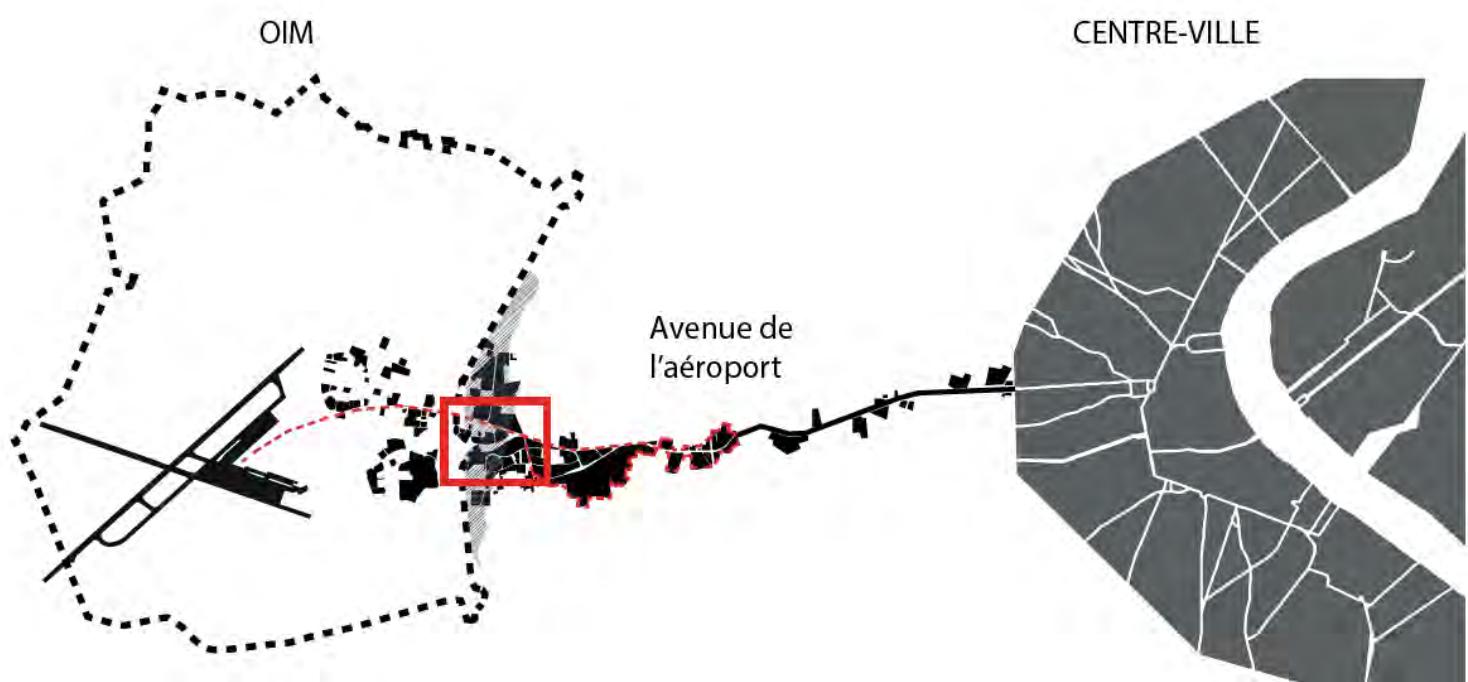


# DOSSIER DE CONCERTATION

PROJET D'OPERATION  
D'AMENAGEMENT BORDEAUX  
AEROPARC HIPPODROME  
OIM BORDEAUX AEROPARC





# **SOMMAIRE**

PREAMBULE

1. SITE DE PROJET

2. CONTEXTE

3. ENGAGEMENT D'ETUDES ECONOMIQUES, URBAINES ET ENVIRONNEMENTALES

4. ENJEUX ET OBJECTIFS DU PROJET

5. OBJECTIFS ET MODALITES DE LA CONCERTATION



## PREAMBULE

### LE PROJET D'OPERATION D'AMENAGEMENT ECONOMIQUE « BORDEAUX AEROPARC HIPPODROME » (BAH), UNE MISE EN ŒUVRE OPERATIONNELLE DE L'OIM BORDEAUX AEROPARC

Actée par délibération en septembre 2015, l'opération d'intérêt métropolitain (OIM) Bordeaux Aéroparc, d'un périmètre de 2515hectares et à cheval sur trois communes (Mérignac, Le Haillan et Saint Médard-en-Jalles), représente un des territoires prioritaires de développement économique de Bordeaux Métropole, avec pour double fonction :

1. de contribuer à l'attractivité de la Métropole à l'échelle nationale et internationale en donnant une forte visibilité à ses atouts territoriaux stratégiques
2. d'être un territoire de valorisation à effet d'entraînement pour toute la Métropole.

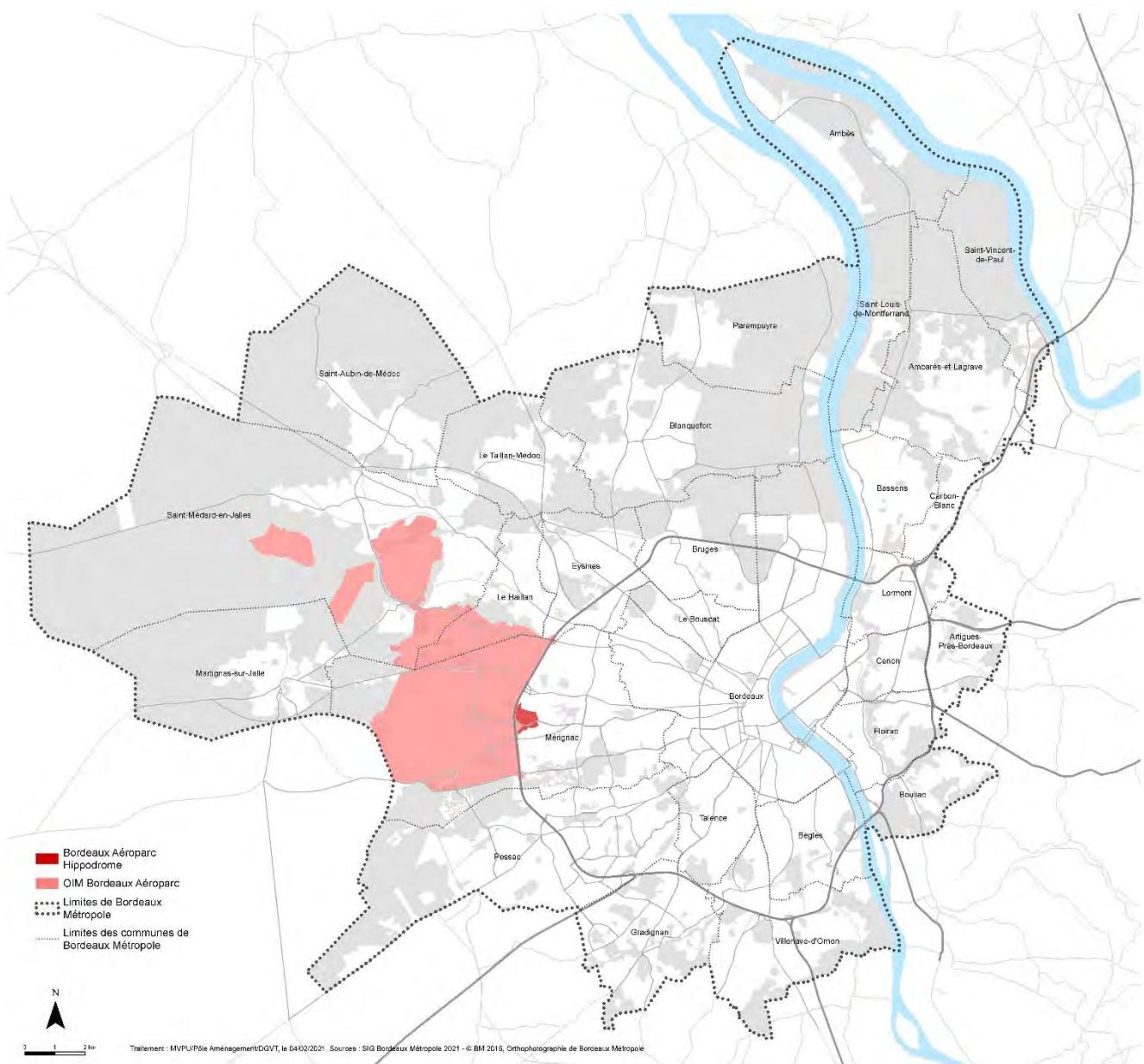
Le périmètre de l'OIM Bordeaux Aéroparc a fait l'objet d'extensions :

- En Juin 2019, une extension de l'OIM Bordeaux Aéroparc a été actée par voie de délibération n°2019-345 du conseil métropolitain, sur un périmètre de 814 hectares supplémentaires sur la ville de Saint Médard-en-Jalles.
- En décembre 2019, une extension de l'OIM Bordeaux Aéroparc a été actée par voie de délibération n°2019-756 du conseil métropolitain, sur un périmètre de 42.3 hectares sur la commune de Mérignac intra-rocade.

Ainsi, l'OIM Bordeaux Aéroparc constitue un cadre stratégique et prospectif totalisant 3371 hectares (après extensions), structurée par des opérations d'aménagement dont l'OIM Bordeaux Aéroparc – Aéroport (B2A) qui a fait l'objet d'une concertation du code de l'urbanisme sur le périmètre initial de 2515 hectares, clôturée le 16 septembre 2019.

Des enjeux territoriaux forts animent le territoire d'extension de l'OIM sur la ville de Mérignac. Afin de garantir le développement économique et urbain durable de ce territoire, Bordeaux Métropole a souhaité mettre en œuvre un projet d'opération d'aménagement économique dénommé « Bordeaux Aéroparc – Hippodrome » (BAH), objet de la présente concertation.

## LOCALISATION DU SITE DE PROJET BORDEAUX AÉROPARC-HIPPODROME



## 1. SITE DE PROJET

Le territoire de projet d'opération d'aménagement économique Bordeaux Aéroparc Hippodrome (BAH) s'étend sur 42.3 hectares sur la commune de Mérignac.

Son périmètre se délimite au nord par l'avenue du Meilleur Ouvrier de France, à l'est par l'avenue Henri Vigneau, au sud par la rue Isaac Newton et à l'ouest par la rocade.

Ce territoire comprend la zone d'activité Château Rouquey, et les franges des zones d'activités Hippodrome et Chemin Long. Ces zones comprennent majoritairement de l'activité de bureaux, des commerces et une partie artisanale.

Desservi prochainement par la future prolongation de la ligne de tramway A vers l'aéroport, ce secteur intra-rocade fait l'objet d'une forte attractivité.



## 2. CONTEXTE

Le secteur de projet d'opération d'aménagement économique Bordeaux Aéroparc Hippodrome (BAH) se situe au cœur de grands projets métropolitains. Il fait la jonction entre l'opération d'aménagement Bordeaux Aéroparc-Aéroport (B2A) à l'ouest, l'opération Pichet Langevin au nord et Mérignac soleil à l'est.

Bordé par la rocade à l'ouest (échangeur 11) et traversé par l'avenue René Cassin et l'avenue John Fitzgerald Kennedy destinée à accueillir l'extension de la ligne de tramway A, ce périmètre bénéficiera d'un très haut niveau de desserte.

Son emplacement stratégique et son niveau de desserte procure à ce territoire des avantages considérables ne faisant qu'augmenter son attractivité et sa pression foncière

Le territoire de projet d'opération d'aménagement économique BAH comprend trois zonages économiques différents au PLU :

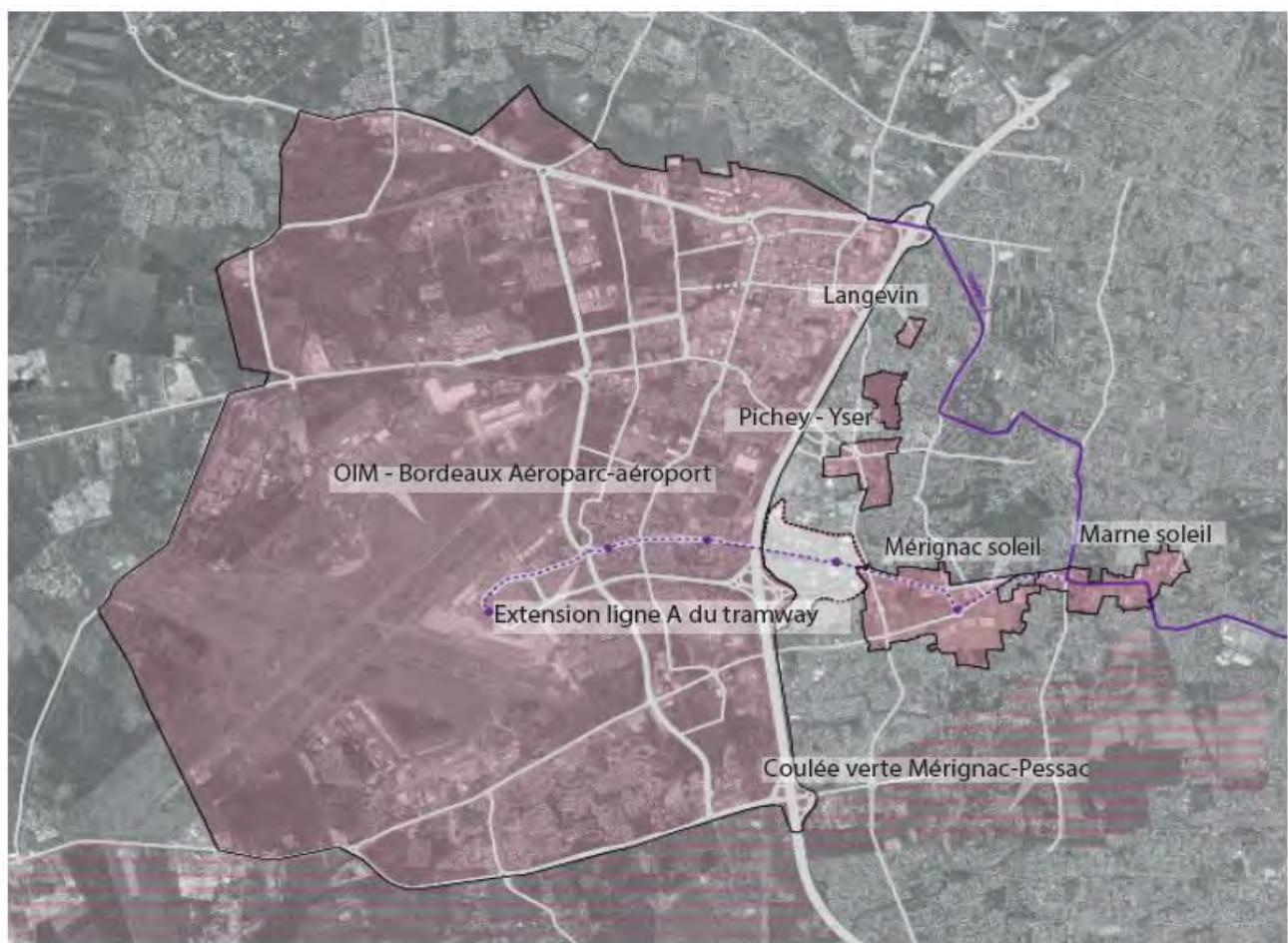
- UPZ7 : Zone d'aménagement commercial identifiée au SCOT,
- US8 : Parc d'activité dédié à l'artisanat et industrie légère excluant le commerce et le tertiaire,
- US9 : Zone économique généraliste excluant le commerce ouvert au tertiaire.

Ce territoire concentre une diversité d'activités entre bureaux, hôtellerie et formation au centre et au sud-ouest du secteur, commerces de gros à l'est, puis artisanat et industrie au nord-ouest.

L'enjeu principal du projet d'opération d'aménagement économique réside dans la requalification de ces zones d'activités parfois obsolètes, au profil du développement d'un territoire économique durable en anticipant et intégrant les évolutions de modes de travailler, de consommer et de se déplacer, notamment au regard du contexte actuel.

Il s'agit dans une certaine immédiateté, d'encadrer les projets en cours tout en anticipant les enjeux de long terme liés à l'organisation des déplacements, à l'implantation des aménités et des services et au déploiement économique.

Le territoire de projet au cœur de grands projets métropolitains :



Source : Groupement urbanistes conseils de l'OIM Bordeaux Aéroport (HYL ; Atelier2/3/4 ; Artelia ; Ecosphere)



### 3. ENGAGEMENTS D'ETUDES ECONOMIQUES, URBAINES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans cette perspective, et au vu des enjeux majeurs de cohérence urbaine et économique, Bordeaux Métropole a initié des études dès le premier semestre 2020 afin d'établir un diagnostic du territoire et de définir une stratégie d'aménagement d'ensemble de ce secteur dynamique :

- Une étude de maîtrise d'œuvre architecturale, urbaine et paysagère : groupement *HYL - Atelier 2/3/4 – Artelia – Ecosphere*.
- Une étude de programmation économique et montage opérationnel : groupement *Alphaville - Le sens de la ville*
- Un diagnostic environnemental : groupement *IDE / Naturalia*.

Ces études ont pour objet l'élaboration d'une programmation économique, d'un plan d'aménagement d'ensemble appelé « plan guide », et la définition d'un programme des espaces publics sur le périmètre d'environ 42 hectares.

La première phase de cette mission a consisté à mener un diagnostic thématique sur l'ensemble du secteur de projet « Bordeaux Aéroparc Hippodrome » et à définir de grandes orientations stratégiques de développement économique et d'aménagement. Ainsi, les objectifs du projet à partir desquels vont être élaborés, en seconde phase, le plan d'aménagement global et le programme d'espaces publics, ont pu être précisés.

Il s'agit désormais de les porter à la connaissance du public à travers une concertation afin de les consolider.

## 4. ENJEUX ET OBJECTIFS DU PROJET

Le périmètre du projet d'opération d'aménagement économique Bordeaux Aéroparc Hippodrome soulève les enjeux particuliers suivants :

- La cohérence urbaine et économique entre ce territoire et les grands projets alentours (OIM Bordeaux Aéroparc extra-rocade et Mérignac Soleil), reliés par les aménagements d'espaces publics de l'extension de tramway A.
- Avec l'arrivée d'une station de tramway desservant directement ce site, la densification et la requalification des espaces publics et privés de ces zones d'activités économiques, tout en veillant à l'accessibilité financière du foncier pour des entreprises variées.

Le diagnostic issu des études a souligné l'enjeu d'affirmer ce secteur comme une nouvelle polarité du fait de son emplacement dans la continuité du secteur centre de l'OIM Bordeaux Aéroparc et en introduction au quartier Mérignac Soleil.

La **programmation économique** du projet est réfléchie en cohérence et en complémentarité avec les autres grands projets de la Métropole, et en tenant compte des secteurs d'activités déjà implantés.

Plus précisément, les objectifs de programmation économique du projet d'opération d'aménagement économique BAH sont :

- Maîtriser et accompagner la tertiarisation au regard du contexte économique actuel.
- Promouvoir le développement et la densification des équipements et services, notamment autour de la future station de tramway.
- Permettre le développement du volet formation.
- Préserver l'activité productive déjà présente au nord de l'avenue Kennedy.
- Impulser une dynamique public-privé dans la production et la gestion des espaces.

Outre ces objectifs programmatiques, le projet de l'OIM Bordeaux Aéroparc-Hippodrome recouvre des objectifs de **requalification architecturale, urbaine et paysagère** qui visent à structurer et à améliorer le fonctionnement et la lisibilité de ce territoire, et à valoriser son cadre de vie.

En particulier, il s'agit de :

- Améliorer les conditions de circulation sur l'ensemble du secteur en confortant le réseau viaire par la requalification de voies existantes et la création de voies nouvelles.
- Composer un maillage fin et confortable de continuités cycles/ piétonnes en cohérence avec le futur prolongement du tramway et ses stations.
- Requalifier les espaces urbains et paysagers en faveur des salariés comme des résidents par la plantation des axes de circulations (voies de quartiers et cheminements doux), la création d'espaces publics fédérateurs (placette, parvis promenade, etc) et par la réorganisation du stationnement.
- Promouvoir une montée en gamme de la qualité architecturale et favoriser la renaturation des parcelles privées (pied de bâtiment enherbé, revêtement poreux, plantation des parkings, etc).

Engager la mutation des rives de l'avenue Kennedy et penser un front urbain et paysager qualitatif dans la continuité du projet d'avenue métropolitaine amorcée par Mérignac Soleil.

## 5. OBJECTIFS ET MODALITES DE LA CONCERTATION

L'ouverture de la concertation sur le projet d'opération d'aménagement économique Bordeaux Aéroparc Hippodrome a été approuvée par délibération N°2020-508 en conseil métropolitain tenu le 18 décembre 2020. Le présent dossier relatif à cette concertation a donc pour objet de satisfaire à l'obligation précitée.

- **OBJECTIFS DE LA CONCERTATION**

La concertation porte sur le projet d'opération d'aménagement économique Bordeaux Aéroparc Hippodrome.

Elle permet de porter à connaissance des résidents, des usagers et acteurs économiques du secteur, des associations locales et autres personnes concernées, les objectifs du projet et de les associer à son élaboration.

**Les objectifs pour la Métropole sont d'aboutir à :**

- un **projet partagé**, et concerté, qui vise à répondre à la fois aux objectifs des collectivités en matière d'aménagement, de développement économique, et d'environnement, avec les attentes des acteurs et usagers privés de ce secteur de projet.
- des **échanges permettant de confirmer les priorités** et de définir des ajustements de programme de travaux en cas de besoin.
- une **appropriation forte du projet par les entreprises et les usagers**, qui soit l'occasion de revaloriser les espaces publics de ce secteur dominé aujourd'hui par l'usage de la voiture et pénalisé par une mauvaise image (bâtiments vieillissants, congestion...).

Les questions de l'amélioration de la circulation, de l'accessibilité et du stationnement (notamment le programme de voiries du projet d'opération d'aménagement) font partie des thématiques qui seront abordées dans la présente concertation.

Toutefois des concertations spécifiques pourront, dans le cas où cela présente un intérêt particulier, être organisées sur certains projets de voirie intégrés au programme global des espaces publics. Elles doivent permettre au public de formuler ses souhaits sur les caractéristiques plus précises de leurs aménagements, qui à l'échelle du projet de l'opération d'aménagement économique BAH ne peuvent être abordées.

- MODALITES DE LA CONCERTATION

Un dossier de concertation composé de la présente notice explicative, d'un plan de situation, du périmètre de l'opération et d'un registre permettant de consigner les observations du public sont mis à la disposition du public aux jours et aux heures d'ouverture des bureaux :

- à la mairie de Mérignac, située au 60 Avenue du maréchal de Lattre de Tassigny - 33700 Mérignac ;
- au pôle territorial Ouest de Bordeaux Métropole, situé 10-12 avenue des Satellites 33 185, Le Haillan ;
- à Bordeaux Métropole, accueil de l'immeuble Laure Gatet, 39-41 Cours du Maréchal Juin, 33000 Bordeaux.

Le dossier de concertation accompagné d'un registre électronique sera également disponible en ligne sur le site de Bordeaux Métropole (<http://concertations.bordeaux-metropole.fr>).

Les personnes intéressées pourront faire part de leurs remarques et propositions sur le projet sur les registres papier ou électronique.

La date de clôture de la concertation sera portée à la connaissance du public par avis administratif et publication par voie de la presse ainsi que sur le site de la participation de Bordeaux Métropole à minima 7 jours avant la clôture effective de la concertation.

Des actions de mobilisation sur le terrain en direction des salariés de la zone, ainsi que deux réunions publiques, au moins, seront organisées en cours de concertation.

Le public sera informé des dates de ces démarches via le site internet de la Participation de Bordeaux Métropole ainsi que par voie d'affichage en mairie de Mérignac.

Le public sera également informé, le cas échéant, via le site internet de la Participation de Bordeaux Métropole :

- de modalités complémentaires de participation ;
- de versement de pièces complémentaires au dossier de concertation.

A l'issu de la concertation, il sera rendu compte du bilan de celle-ci par délibération du conseil de Bordeaux Métropole.

Les résultats de cette concertation seront exploités dans le cadre de l'élaboration des études de projet.

