant une unité au site



FICHE THÉMATIQUE

Gestion et animation de zones d'activités

Une zone d'activités à géométrie variable qui pourrait gagner en qualité et attractivité

Espaces concernés :

ZAC Mermoz, ainsi que son secteur C.
Secteur Béchade.
Ensemble du secteur d'étude.

Enjeux

- Clarification de la gestion de zone, et pérennisation de l'attractivité.
- Développement de la zone C et restructuration du secteur de Béchade.
- Diversification des services aux entreprises et développement du lien avec les espaces habités riverains.
- Adaptation des services aux entreprises aux besoins de leurs salariés.

Opportunités

- Garantir une gestion durable de la zone, favoriser sa restructuration et développer les liens entre les entreprises.
- Fédérer les différentes entreprises et partenaires publics autour de l'amélioration continue du parc, anticiper les difficultés et prévoir les améliorations.
- S'appuyer sur les synergies existantes (petit-déjeuner annuel des acteurs économiques, réflexions pour un projet de plan de déplacement des entreprises, etc.)
- Afficher une ou des spécificités de zone et renforcer son attractivité.
- Favoriser le développement d'un écosystème et d'une émulation locale pour des TPE-PME.
- Expérimenter et suivre dans le temps.

Outils mobilisables

- Identification d'une structure existante ou création d'une structure gestionnaire et d'animation de zone (service ville ou BM, syndicat mixte, association, SARL ou un groupement d'intérêt économique), dotée de missions claires, de visibilité et de moyens.
- Charte des entreprises ou de zone.
- Veille foncière : sites vacants et/ou densifiables/divisibles.

Acteurs à impliquer

- BM développement économique et innovation, commune.
- CCI/CMA.
- Entreprises implantées (via le club des entreprises à dynamiser / via une association ad hoc à constituer / individuellement).
- Salariés.

Difficultés à lever

- Identification des acteurs impliqués et des missions de gestion et animation.
- Partage des objectifs.
- Risque de concentration des énergies sur des sujets récurrents non traités (ex : difficultés de stationnement).

Documents de référence mobilisables

- *Aménager et gérer durablement un parc d'activités. Cadre de référence du label régional Parc+ PACA*, Agence Régionale pour l'Environnement et l'écodéveloppement PACA, 2015, 112p.
- *Sites d'activité économique et immobilier d'entreprise. Retour d'enquête sur la maîtrise d'ouvrage intercommunale des ZA*, AdCF Cerema, oct 2018, 45 p.

Références d'aménagements

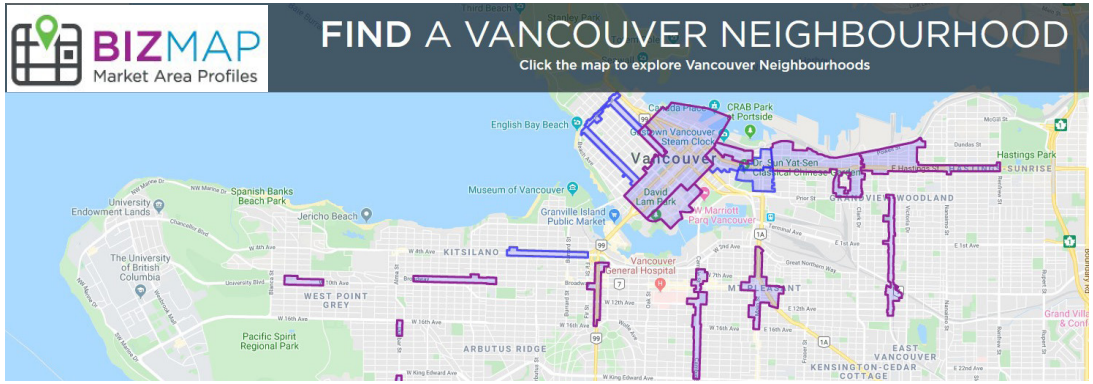
Parc Industriel de la Plaine de l'Ain - 1000 ha

Un vaste parc d'activités géré par le club des entreprises implantées sur le site

Une gestion de parc assurée par un GIE regroupant 3 associations

(celles des propriétaires, des entreprises, des restaurants inter-entreprises)

Paris Nord 2



Service Bizmap à Vancouver

Un outil d'aide à l'installation par comparaison en ligne des sites économiques et des offres de locaux disponibles

FICHE THÉMATIQUE

Offre de locaux et services aux artisans

Vers une offre nouvelle répondant aux besoins des artisans de la commune

Exemple d'espaces concernés :

Secteur C de la ZAC Mermoz.
Secteur Béchade.
Parcelles libres ou densifiables sur l'ensemble de la zone.

Enjeux

- Réponse aux besoin de locaux artisanaux à l'échelle de Bordeaux Métropole (en cohérence avec le futur Schéma Métropolitain d'Accueil des Entreprises) : favoriser l'installation d'entreprises artisanales peinant à trouver des locaux adaptés dans un marché tendu.
- Accueil d'entreprises artisanales et de petite industrie en proposant une offre de locaux abordables.
- Prise en compte de l'évolution de la demande, modularité et accompagnement des petites entreprises.
- Renforcement de la mixité habitat/activités en apportant davantage de qualités d'usages et de services.

Opportunités

- Le secteur C de la ZAC Mermoz à maitrise foncière publique et dont les modalités d'aménagement peuvent encore être conditionnées.
- De vastes emprises libres en interface de secteurs habités et bien desservis par les transports en commun.
- Apporter visibilité et qualité d'accueil pour des entreprises locales en développement.
- Développer un écosystème de petites entreprises à valeur ajoutée pouvant mutualiser des espaces de stockage ou ateliers de fabrication.

Outils mobilisables

- Création de locaux modulables de petites surfaces, proposés à la vente.
- Développement d'ateliers partagés et d'offre locative de petite taille (40 à 150 m^2) à destination d'entreprises individuelles sortant d'une domiciliation au domicile du porteur de projet.
- Observation et veille sur les locaux vieillissant pouvant se reconvertir vers une activité d'hôtel d'entreprises (offre locative de seconde main).
- Maintien de la maitrise foncière publique à divers degrés (ex : location de terrains en baux à construction, baux emphytéotiques, contrats d'amodiation, vente avec option caution de vente).
- Création et animation de pépinières artisanales.
- Priorisation des installations pour certains domaines d'activités (écosystème de filière, etc.).

Acteurs à impliquer

- Services développement économique de BM et la commune.
- La Fab.
- Chambres consulaires (en particulier CMA).
- Artisans de la commune et ses abords.
- Promoteurs.

Difficultés à lever

- Identification fine des besoins sur la commune.
- Equilibre des opérations.
- Accompagnement des petites entreprises pour leur implantation et leur développement (besoins en locaux évolutifs).

Documents de référence mobilisables

- *Livre blanc de l'immobilier d'entreprise artisanale*, CMA Ile-de-France et Rhône-Alpes, 106p.
- *Étude du marché local des besoins immobiliers des artisans, rapport d'étude 2016*, CMAI33 et Bordeaux Métropole, 2016, 46p.
- Études et publications de l'Observatoire de l'activité économique et de l'emploi : ressources disponibles sur le site de l'a-urba.

Références d'aménagements

Incubateur artisanal Intencity - Choisy le Roi

Pépinière Energies Renouvelables, Parc environnemental d'activités Bresle Maritime

Pépinières et incubateurs thématiques, bénéficiant d'une animation publique ou d'un modèle privé reproductible.

La Planche - rue Permentade, Bordeaux

Atelier Zelium - rue Mouneyra, Bordeaux

Ici Montreuil

Des modèles émergents : incubateurs ou ateliers partagés, tournés vers l'économie du faire et la valorisation de l'artisanat

FICHE THÉMATIQUE

Formes urbaines

Des interfaces qui pourraient gagner en qualité et une recherche architecturale au service des activités à développer

Espaces concernés :

Ensemble du site d'étude
ZAC Mermoz
Secteur Béchade
Seuil de Magudas

Enjeux

- Qualité urbaine des espaces, du bâti et des interfaces.
- Attractivité de la zone pour des activités génératrices d'emploi.
- Développement d'une offre de locaux d'activités (majoritairement artisanales et de petite industrie).
- Cohabitation qualitative entre espaces habités et d'activités.

Opportunités

- Qualifier les fronts bâtis.
- Améliorer la conception des lisières habitat / activités, et développer des offres nouvelles.
- Densifier la zone sur les secteurs non bâti, par des bâtiments plus modulables, pouvant présenter des volumes intermédiaires et/ou temporaires, etc.
- Aménager le secteur C de la ZAC Mermoz de manière exemplaire pour faire office de démonstrateur.

Outils mobilisables

- Réglementation du Plan Local d'Urbanisme (à faire évoluer lors d'une prochaine révision?).
- Cahier des charges de cession des terrains dans le cadre de la ZAC.
- Charte urbaine et paysagère.
- Appel à manifestation d'intérêt sur certaines parcelles type AIRE.
- Négociation avec les constructeurs.

Acteurs à impliquer

- Services urbanisme de la commune et de Bordeaux Métropole.
- CAUE.
- La Fab.
- Constructeurs.

Difficultés à lever

- Prise en compte des contraintes liées au Plan d'Exposition au Brut de l'aéroport de Mérignac (non augmentation de la population permanente soumise aux nuisances, isolation phonique, etc.).

Documents de référence mobilisables

- *(Ré)inventer la zone d'activités. Pour un aménagement durable des espaces d'activités*, CAUE 44, nov 2011, 44p.
- *Zones d'activité économique en périphérie : les leviers pour la requalification*, Cerema, dec 2014, 40p.
- *Sites d'activités économiques, panorama d'exemples français et internationaux de densification*, IAU, janv.2016, 52 p.
- Gillio Nicolas, *Requalification et mixité des espaces économiques*, Cerema, club FNAU avril 2014, 22p.

Références d'aménagements

rue Coustaud, Bordeaux - Domofrance

Innovia Urban Valley ©Michel Blossier Atland

ZA du Phare, Mérignac

Des formes dédiées à l'artisanat et aux bureaux, intégrant une recherche architecturale et limitant le stationnement de surface.

hôtel d'entreprises, Cenon

Ecchobloc, Floirac ©Revel'Archi

KOP Warehouses

Des bâtiments marquant fortement le paysage urbain : par une implantation en bord de voie, un effet massif ou une optimisation du foncier.

Siège du groupe le Duff, Rennes

NLarchitects Barneveld

FICHE THÉMATIQUE

Délaissés urbains

Des espaces publics valorisables pour offrir de nouveaux services et diversifier les usages au sein de la zone

Exemple d'espaces concernés :

Rue du Moulineau et rue Jean-Baptiste Perrin (croisements rue de la Gravette, allée Jacqueline Auriol, av. de la Forêt).
Croisement av. de la Forêt / av. Mermoz.

Enjeux

- Amélioration de la qualité des espaces publics.
- Valorisation d'espaces délaissés.
- Augmentation des aménités urbaines à destination des travailleurs et habitants.

Opportunités

- Développer des espaces de rencontre et de partage (zones de repos, jardinage partagé, services, etc.) sur l'espace public existant.
- Valoriser de façon simple et peu coûteuse des espaces publics ordinaires et peu traités.
- Améliorer les conditions de marche à pied (ombrage, planéité, etc.).
- Tester et développer des activités et services aux entreprises de proximité, sous forme mobile et intermittente (ex : petite restauration, conciergerie, services type cordonnerie, etc.), encourageant à s'y rendre à pied.

Outils mobilisables - conditions de mise en œuvre

- Appel à idées au sein des entreprises, questionnaires sur les besoins et envies.
- Expérimentation sous formes événementielles.
- Identification du ou des animateurs de la démarche de la conception à l'animation et, le cas échéant, gestion sur la durée.
- Soutien à l'émergence de services mobiles et à l'innovation sociale.
- Référencement des acteurs économiques mobiles (food-truck, etc.) dans le secteur ouest de la métropole.

Acteurs à impliquer

- Gestionnaires d'espaces publics : services BM PTO.
- Services développement économique / urbanisme de la commune et de BM, service espaces verts.
- Salariés et riverains.
- Animateur de zone ? Association des entreprises de la ZAC Mermoz ?

Difficultés à lever

- Traiter les dysfonctionnements liés au stationnement (usages, besoins spécifiques salariés/clientèles, etc., espaces mobilisables sur terrains privés et espaces publics, etc.). Étude prévue en 2020.
- Mobilisation éventuelle d'enveloppes budgétaires dédiées.
- Gestion de priorités avec intégration des aménagements « en dur » à l'occasion de travaux d'ensemble, ou ponctuellement.
- Identification des interlocuteurs publics et privés concernés et motivés.
- Anticipation de la définition des limites temporelles et des espaces considérés, et désamorçage d'éventuels conflits d'usage.
- Animation sur la durée, circulation de l'information.

Références d'aménagements

Bibliothèque de plein air

Vélo café ambulant

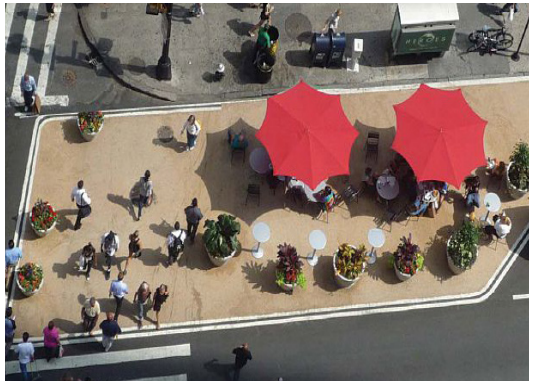
Des services modulaires ou mobiles intervenant en réseau : petite restauration, conciergerie, échange de livres, etc.

Des opportunités de végétalisation

Rain gardens - Portland

Jardin à étages, école du Breuilh - par P. Gautier

Green street - Portland



New York City

Texture Garden - par Studio Basta and Wagon Landscaping

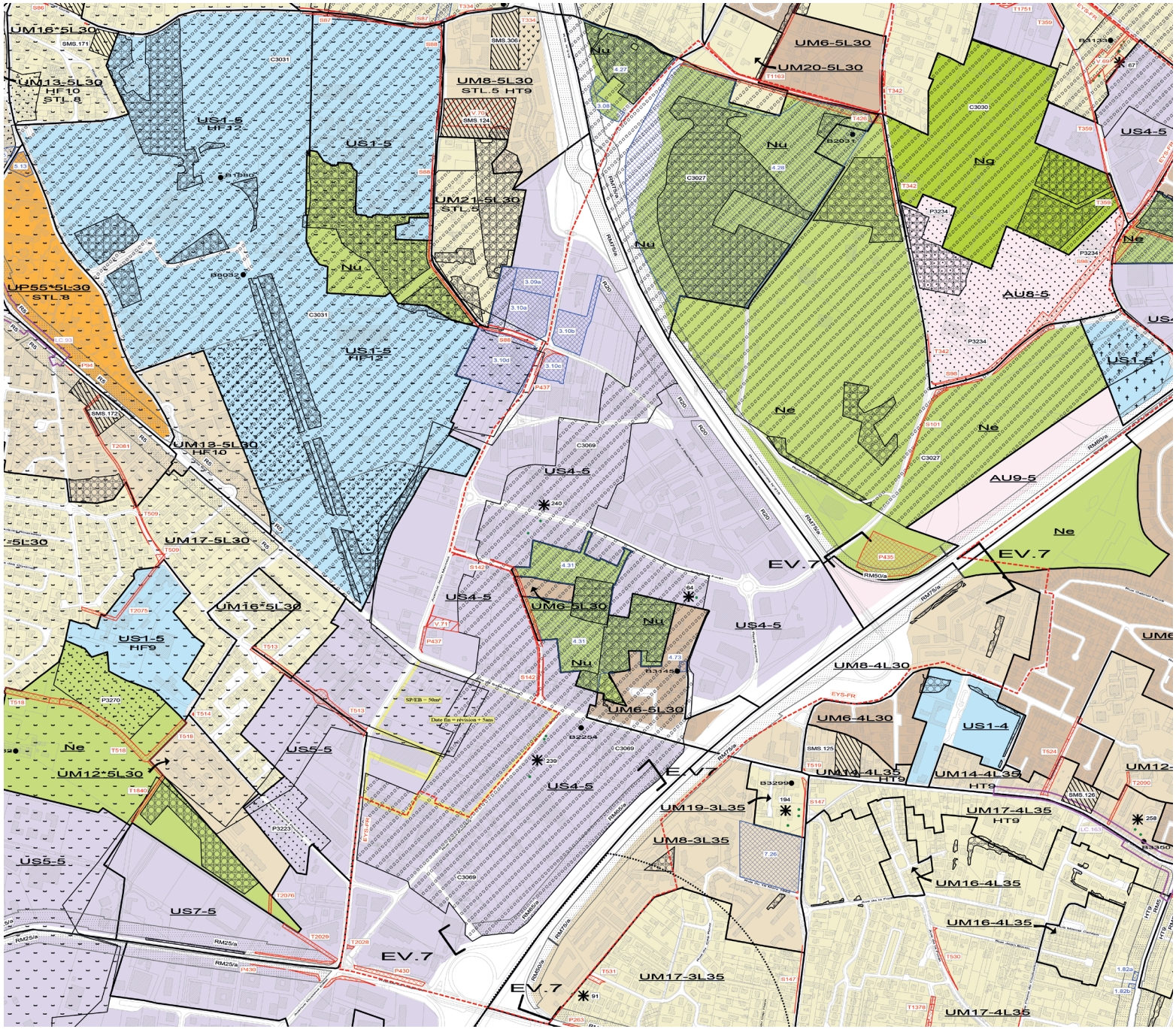
Des espaces de détente, de rencontre, d'animation

Annexes

Zonage du PLU 3.1 (extrait de la planche 23) p.80

Détail des contraintes et servitudes de nature à conditionner, réduire ou interdire la constructibilité p.81

Zonage du PLU 3.1
(extrait de la planche 23)



Détail des contraintes et servitudes de nature à conditionner, réduire ou interdire la constructibilité

Nom	Valeur	Zone d'application	Conséquences générales	Conséquences selon destination
PEB : zone B et C	Règlementaire / s'impose au PLU	Zone B : secteur central selon un axe Est-Ouest Zone C : tout le reste		Voir règlement des PEB : <u>Habitations</u> - Logements de fonction nécessaires aux activités industrielles ou commerciales admises dans la zone (sous réserve de mesures d'isolation acoustique). - Constructions individuelles non groupées : interdites en zone B, en zone C autorisées dans les secteurs déjà urbanisés et desservis par des équipements publics sous réserves : de n'entraîner qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances + de Mesures d'Isolation Acoustique (MIA). - Reconstructions rendues nécessaires par une démolition en zone A ou B : interdites en zone B, en zone C autorisées sous réserve de ne pas entraîner d'accroissement de la population exposée aux nuisances + de respect des normes d'isolation acoustique + coût d'isolation à la charge exclusive du constructeur. - Constructions individuelles groupées interdites. - Immeubles collectifs interdits. <u>Autres opérations</u> (dont vocation économique) : - Rénovation, réhabilitation, amélioration, extension mesurée, reconstruction des constructions existantes : admises sous réserves : pas d'accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances + MIA. - Opérations réhabilitation et réaménagement urbain : interdites en zone B, autorisées sous réserve en zone C (dans secteurs délimités par PEB, pour permettre le RU de quartiers existants, sans augmentation de la population soumise aux nuisances sonores + sous réserve MIA). - Équipements publics ou collectifs : en zone B sous fortes réserves (nécessaire à l'activité aéronautique ou indispensable aux populations existantes + sous réserve MIA), en zone C sous réserve MIA.
Zonage US4-5 du PLU	Règlementaire / PLU	Ensemble du secteur d'étude à l'exception du parc du Limancet et ses abords.	Vocation principale d'artisanat et industrie légère. Secteur 5 des règles de stationnement. Bandes d'accès interdites.	Habitat : nouvelles constructions très limitées (nécessaires aux activités présentes sur la zone) + évolutions limitées de l'existant (pas de nouveau logt, +20% SP maxi). Bureaux : encadrés (uniquement en opération mixte, en étage) et limités en surface. Commerces : très encadrés (exclusivement services aux entreprises et employés présents sur la zone, opération mixte) et limités en surface. Entrepôt : encadrés (logistique urbaine et commerce de gros).

Nom	Valeur	Zone d'application	Conséquences générales	Conséquences selon destination
Zonage UM6-5 L30 du PLU	Règlementaire / PLU	Hameau allée du Limancet et enclave de l'autre côté du parc.	Tissus à dominante d'échoppes, faubourgs et maisons de ville. Secteur 5 des règles de stationnement. Bandes d'accès interdites. 30% min de SP pour logts locatifs sociaux au-delà de 2000 m^2 de SP. EB <=40% de superficie du terrain (si EB existant supérieur, extension maxi 30% m^2 SP). R adapté à la séquence, L1 et L2 >=0m. EPT >= 30% superficie terrain (15% pour l'existant) R+1 maxi (Hf 7,50m / pente 35% / Ht 10,50m).	Entrepôt, industrie : très limité (réhabilitation, extension et /ou surélévation mesurée de l'existant).
Zonage Nu du PLU	Règlementaire / PLU	Parc du Limancet	Zone naturelle de loisirs.	Sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère naturel et paysager des lieux, sont autorisés les SPIC (Services publics ou d'intérêt collectif) suivants : - Constructions, réhabilitations, extensions, surélévations, aménagements et installations liés à la gestion et à l'entretien des milieux naturels, à leur valorisation écologique et/ou pédagogique (accueil et information du public, postes d'observation de la faune, haltes nautiques et pontons, aires de stationnement nécessaires à ces activités...) et le changement de destination de constructions existantes vers cette destination. - Aménagements et installations liés aux activités sportives et de loisirs sans artificialisation du sol. - Constructions et installations techniques dès lors qu'elles sont nécessaires et directement liées au fonctionnement des SPIC (châteaux d'eau, équipements ferroviaires ou portuaires, antennes de téléphonie mobile, éoliennes, panneaux solaires, poteaux, pylônes, transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers, installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications, ouvrages hydrauliques...). - Réhabilitation, l'extension, la surélévation des constructions à destination de SPIC. - Constructions et installations nécessaires aux SPIC dès lors qu'elles sont prévues dans le cadre d'un emplacement réservé ou d'une servitude de localisation.

Nom	Valeur	Zone d'application	Conséquences générales	Conséquences selon destination
Recul en bord de Rocade cf EV7 RM65/a *(étude L111-1-4 ayant présidé au choix du recul = réalisée par Creham en 2006)* + Orientation d'Aménagement et de Programmation OAP EYS-FR.	Règlementaire (recul au plan de zonage + orientations écrites de l'OAP opposables au tiers dans un rapport de compatibilité) + Informatif (schéma dans le RP et non dans l'OAP).	Bord de rocade entre échangeur 9 et av St Médard. Pour le reste : en fonction des bâtiments déjà existants.	Marge de recul minimale de 65 m à p de l'axe de la voie. + hauteur totale de 9 m dans la bande comprise entre 65 et 100 m par rapport à l'axe de la voie. Ces dispositions doivent être respectées nonobstant toute autre disposition contraire. En dehors de cette section : marge de recul minimale de 100 m.	Dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) : - Traitement de la bande de recul par plantations libres et diversifiées de hautes tiges et de cépées sous forme de bosquets et d'arbres isolés. - Assurer le maillage de cœur d'ilot entre rue Ste-Exupéry et front de rocade, entre av R Antoune et rue du 19 mars 1962 (les autres dispositions ne concernent pas directement le site d'étude) + voir objectifs généraux reportés au RP du PLU : • Améliorer l'accessibilité et la lisibilité des déplacements du secteur par un maillage de voirie hiérarchisé qui créé des continuités de parcours à l'échelle du secteur. • Désenclaver les terrains à vocation économique. • Réaliser des itinéraires doux intégrés à l'architecture générale du réseau intra-communal et améliorer les liens entre les équipements publics. • Tirer profit de l'aménagement d'espaces verts dans les zones de recul longeant la rocade pour compléter le réseau de circulation douce transcommunal. • Rationnaliser au mieux le foncier résiduel. • Définir un front urbain de qualité sur les séquences à vocation économique le long des voiries primaires (volumétrie des constructions harmonisée, qualité des matériaux employés, zones de stationnement plantées, etc...). • Dédier les espaces en « front de rocade » et de part et d'autre de la VDE, aux activités économiques à effet vitrine et à réelle valeur ajoutée (sièges sociaux, bâtiments tertiaires, entreprises de services...). • Requalifier et reconquérir les sites existants (ZAC Mermoz, rue Mermoz, espace Saint Exupéry...). • Gérer le contact entre les marges résidentielles, les activités économiques, les espaces de Nature et le cimetière communautaire (recul spécifique, aménagement paysager, typologie spécifique d'activité, etc.). • Structurer et urbaniser le foncier disponible situé sur les marges de la rocade en tenant compte de la zone de bruit de ladite. • Valorisation de l'ambiance naturelle générée par le parc du Pinsan. • Créer un traitement paysager des principaux axes structurants. • Préserver et mettre en valeur les plantations actuelles, favoriser l'intégration des différents bosquets et boisements forestiers, composer les espaces publics en relation avec les éléments naturels du contexte.

Nom	Valeur	Zone d'application	Conséquences générales	Conséquences selon destination
				• Porter une attention particulière sur la requalification de la rue du 19 mars 1962. • Imposer des espaces tampon paysagés à l'interface des zones résidentielles. • Créer un aménagement paysagé sur le secteur «Le Pinsan Front de Rocade» en lien avec la zone de loisirs du Pinsan. • Participer directement à la requalification paysagère grâce aux emprises publiques maîtrisées et aménagées.
Recul en bord de D1215	Règlementaire / reporté au PLU	D1215 côté Ouest sur presque l'ensemble du site (cf plan zonage PLU).	Marge de recul imposée de 20 m (/ bord de la voie).	
Périmètre d'attente de Projet d'Aménagement Global	Règlementaire. Servitude au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme. Date de fin : révision + 5ans		En attente d'un projet global, 50 m² de SP autorisés (fin 2019 pas de projet d'ensemble connu). RP du PLU (p20 de la pièce B34 – explication des sites en devenir) : "Grevé par la courbe de bruit de l'aéroport et situé dans l'axe de la piste, le quartier de la Forêt est privé de toute fonction résidentielle nouvelle. À ce titre, les secteurs les plus anciennement bâtis et recelant une mixité fonctionnelle campée sur de grands terrains pourvus de réserves foncières significatives appelle une attention particulière quant aux conditions de mutations à venir d'une commune qui doit se développer par renouvellement urbain de son tissu existant faut d'alternative. Sur ce site (15 ha) il convient ainsi de tirer le meilleur parti foncier pour l'installation d'activités économiques diversifiées en milieu déjà bâti dense desservi par le tram (ligne A). "	
C3069 Gravette – Limancet – Béchade : ensemble naturel bénéficiant de prescriptions particulières au titre des continuités écologiques et paysagères	Règlementaire / PLU (cf plan de zonage et fiche correspondante)	Large partie du secteur d'étude cf plan zonage " Cette continuité au sud de la commune d'Eysines est constituée de plusieurs espaces de nature en pas japonais dont le coeur est marqué par le parc du Limancet. L'extrémité nord allant jusqu'aux abords immédiats de la D1215, se caractérise par un ensemble de boisements, arbres isolés et	Prescriptions concernant l'ensemble du périmètre : "- En l'absence de projet paysager dûment explicité, le projet doit justifier la préservation de la végétation existante. - En cas de présence d'arbres remarquables, ceux-ci devront être préservés : respect d'un périmètre correspondant à la taille du houppier autour des arbres concernés, suffisant pour leur pérennité et leur développement ou l'imperméabilisation, l'installations, les dépôts et les travaux sont proscrits.	

Nom	Valeur	Zone d'application	Conséquences générales	Conséquences selon destination
		pelouses participant à la valorisation de la zone d'activité de la Gravette. Dans la partie centrale, le parc du Limancet est traversé par un ancien ruisseau aujourd'hui presque totalement busé dont la trace persiste grâce à la végétation le signalant. Le plus au sud, des bâtiments d'activités s'intègrent au milieu d'un quartier d'habitations individuelles. Les jardins privatifs constituent la dernière extrémité de cette continuité."	- Privilégier le traitement des clôtures de façon transparente ou végétalisée, à défaut les clôtures doivent être de type mur-bahut de maximum 1 m de haut surmonté d'un dispositif à claire voie. - Conserver les haies vives existantes, sauf pour raison phytosanitaire ou de sécurité." Prescriptions concernant les masses végétales repérées : "- Maintenir les espaces de respiration (pelouse, bois) dans l'urbain. - Protéger les masses arborées, alignements et arbres remarquables : respect d'un périmètre correspondant à la taille du houppier autour des arbres concernés, suffisant pour leur pérennité et leur développement ou l'imperméabilisation, l'installations, les dépôts et les travaux sont proscrits. - Traiter les clôtures de façon transparente ou végétalisée, et conserver les haies vives existantes." Prescriptions concernant le parc du Limancet : "- Protéger les masses boisées et les arbres remarquables signalant le tracé du cours d'eau. - Privilégier les essences locales adaptées au caractère humide du site. - Préserver les milieux à caractère humide. - Si le lit du ruisseau est visible, préserver le profil naturel des berges (pente douce végétalisée) et maintenir une marge inconstructible de 4 m depuis le haut des berges. - Traiter les clôtures de façon transparente ou végétalisée grâce au recours aux espèces buissonnantes et arbustives des secteurs frais."	
Arbres isolés référencés dans l'Atlas des arbres isolés	Règlementaire	1 chêne av de la Forêt (fiche 69) 2 chênes av de la Forêt (fiche 240) 3 chênes rue St Exupéry (fiche 239)	Modalités de protection prévues au règlement du PLU	

Nom	Valeur	Zone d'application	Conséquences générales	Conséquences selon destination
Élément bâti bénéficiant de prescriptions particulières au titre de la protection du patrimoine architectural	Règlementaire	B2254 Maison bourgeoise au 196 rue St Médard B3145 Maison 21 allée de Diane	Modalités de protection prévues au règlement du PLU.	
ER de voirie	Emplacements réservés	P430 av Magudas : Élargissement de l'Av de Magudas entre la rocade rive droite et la parcelle AM 360 (plateforme et station tramway) T2028 impasse St Ex : Percement de voirie entre la rue Jean Mermoz et l'impasse Saint Exupéry P437 av Mermoz : Élargissement avenue Jean Mermoz entre l'avenue de St-Médard et la rue du Moulineau S142 rue Guynemer : Élargissement de la rue Guynemer entre l'avenue J.Mermoz et l'av de St Médard P437 av Mermoz Élargissement avenue Jean Mermoz entre l'avenue de St.Médard et la rue du Moulineau	Pour partie réalisés ou en cours.	
ER de superstructure	Emplacements réservés	3.10b et 3.10c : équipement environnemental BM	Réalisé donc plus de contrainte.	
Servitude de localisation	Règlementaire. Servitude au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme.	V71 av Mermoz : Désenclavement des terrains en cœur d'îlot entre l'avenue Jean Mermoz et le lieu dit Chapin	Maintien d'un passage sur la parcelle 189 pour ne pas bloquer les parcelles 98 et 127.	

Nom	Valeur	Zone d'application	Conséquences générales	Conséquences selon destination
3 canalisation de transport et distribution de gaz	Servitude d'Utilité Publique (SUP)	Voir carte correspondante en annexe du PLU	Spécifique à chaque servitude.	
I4 canalisation électrique	SUP	Voir carte correspondante en annexe du PLU		
PT2 protection des transmissions radioélectriques contre les obstacles	SUP	Voir carte correspondante en annexe du PLU		
T5 dégagement aéronautique aérodromes civils et militaires	SUP	Voir carte correspondante en annexe du PLU		
Périmètre de droit de préemption urbain	Périmètres divers -annexe informative PLU	Recouvre le parc du Limancet (périmètre plus large que le parc ouvert au public en 2019)	État d'avancement des acquisitions présenté et commenté dans le corps du document.	
Périmètre de surcis à statuer sur les demandes d'autorisation	Périmètres divers (annexe informative PLU)	Abords de l'av. de Magudas	Possibilité pour la collectivité de suspendre, pendant 2 ans, l'octroi d'une autorisation ou déclaration d'urbanisme.	
Périmètre d'isolement acoustique des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres	Périmètres divers (annexe informative PLU)	Distances reportées sur une cartographie annexée au PLU (annexe informative)		
Constructibilité sous conditions spéciales pour préservation des ressources naturelles	Règlementaire	2 tout petits secteurs en limite Ouest de site		
RLPI (Règlement Local de Publicité Intercommunal)	Règlementaire, annexe au PLU, approuvé le 22/12/2017	Zone 1 (espace de nature) sur le parc du Limancet élargi Zone 2a (intérêt patrimonial) au niveau des maisons repérées B2254 B3145 Zone 3 au droit de l'échangeur 9 Zone 4b aux abords du parc du Limancet et au long de la rue St Médard en partie est Zone 6 : tout le reste		Règlementation des enseignes. Voir règlement RLPI.

Direction scientifique : **Jean-Christophe Chadanson**

Équipe projet : **Dimitri Boutleux** (chef de projet), **Mélina Gaboreau** (coordinatrice), **François Peron, Nelson Correa, Thibaut Lurcin, Cécile Yung**

Avec la participation de **Vincent Laguille, Laurent Dadies, Christine Tachoires**

Conception graphique : **Catherine Cassou-Mounat**

Crédits photos : a'urba sauf mentions contraires, dans la limite des informations disponibles.

a'urba
agence d'urbanisme
Bordeaux Aquitaine
aurba.org