

# Zone d'aménagement concerté (ZAC)

## EYSINES CARES CANTINOLLE

### DOSSIER DE REALISATION

Pour rappel, Bordeaux Métropole a décidé la création de la ZAC de Carès Cantinolle par délibération n°2015/0583 du 25 septembre 2015. La procédure de ZAC permet en effet la mise en œuvre d'un projet urbain global, cohérent, progressif et concerté. Bordeaux Métropole a ensuite délibéré, le 22 janvier 2016, sur le projet de programme des équipements publics, le dossier de réalisation de la ZAC et sur le fait de confier cet aménagement par concession à La Fabrique de Bordeaux Métropole par délibération n°2016-29.



## Préambule

**Le présent document constitue une modification simplifiée au dossier de réalisation de la Zone d'aménagement concerté (ZAC) de Carès Cantinolle sur la commune d'Eysines.**

Le site de Carès Cantinolle se situe au nord de la commune d'Eysines sur un secteur traversé par un réseau d'infrastructures urbaines fortement fréquenté (avenue du Médoc et route de Lacanau). Ce secteur se situe en limite des communes du Haillan et du Taillan-Médoc.

Aujourd'hui, ce secteur très routier est en cours de restructuration et requalification fortes avec :

- l'arrivée de la ligne D du tramway et l'implantation du P+R depuis 2020 qui viennent donner un signal fort dans le paysage et accompagner de nouveaux usages en terme de mobilité,
- la ZAC Carès Cantinolle avec l'apport de logements, la requalification et création d'espaces publics, la création d'un gymnase et d'un groupe scolaire,
- le réaménagement du rond-point de Cantinolle pour améliorer les déplacements,
- la requalification de la route du Médoc en avenue plus apaisée.

En terme urbain et paysager, ce site, même s'il est en pleine évolution, reste encore marqué par un paysage peu homogène, des situations urbaines disparates qui font de ce site un lieu peu valorisé (zones commerciales mono fonctionnelles, friches, habitat diffus sans réelle logique d'aménagement) dont la proximité avec le Parc des Jalles est peu lisible.

Le travail en cours depuis plus de dix ans, engagé avec la ZAC, mais aussi entre autres avec la desserte de ce secteur par la ligne D du tramway, de la station des Sources jusqu'au terminus au rond-point de Cantinolle, ont constitué l'opportunité d'une mutation urbaine profonde.

Avec la ZAC, il s'agissait aussi de maîtriser l'urbanisation de manière à protéger la zone des sources de Cantinolle et l'aqueduc du Taillan-Médoc.

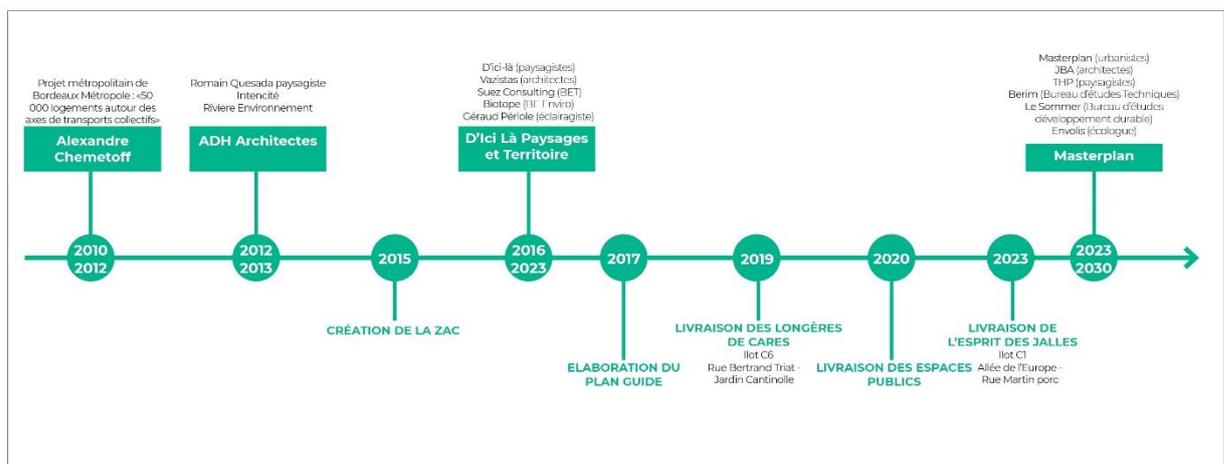
**Le parti d'aménagement du projet urbain initial, en considération des enjeux métropolitains, développait les principes suivants :**

- le respect du « génie du lieu » comme le disait Alexandre Chemetoff, paysagiste, avec la protection et la valorisation des éléments naturels existants : préservation d'un cœur de quartier vert, renforcement de la continuité écologique et de la trame paysagère avec les jalles qui deviennent une valeur pour les logements développés sur ses franges ;
- le respect de l'identité maraîchère de la commune : respect du parcellaire, habitat type « maraîcher » ;
- la recherche d'une intensification urbaine concentrée autour de l'axe de transport en commun, et des voiries existantes ;
- la recherche d'un équilibre entre l'économie globale du projet et la qualité des logements et du cadre de vie : limitation de la création de voies et de réseaux nouveaux, un habitat qualitatif parfaitement intégré et offrant des capacités évolutives, utilisation de l'aplomb de la ligne à haute tension (ligne 225 KV) pour les stationnements... ;
- une logique de projet opportuniste avec un développement en fonction des disponibilités du foncier ;
- l'apport de nouvelles fonctions dans la zone d'activités de Cantinolle ;
- des typologies de logements adaptées au contexte urbain et paysager pour une intervention en finesse.

Ce parti d'aménagement doit aujourd'hui s'adapter à de nouveaux enjeux et au regard du retour d'expérience sur les deux premiers îlots et les espaces publics livrés. Aujourd'hui, le projet proposé est en lien avec les enjeux suivants :

- une histoire de sol et d'eaux en recherchant **une exemplarité de la gestion de l'eau en lien avec la spécificité de ce quartier situé en majeure partie dans la zone de captage des Sources de Cantinolle** ;
- l'organisation d'**un quartier composite autour de plusieurs lieux de rencontres et d'activités en créant des continuités inter-îlots et avec le tramway** ;
- **faire quartier dans l'entre-ville** en maillant finement, en hiérarchisant, en qualifiant les différents itinéraires et en développant des lieux de rencontre autour de placettes et de causettes (petits lieux de rencontre) ;
- **déjouer l'insularité en recomposant et en liaisonnant pour retrouver la petite échelle dans chaque secteur de projet et en lien avec l'espace naturel de Carès** ;
- **améliorer la lisibilité du paysage existant et localiser les espaces à préserver**. Il s'agira de lier et mailler ce patchwork d'espaces naturels et paysagers par une trame paysagère qui structurera le quartier tout en étant attentif à la préservation des corridors écologiques, des habitats en lisières des îlots ou des fossés accueillant des espèces remarquables et protégées.

## Rappel des différentes étapes depuis 2010



Différentes étapes ont permis de penser ce secteur en s'appuyant dès le départ sur le paysage spécifique de ce secteur mêlant ruralité, urbanité et commerces.

Ce projet initié en 2010 dans le cadre de l'appel à projet des 50 000 logements autour des axes de transport en commun devrait être finalisé d'ici 2030. Ce temps long a permis de pouvoir adapter le programme et le dessin aux besoins de la commune d'Eysines et de Bordeaux Métropole, que ce soit en logements, en équipements publics ou en commerces.

## Une ZAC avec deux secteurs aux identités spécifiques

**La ZAC Carès Cantinolle, dont le nom lui-même témoigne d'une juxtaposition de deux secteurs, a composé avec un paysage fragmenté et hétéroclite une opération multisites. Elle offre encore un paysage en transition, avec des secteurs récemment livrés, qui pour certains affirment une urbanité forte, des secteurs qui vont entrer en chantier et d'autres encore non aménagés.**

### **Présentation du secteur de Cantinolle**

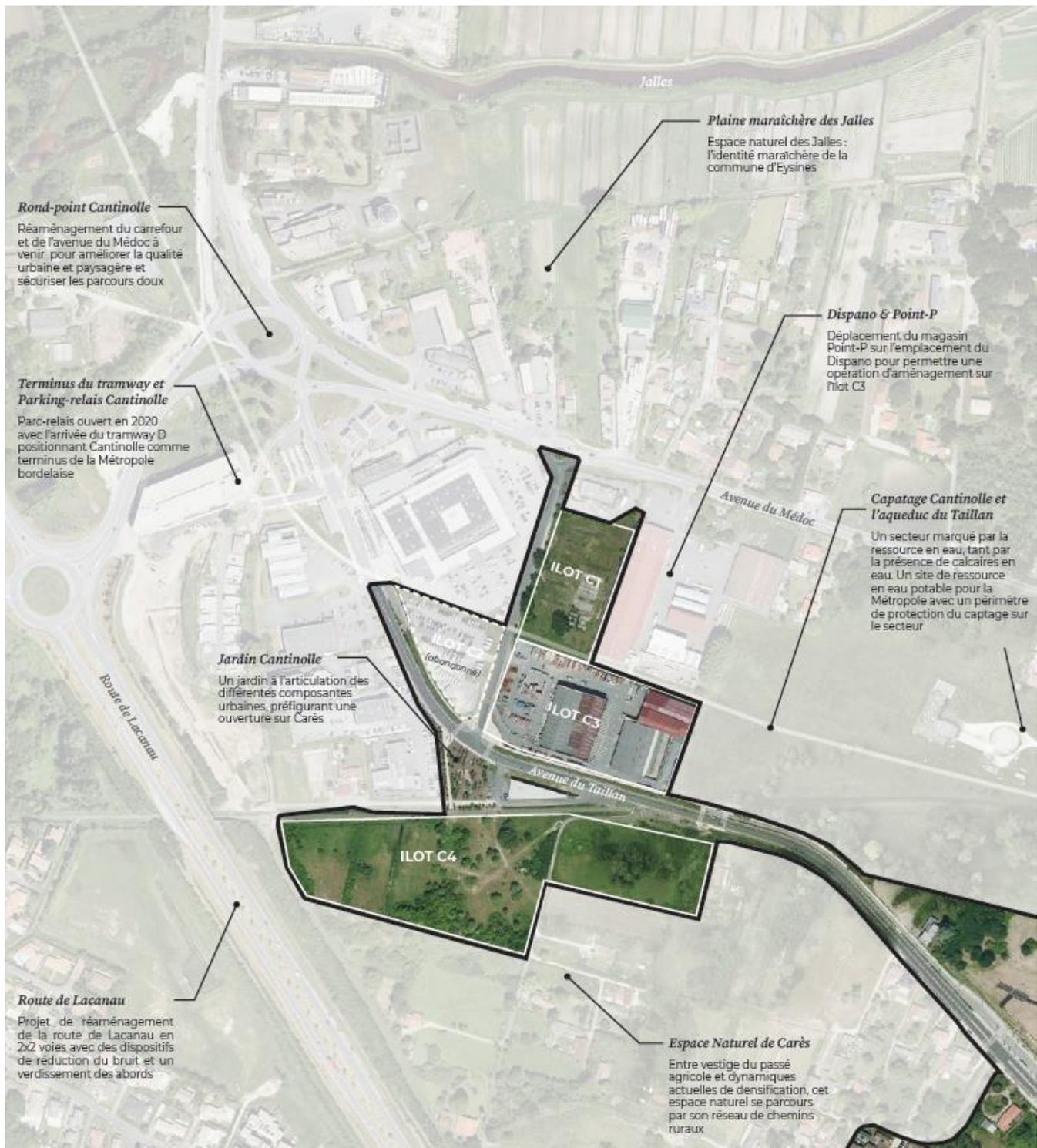
Le secteur de Cantinolle est caractérisé par une articulation entre la zone commerciale et l'espace naturel de Carès.

**La zone commerciale** se distingue par ses bâtiments en tôle, souvent désignés comme des « boîtes à chaussures », ses infrastructures routières imposantes et ses étendues de parkings. La mutation du paysage d'entrée de ville en cours propose d'introduire une mixité des formes urbaines, d'améliorer l'accessibilité aux transports en commun, avec le tramway et son parc-relais, et d'apporter une qualité architecturale et paysagère au quartier. En termes de mobilité, on observe un développement à deux vitesses : d'une part, l'arrivée du tramway facilite l'accès aux transports en commun et au cœur de Bordeaux, d'autre part, le réaménagement des infrastructures routières renforcent l'accessibilité et la sécurité depuis les portes du Médoc, avec notamment le réaménagement du carrefour Cantinolle et les études en cours sur la route de Lacanau.

**Un territoire paysager** caractérisé par des entités paysagères distinctes. Au nord, les jalles et sa plaine maraîchère se déploient. A l'ouest, les sources de Cantinolle, secteur de ressource en eau potable pour la Métropole, avec un périmètre de captage et un aqueduc traversant le secteur. Au sud, l'espace naturel de Carès, ancien territoire agricole, conserve encore des vestiges de son passé agricole (fossés, bâti, vignes...).

### **Les îlots nommés dans le dossier de réalisation de la ZAC C1 à C4 sont implantés dans ce secteur.**

- L'îlot C1 nommé désormais « L'Esprit des Jalles » : 133 logements, livré en 2022
- L'îlot C2, situé sur l'emplacement du parking du Super U aujourd'hui abandonné et qui dans le cadre de cette modification est supprimé
- L'îlot C3 nommé désormais « Médoc » bénéficie du déplacement du magasin Point-P vers l'emplacement du Dispano pour mener une opération de construction de logements
- L'îlot C4 nommé désormais « Les Lisières » s'intègre dans l'espace naturel de Carès



## Le secteur Carès

Le secteur de Carès se trouve entre le prolongement du centre-bourg d'Eysines et l'espace naturel de Carès, offrant un contraste entre urbanisation et nature.

Le secteur se caractérise par son lien avec un tissu constitué d'habitat pavillonnaire, en extension du centre-bourg d'une part, et de l'autre, par un ancien site rural témoignant d'un passé rural avec ses parcelles étroites, ses maisons isolées et des chemins ruraux, aujourd'hui en grande partie fermés.

L'espace naturel de Carès, composé de propriétés privées, a été récemment occupé illégalement puis nettoyé, créant une réticence à l'idée de rouvrir ces chemins ruraux aux véhicules.

Trois îlots, dont un déjà construit « Les Longères de Carès » (îlot C6, 40 logements) et deux en cours de montage, se déploient à l'articulation entre ces deux milieux, adoptant une morphologie mixte de petits collectifs, bâtiments intermédiaires et d'habitat individuel. Cette densification urbaine a pour objectif de faire couture avec le tissu pavillonnaire existant et l'espace Naturel Carès. L'objectif est aussi de dialoguer en terme urbain et paysager avec le secteur de Cantinolle qui affirme une intensité plus forte.

Concernant les rues de ce secteur, il est à préciser qu'elles ne sont plus destinées uniquement aux véhicules, elles deviennent un espace apaisé et agréable à parcourir. Le stationnement est réfléchi comme un espace paysager et reste à une certaine distance des habitations. Les rues Martin Porc et Bertrand Triat ont fait l'objet de travaux de requalification avec un apport paysager très fort et la mise en place de cheminements doux agréables et sécurisés. Ces aménagements ont permis de préparer l'arrivée des futurs habitants et de rendre le quartier plus agréable aux habitants déjà présents.



### Au cœur du site, un espace naturel dit « l'espace naturel Carès »

Au cœur du projet d'aménagement urbain du secteur Carès Cantinolle mais en dehors du périmètre de la ZAC, l'espace naturel dit « espace naturel Carès » ne connaît pas d'intervention par l'aménageur. C'est un espace fédérateur, élément fondamental du projet, jouant un rôle de lien entre les territoires de Carès et de Cantinolle, s'appuyant sur l'histoire du lieu et développant un véritable projet en mouvement. Il fait l'objet d'un projet paysager spécifique sous la responsabilité de la Ville d'Eysines et de Bordeaux Métropole.

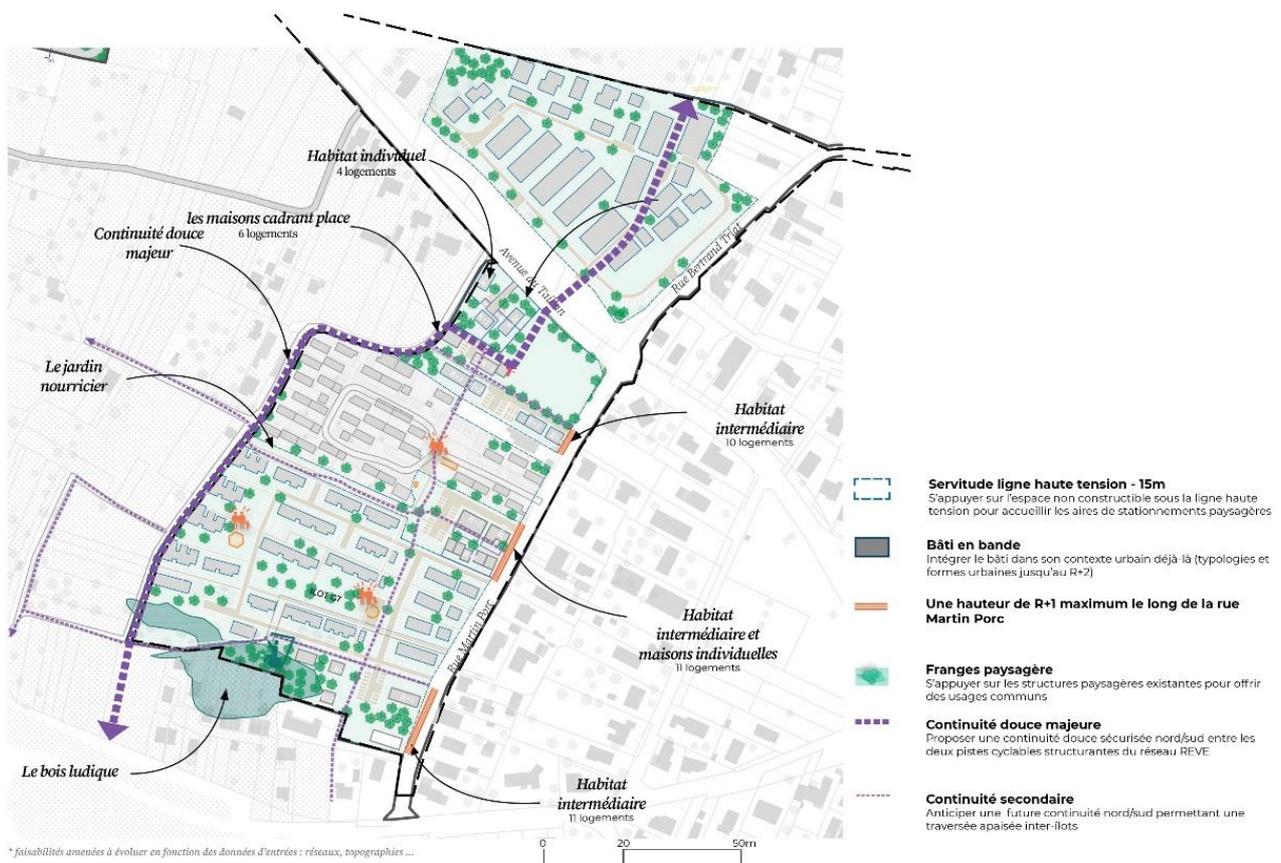
## Les interstices, un nouvel élément intégré dans le projet

Les îlots de la ZAC formant des enclaves, quatre stratégies ont été mises en place visant à reconstituer la petite échelle et du lien dans le secteur de Carès.

Ces interstices non intégrés initialement constituent une adaptation du projet au regard de l'évolution du site. Ils sont intégrés dans le Programme Global de Construction modificatif.

### Ils entraînent le déploiement de nouvelles stratégies d'aménagement :

- Subdiviser les îlots, en diversifiant les modes d'habiter, les ambiances, les formes architecturales et les matériaux utilisés.
- S'ouvrir aux bords, en adressant les constructions et liaisons douces sur les abords de l'îlot, favorisant les connexions entre les îlots et l'espace naturel de Carès.
- Investir les interstices, les espaces entre les îlots, avec des projets à petite échelle réintroduisant une variété d'échelle dans le tissu urbain.
- Créer des chemins de traverses, des voies permettant de liaisonner les îlots entre eux, créant ainsi des porosités à anticiper dans les projets à venir. Ils favorisent aussi les échanges à l'échelle du quartier.



La mise en œuvre de ces stratégies a permis d'identifier plusieurs sites potentiels de projet au sein de la ZAC, suscitant une réflexion sur les interstices. Ce travail sur les interstices implique également un suivi et un accompagnement des projets hors îlots, pour garantir leur cohérence avec les objectifs de la ZAC.

**En conclusion, au regard des évolutions à venir pour la ZAC Carès Cantinolle, il apparaît nécessaire de modifier le programme des équipements publics et le programme global de construction.**

***Le présent dossier comprend les pièces suivantes :***

- le projet de programme modificatif des équipements publics à réaliser dans la zone
- le projet de programme global modificatif des constructions à réaliser dans la zone
- les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps
- la délibération de la commune approuvant le programme des équipements publics modifié