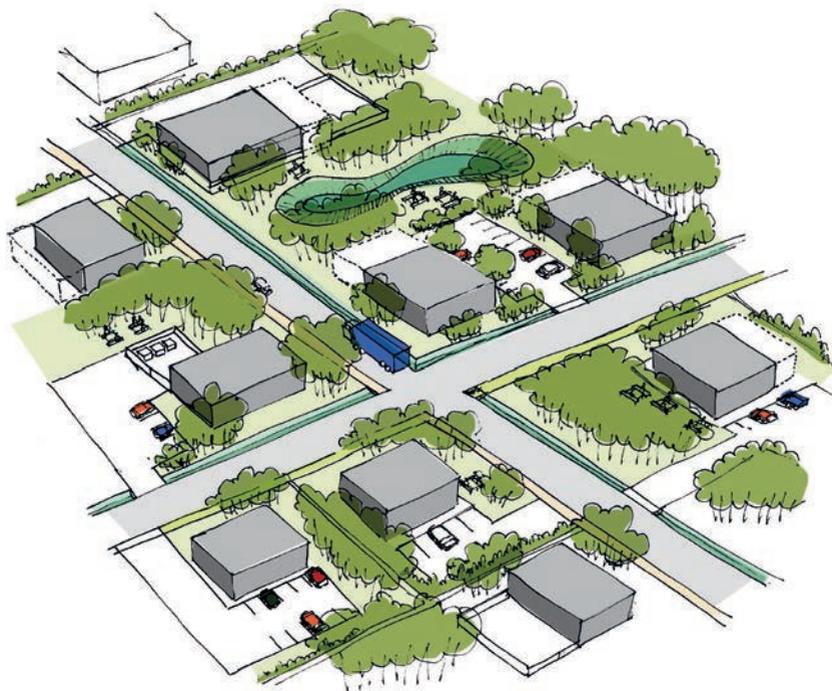


DE L'URBANISME DU PAYSAGE & DE L'ARCHITECTURE

TOME 1

Pour une valorisation et un aménagement qualitatif des zones d'activités en Médoc



Nota : ce livret rédigé par l'a-urba sous la direction du Pays Médoc, est le fruit d'un travail partenarial entre la Région Nouvelle-Aquitaine, le Pays Médoc et l'agence d'urbanisme Bordeaux métropole Aquitaine (a'urba).



Elaboré dans le cadre de la mise en oeuvre des actions du projet de Parc naturel régional Médoc, ce guide est le premier volet du "Livre Blanc de l'urbanisme et des paysages du Médoc".

Cet outil de sensibilisation et de médiation, comportera d'autres volets thématiques (sur le paysage, l'architecture et l'aménagement), et a pour vocation de constituer une base de connaissances et de bonnes pratiques à destination des élus, techniciens, acteurs économiques et habitants du territoire. Prévu par les dispositions de la Charte du Parc naturel régional (fiche mesure 3.1.2 "Veiller à la qualité de l'urbanisme et de l'aménagement de l'espace"), le livre blanc vise à la diffusion de bons réflexes pour préserver et mettre en valeur toute les richesses de la mosaïque des paysages médocains.

Sommaire

I. Préambule : améliorer l'attractivité du Médoc par la valorisation de nos outils économiquesp 7

II. Des questions à se poser avant de lancer un nouveau projet de zone d'activités ou un projet d'extension de zonep 9

- > Un nouveau projet de zones d'activités ?p 10
- > Quel va être l'effet d'un nouveau projet de zone d'activités sur la commune concernée et sur les communes alentours ?.....p 12
- > Intégrer le projet aux paysages et à l'environnement médocain pour valoriser la future zone d'activitésp 14
- > Le projet trouve-t-il un équilibre entre qualité et coût de réalisation ?p 18

III. Quand et comment requalifier nos zones d'activités existantes ?p 21

- > Avoir une marge de manœuvre sur des parcelles privées : la clé d'une opération rentabiliséep 22
- > Recréer une ambiance paysagère attractive et réduire les impacts sur l'environnementp 24

IV. Comment étendre ou concevoir une nouvelle zone d'activités en Médoc ?p 27

- > Étape 1 : Choisir un site d'implantation appropriép 28
- > Étape 2 : Prolonger le paysage environnant au cœur du projet d'aménagementp 30
- > Étape 3 : Soigner les lisières de la zonep 32
- > Étape 4 : Concevoir un réseau de circulation & de stationnements fonctionnel, adapté et qualitatifp 34

> Étape 5 : Des espaces d'agrément pour les usagers	p 40
> Planter des essences locales adaptées	p 42
> Un mobilier & de l'éclairage de qualité adaptés aux besoins	p 44
> Étape 6 : Une implantation ordonnée du bâti & une architecture de qualité	p 46
> Étape 7 : Des limites parcellaires soignées	p 52
> Étape 8 : Des enseignes & une signalétique harmonieuses	p 54
> Synthèse	p 56

V. Quels outils pour encadrer l'aménagement des futures zones d'activités du Médoc ?p 59

> Les outils de planification et préalables aux aménagements.....	p 60
> Les outils opérationnels	p 63
> Les outils permettant une gestion durable du nouveau quartier d'activités	p 65

VI. Sur quels exemples de zones d'activités existantes s'appuyer ?p 67

> Technopôle Bordeaux Montesquieu (artisanat, tertiaire)	p 68
> La Confrérie - Salaunes (Artisanat)	p 69
> Vert Castel - Mérignac (Artisanat, tertiaire)	p 70
> Alhena - Sanguinet	p 71
> Sylva 21 - Salles	p 72
> ZAC Sud Landes - Hastingues	p 73
> Domaine des Pelus (Tertiaire) - Mérignac	p 74
> Europarc (Tertiaire) - Pessac	p 75
> Cadéra Sud 2.0 (Tertiaire) - Mérignac - Réhabilitation	p 76

I. Améliorer l'attractivité du Médoc par la valorisation de nos outils économiques

Le renforcement de l'économie et de l'emploi sur la presqu'île du Médoc, est en partie envisagé à travers le développement de domaines d'activités porteurs comme ceux de la filière composites, de la filière viticole, de la filière bois, ou encore de filières artisanales diverses. Conjointement, l'activité économique de grande distribution s'étend sous la forme de grandes surfaces commerciales.

Ce développement induit une extension importante des zones d'activités. Celle-ci, le plus souvent à usage mixte entre industrie, artisanat et commerce, méritent de faire l'objet d'un travail paysager, urbain et architectural qui contribue à valoriser le territoire. Car penser le développement économique du Médoc doit s'accompagner d'une politique de l'aménagement qualitative. Parfois conçues comme des espaces déconnectés de leur environnement naturel et urbain, ces zones doivent être envisagées comme de nouveaux quartiers faisant partie intégrante des villes, plus respectueux de l'environnement.

Ce guide vise à mettre à disposition des élus en charge de l'aménagement du territoire, une méthodologie et des outils pour cadrer le plus en amont possible le processus de création de zones d'activités quelque soit leur nature. Un cadrage au plus tôt ne doit pas être perçu comme une contrainte future pour les investisseurs potentiels de ces zones, mais bien comme un gage de qualité et d'attractivité pour investisseurs, usagers et riverains.

II. Des questions à se poser avant de lancer un nouveau projet de zone d'activités ou un projet d'extension de zone

Un nouveau projet de zones d'activités ?

Envisager des projets de réhabilitation/requalification sur les zones qui présentent des opportunités d'acquisition foncière ou de rachats de lots

- La démarche d'**acquisition, réhabilitation de lots privés**, découpe éventuelle, et revente est un moyen **pour envisager de requalifier les emprises et espaces publics** des zones d'activités existantes et d'en amortir les coûts
- [Cf chapitre III.](#)

Situer son projet par rapport aux zones d'activités existantes

- Plus de **230 ha** de zones d'activités existantes en Médoc
- 30 ha de zones d'activités portuaires sont actuellement aménagées, et 320 ha sont susceptibles de l'être (zonées en urbanisables dans les PLU des communes du Verdon et de Pauillac) sur les 950 ha appartenant au port autonome de Bordeaux dans le territoire du Médoc
- Des zones d'activités de plus de 10 ha implantées pour la plupart le long des axes de circulation majeurs
- Des zones d'activités de 5 à 10 ha sur les communes excentrées des axes de circulation majeurs
- Une densité moyenne de **surfaces commerciales d'environ 1100m²/habitant** (Pour une offre nationale moyenne qui se situe à 994m²/habitant)

(Sources : Communautés de communes du Pays Médoc et Bordeaux Métropole - Traitement CODE - Juillet 2016 / Actualisation des ODAC 33 - Conseil Départemental 33 - Extraction LSA Expert - Décembre 2017; Base AID)



Quel va être l'effet d'un nouveau projet de zone d'activités sur la commune concernée et sur les communes alentours ?

Interroger les enjeux urbains

- Le projet est-il adapté à l'**accessibilité** de la commune ?
- Comment seront transformés les **flux de circulation et de mobilités** avec l'arrivée d'une nouvelle zone ?
- Le projet prend-il en compte l'**accroissement induit des déplacements routiers** ?
- Quels seront les **surcoûts** induits par l'**adaptation des infrastructures routières** ?
- Le projet prévoit-il de limiter les déplacements automobiles en s'implantant à proximité des espaces urbanisés ?
- Une desserte du site par les **transports en commun** (bus, car, navette, etc.), **liaison piétonne et/ou cyclable**, circuits de **co-voiturage** a-t-elle été envisagée ?
- Les déplacements piétons et cyclables sont-ils possibles au sein de la zone ?
- Le projet répond-il aux **besoins de requalification de l'entrée du bourg** ?
- Le projet prend-il en compte les **opportunités foncières** de terrains en friches disponibles, de zones d'activités à requalifier, de locaux vacants, etc ?

Interroger les enjeux socio-économiques

- Quelle est la **dynamique de l'activité commerciale en centre bourg** ? Dans les communes alentours ?
- Quels seraient les **effets d'une délocalisation des commerces** sur l'activité commerciale de proximité en centre bourg ?
- Quelles sont les **dynamiques des activités artisanales et industrielles** ?
- L'offre d'activités proposée dans le projet de zone est-elle **complémentaire** à l'offre d'activités proposée dans le centre bourg ?



Centre bourg de Lesparre



Centre bourg de Castelnau



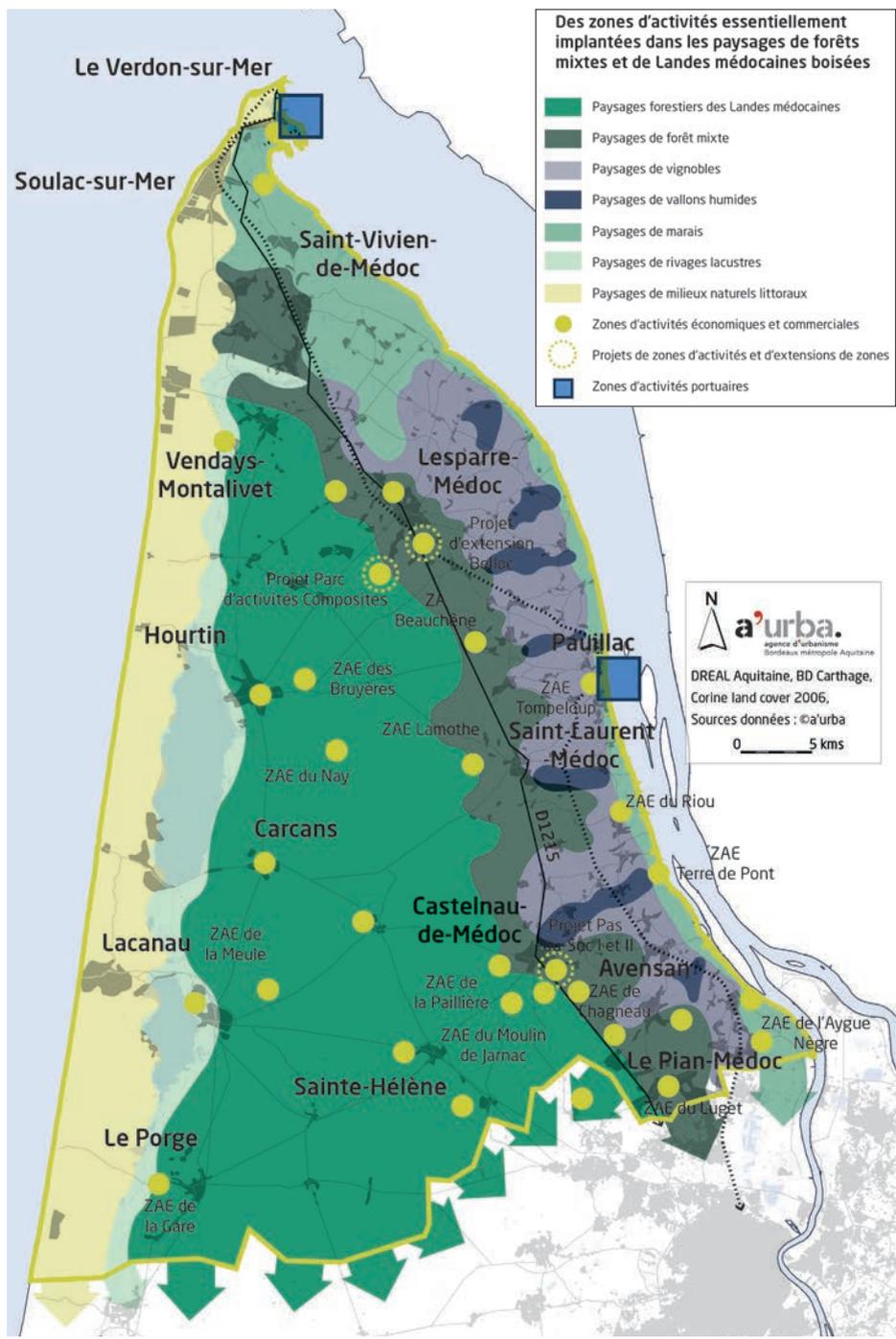
Intégrer le projet aux paysages et à l'environnement médocain pour valoriser la future zone d'activités

Le projet valorise-t-il l'image de la future zone d'activités en s'intégrant aux paysages environnants ?

- Des **boisements existants** sont-ils préservés ? (pins, chênes, arbousiers, etc.)
- Les **abords de cours d'eau** sont-ils valorisés ? (Bords de jalles, etc.)
- Les **crastes et fossés** sont-ils préservés et inclus dans le projet ?
- Des espaces de **transition paysagère** entre la zone de projet et les paysages forestiers, viticoles, de prairies ou de marais d'une part, et la zone et les paysages urbains d'autres part, sont ils prévus ?

(Pour la conception d'une zone d'activités qui s'intègre aux paysages, Cf [chapitre IV](#).)





Des zones d'activités essentiellement implantées dans les paysages de forêts mixtes et de Landes médocaines boisées

- Paysages forestiers des Landes médocaines
- Paysages de forêt mixte
- Paysages de vignobles
- Paysages de vallons humides
- Paysages de marais
- Paysages de rivages lacustres
- Paysages de milieux naturels littoraux
- Zones d'activités économiques et commerciales
- Projets de zones d'activités et d'extensions de zones
- Zones d'activités portuaires

a'urba.
 agence d'urbanisme
 Bordeaux métropole Aquitaine

DREAL Aquitaine, BD Carthage,
 Corine land cover 2006,
 Sources données : a'urba

0 5 kms

La Trame Verte et Bleue et le fonctionnement écologique du site sont-ils pris en compte ?

- Le projet s'implante-t-il à **proximité d'un réservoir de biodiversité** (espaces dans lesquels la biodiversité est la plus riche et où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie) **ou d'un corridor écologique** (espace assurant des connexions entre les réservoirs de biodiversité) ?
- Des **marges de recul** par rapport aux espaces naturels sont-elles respectées ? (zones humides, marais, lagunes, etc.)
- Des «**espaces naturels corridors**» sont-ils prévus entre les lots de la zone pour permettre les déplacements de la faune ?
- Le **fonctionnement hydraulique du site** est-il maintenu ? (alimentation d'un cours d'eau, de zones humides, etc.)
- Les **risques de pollution** sont-ils anticipés et maîtrisés ?

Le projet ménage-t-il la biodiversité ?

- Le projet impacte-t-il des **espèces protégées** ?
- Le projet affiche-t-il un **objectif de zéro phyto** ? Les pesticides chimiques sont-ils interdits ? Les produits de bio-contrôle (utilisant les mécanismes naturels), et de l'agriculture biologique sont-ils encouragés ? (Consultez le [guide des solutions zéro pesticide du ministère de l'Environnement de l'Énergie et de la Mer](#)).
- Le projet anticipe-t-il une **gestion raisonnée des espaces plantés** ? (Intensité et nature des soins différents selon les espaces : très fréquentés, d'agrément, ou plus naturels).
- Le projet encourage-t-il la **présence de biodiversité** ? Plantation d'essences mellifères favorable aux insectes, et préservation d'arbres morts et à cavités (réserve de nourriture pour les insectes, habitat de chauves souris, nidification d'oiseaux, etc.)
- Le projet favorise-t-il la présence d'espèces de zones humides par l'aménagement de noues et de points d'eau ?



La gestion et le traitement des eaux de ruissellement sont-ils envisagés ?

- Y-a-t-il une volonté de **limiter l'imperméabilisation des sols** et de mettre en œuvre des revêtements perméables ?
- Le projet privilégie-t-il une **infiltration des eaux de pluies** à la parcelle ?
- Le projet a-t-il évalué la **sensibilité du site** au regard de l'augmentation du ruissellement et de la pollution des eaux ?
- Le projet prend-il en compte des dispositifs de **traitement des eaux** déjà existant sur le site ?
- Le projet prévoit-il l'aménagement de **fossés, noues et/ou bassins d'infiltration** ? (profondeur inférieure à 75 cm, évitant ainsi l'installation de barrières obligatoires pour des bassins à une profondeur supérieure)
- Le projet envisage-t-il la dépollution des eaux récoltées par la mise en place de systèmes de **phytoépuration** dans les fossés, noues et bassins (plantation de Phragmites, Iris, Saules, etc.)
- Le projet encourage-t-il les **toitures végétalisées** qui contribuent à réguler l'écoulement des eaux de pluies ?

Un système de collecte/gestion des déchets est-il prévu ?

- Le projet prévoit-il des **lieux de tri et de collecte des déchets** (intégrés aux bâtiments, encadrés par des murets, de la végétation, etc.). (Cf. [Chapitre IV.](#))
- Le projet prévoit-il de mettre en place un suivi de la collecte et du traitement des déchets ordinaires et non ordinaires ?
- Le projet prévoit-il le **recyclage des déchets issus du chantier** de construction de la zone, sur place ? Une charte de chantier respectueux de l'environnement peut être envisagée (Exemple : opération les Akènes à Lormont).



Vert Castel © PROGÉFIM



Vert Castel © PROGÉFIM

Le projet trouve-t-il un équilibre entre qualité et coût de réalisation ?

Les besoins et moyens des futurs acquéreurs ont-ils bien été identifiés ?

- Des **entreprises locales** avec un ancrage territorial ?
- Des entreprises qui souhaitent avoir un **showroom** ?
- Des artisans qui souhaitent construire un **simple dépôt** ?
- De la petite industrie avec des **besoins importants de stockage** ?
- Des constructions à destination d'une **activité viticole** ?
- De **l'industrie spécialisée** avec des besoins particulier (produits dangereux, sécurité du site, etc.)?
- Des **enseigne(s) commerciale(s) locale(s)** ?

La programmation n'est-elle pas trop restrictive ou trop spécifique par rapport à la nature des activités ?

- Quelle sera ou quelles sont les **vocations de la zone d'activité** ?
- La **programmation** est elle suffisamment dédiée aux entreprises locales ?
- L'activité commerciale peut parfois être incompatible avec l'activité artisanale. Une **réglementation des activités** à accueillir est elle envisagée ?
- L'activité de grandes **enseignes commerciales** ne **risque-t-elle** pas de freiner l'installation des autres types d'activités en faisant monter les prix du foncier ? Y-a-t-il un risque que la zone reste vide ?
- La programmation prévoit elle d'**équibrer la part des différentes nature d'activités** lors de la vente des lots ?
- La programmation a-t-elle été pensée par rapport à la vocation de la zone d'activités ?



La programmation prévoit-elle d'intervenir uniquement sur l'emprise publique ou également sur l'emprise privée ?

- Le programme prévoit-il un **budget d'aménagement équilibré** entre le domaine public et les futurs espaces privés ?

Les coûts de réalisation de la zone sont-ils cohérents avec les futurs prix de vente des lots ?

- Les **coûts d'aménagement de voirie ne sont-ils pas surestimés** par rapport aux besoins ?
- La **taille et le nombre de parcelles** sont-ils en équilibre avec le coût de raccordement ?
- Les **coûts incompressibles liés aux réseaux** enterrés seront-ils équilibrés ? (Électricité, eau, assainissement, gaz, électricité, fibre, etc.)
- Idem pour le **coût d'aménagement des emprises publiques** ? (Noues, liaisons piétonnes/cyclables, espaces publics, plantations, mobilier, éclairage, etc.)
- Pour plus de détails sur l'aménagement, se reporter au [Chapitre IV](#).

Les coûts de gestion de la zone ont-ils été anticipés ?

- Coût d'**entretien de la voirie** ?
- Coût d'**entretien des espaces verts et des noues** ?
- Coût d'**entretien des espaces publics, du mobilier et de l'éclairage** ?
- etc.

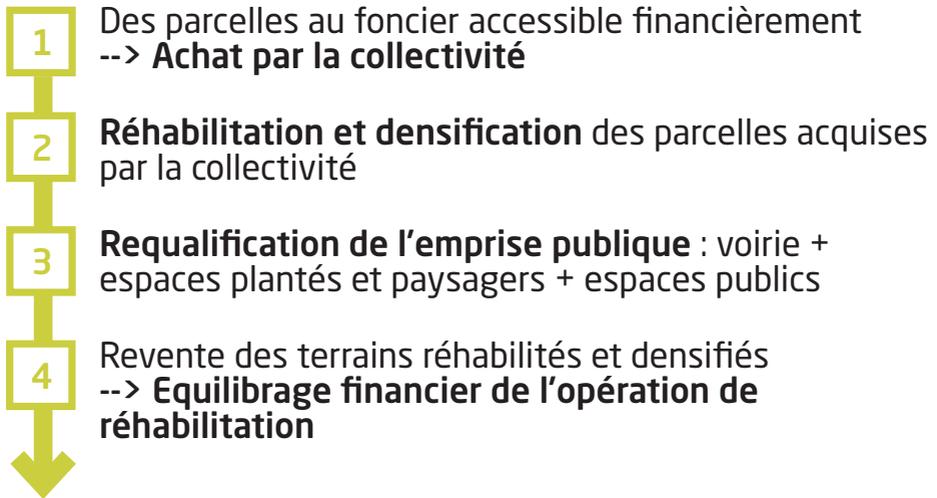
Paroles d'acteur :

« Il est possible de faire de la qualité en raisonnant les coûts et en favorisant un travail de conception en amont : ajuster la taille de la voirie, faire des accotements enherbés, jouer sur le mobilier urbain, préserver des arbres existants, réglementer l'implantation des bâtis et du stationnement, etc. »

Julien Alibert - Opérateur immobilier en Gironde

III. Quand et comment requalifier nos zones d'activités existantes ?

Avoir une marge de manœuvre sur des parcelles privées : la clé d'une opération rentabilisée

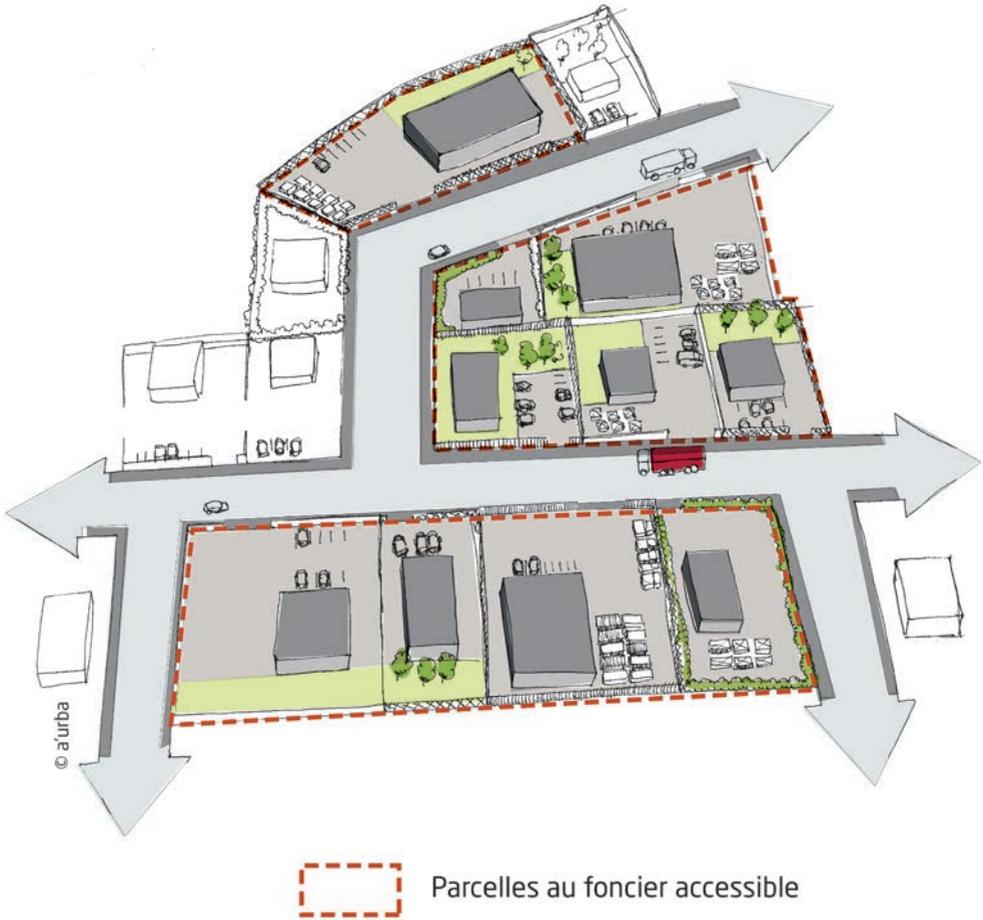


Paroles d'acteur :

«Projeter la réhabilitation d'une zone uniquement à travers le réaménagement des espaces publics n'est pas viable. Il faut également pouvoir intervenir sur le foncier privé pour donner du sens à l'opération et avoir un réel effet levier »

Julien Alibert - Opérateur immobilier en Gironde

Requalifier une zone existante



Recréer une ambiance paysagère attractive et réduire les impacts sur l'environnement



- ① Réglementer l'implantation des bâtiments (**marge de recul**) et de leur aspect (couleurs, matériaux)
- ② Implantation des espaces de **stationnement à l'arrière** des bâtiments ou sur le côté
- ③ Création d'**espaces dédiés au stockage**
- ④ **Densification** de certaines parcelles
- ⑤ **Harmonisation des clôtures** ou aménagement de fossés et de merlons plantés sur les limites séparatives
- ⑥ **Requalification de la voirie** : réduction de la largeur de la bande roulante hors enjeux logistiques, ce qui peut permettre l'aménagement d'un cheminement doux
- ⑦ Aménagement de **noeux plantées** le long de la bande roulante
- ⑧ Aménagement d'**accotements enherbés** accessibles aux piétons le long de la bande roulante
- ⑨ Plantation d'un **filtre végétal** en lisière de la zone d'activités
(Se reporter au Chapitre IV. pour plus de détail sur ces principes d'aménagement)

Paroles d'acteur :

«La gestion intégrée des eaux pluviales est possible dans la requalification de zones d'activités. Il s'agit de rétablir des surfaces qui favorisent l'infiltration des eaux pluviales, parcelles par parcelles , bâtiment par bâtiment. Ces solutions sont encouragées et meme soutenues financièrement par les agences de l'eau car elles améliorent la qualité des rejets et préservent la ressource. Ces solutions peuvent s'accompagner de programme de démolition partielle qui permettent une réutilisation des matériaux de démolition en grave drainante améliorant d'autant l'équilibre économique de l'opération»

Michel Benard - INFRA Services - bureau d'études en ingénierie et conception durable de l'espace, Président Directeur Général et Fondateur

IV. Comment étendre ou concevoir une nouvelle zone d'activités en Médoc ?

Étape 1 - Choisir un site d'implantation approprié

Proximité immédiate des espaces urbanisés

- Le site n'est pas déconnecté des espaces urbanisés. Raisonner en terme d'**économies faites sur l'extension** des réseaux, les déplacements, etc.
- Penser l'implantation de la zone en terme de **relations avec le tissu urbain existant**.
- Accrocher le nouveau quartier d'activités aux voies existantes et établir un **lien vers le centre bourg** lorsque cela est possible.
- Assurer le développement de **nouveaux espaces d'agrément**, de **chemins piétons et cyclables**, au sein du quartier d'activité qui doit s'inscrire dans le tissu urbain.

Une bonne desserte et une bonne accessibilité

- Le site se trouve à **proximité** ou est desservi par des **voies de communication majeures**

Pas de sensibilités environnementales ou paysagères trop importantes

- Réfléchir à la démarche d'Éviter, Réduire, Compenser, et **n'envisager la compensation qu'en tout dernier recours**.

Équilibre entre développement urbain et consommation d'espaces agricoles et forestiers

- Calibrer l'étendue de la nouvelle zone au regard des **projets économiques réels** et des dynamiques en cours, en compatibilité avec le **SCoT**.

Proximité des espaces urbanisés

Espace naturel à éviter (zones humides, mares, lagunes, cours d'eau)



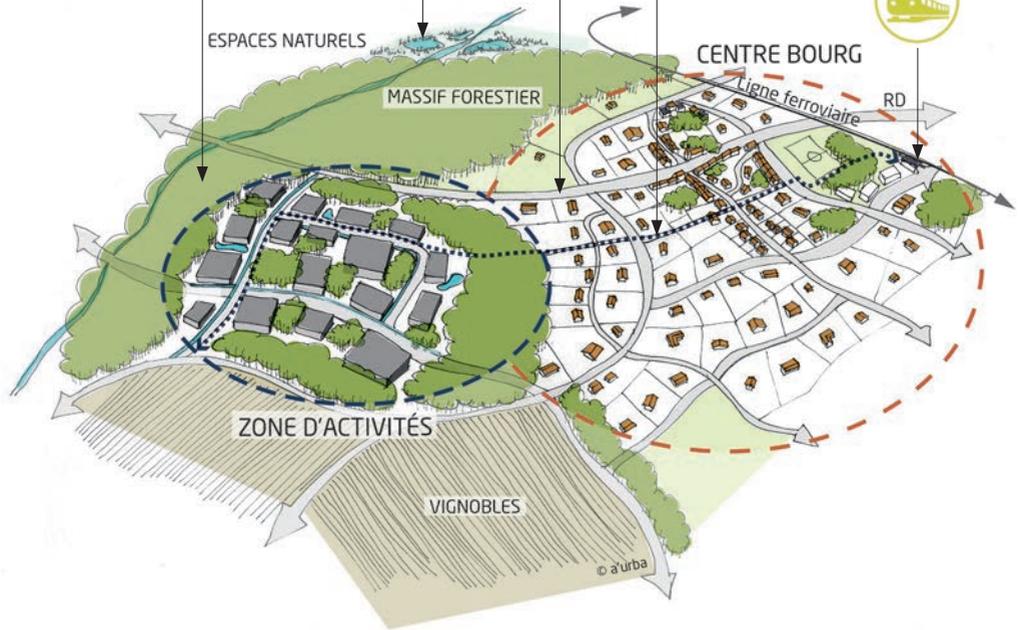
Zone tampon avec les espaces naturels proches

Liaison piétonne/cyclable entre le centre bourg et la zone d'activités



~15/ 30 min

Gare de train



Étape 2 - Prolonger le paysage environnant au cœur de la zone d'activités

Préservation des arbres et arbustes remarquables existants : une solution peu coûteuse pour maintenir un paysage de qualité

- **Préserver les arbres et arbustes remarquables** lors de l'aménagement de la zone : chênes, châtaigniers, bouleaux, arbousiers, etc.
- La collectivité peut imposer dans son **PLU** et dans un **Cahier des Charges de Cession de Terrain** la préservation des arbres existants préalablement repérés (Cf. [Chapitre V. Les outils opérationnels](#))

Plantation de haies au sein de la zone

- **Renforcer la trame boisée existante** par de nouvelles plantations ou constituer un maillage végétal qui structure la zone, en particulier dans les zones d'activités situées en bord de vignobles ou de marais (Pour le choix des essences se reporter à l'[étape 5 du chapitre IV.](#))

Préservation de la topographie et des micro-reliefs existants

- **Préserver les dépressions, les micro-vallons, les dunes, etc.**, qui émergent dans le paysage.

Création d'un réseau de fossés et de noues

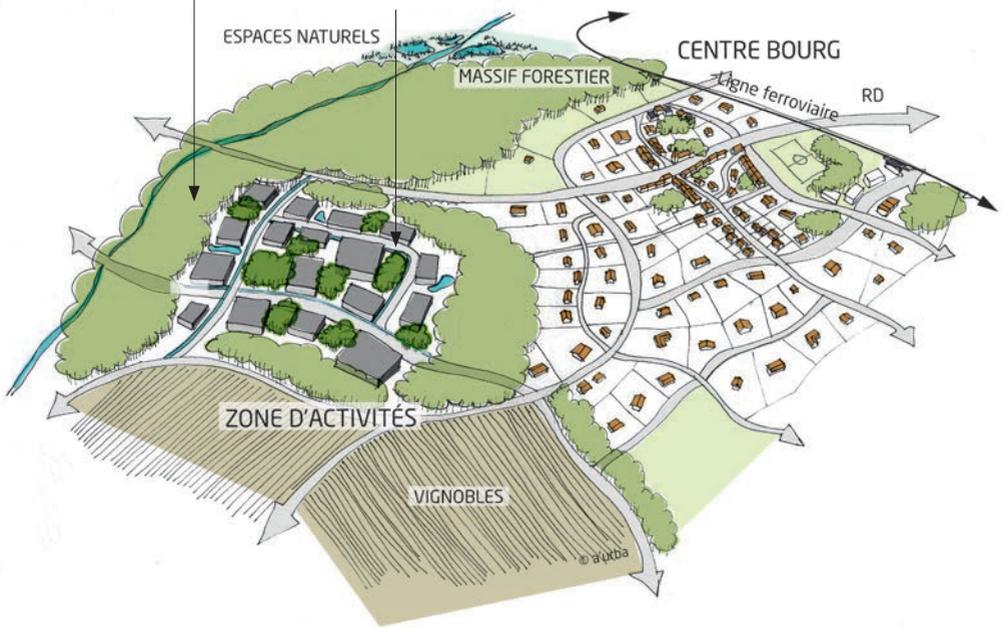
- Accompagner l'aménagement de la zone par la constitution d'un réseau de fossés ou de noues qui contribuent à fabriquer des **éléments de paysage qualitatifs** et qui participent à une **gestion environnementale du site**.
- Se reporter aux étapes [4](#) et [7](#) du Chapitre IV. pour plus de détails sur l'aménagement de fossés et de noues.



Implantation des constructions entre les bosquets d'arbres préservés

Paysage forestier environnant

Bosquets d'arbres existants préservés



Étape 3 - Soigner les lisières de la zone

Un paysage d'entrée de ville de qualité

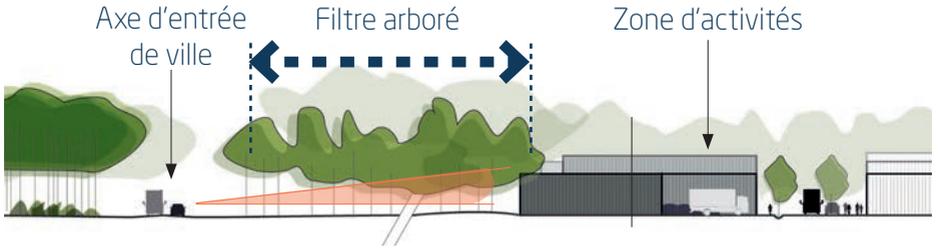
- **Effet vitrine** de la zone d'activités en entrée de ville
- Plantation d'un **filtre arboré** laissant passer le regard : un traitement paysager qualitatif et peu coûteux
- Un **traitement des façades bâties** de la zone d'activités donnant sur l'axe contribue également à constituer un paysage d'entrée de ville de qualité
- Selon le code de l'urbanisme le nouveau quartier d'activités doit **respecter un retrait de 75m par rapport à l'axe de la voie, sauf étude d'aménagement à l'appui** (Amendement Dupont - cf. [Chapitre V.](#))
- **Règlementation de la publicité** en Parc naturel régional ([Cf. Chapitre V.](#))

Des transitions arborées vers les espaces urbanisés et le paysage environnant (vignobles, marais, etc.)

- Maintien ou plantation d'un **espace tampon arboré** entre la zone d'activités et les zones habitées, et avec le paysage alentour en général
- La constitution de cette **enveloppe végétale** doit être issue de la **flore locale**, de manière à inscrire le projet dans le paysage environnant
- Des **entrées** dans le quartier d'activités **sobres et progressives**
- Les espaces forestiers bordant la zone d'activités doivent faire l'objet d'un **éclaircissement du sous bois sur 50 m** selon le Plan de Prévention du Risque Incendie de Forêt en Gironde



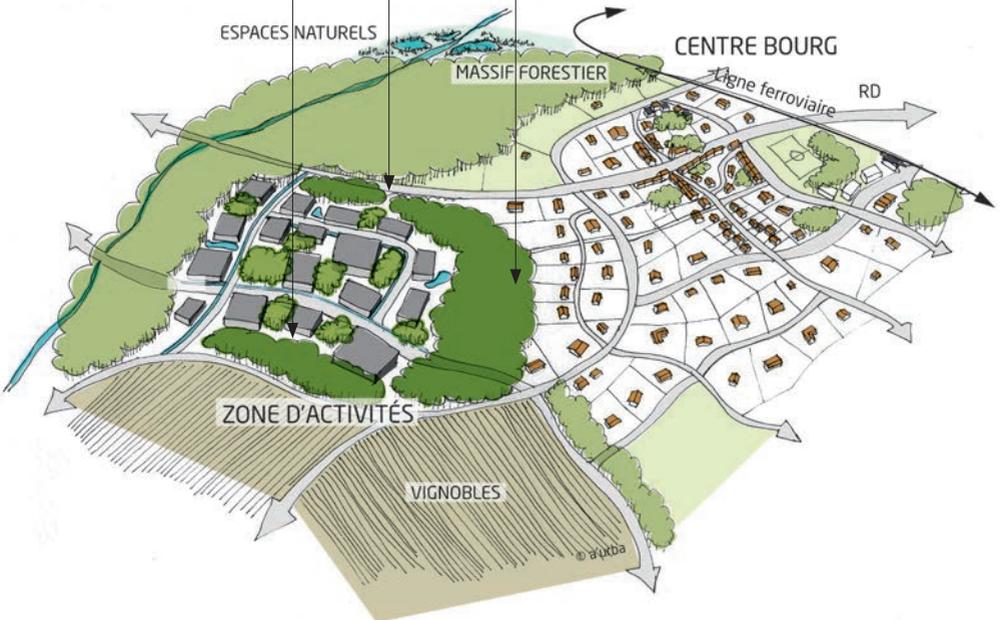
Zone commerciale - Entrée de ville de Clauouy - Filtre arboré de pins maritimes - Credit Google Maps



Entrée de ville / Filtre arboré avec la RD proche

Transition arborée avec le quartier d'habitations proche

Transition arborée avec le paysage viticole proche



Étape 4 - Concevoir un réseau de circulation & de stationnements fonctionnel, adapté et qualitatif

Un réseau de voiries fonctionnelles

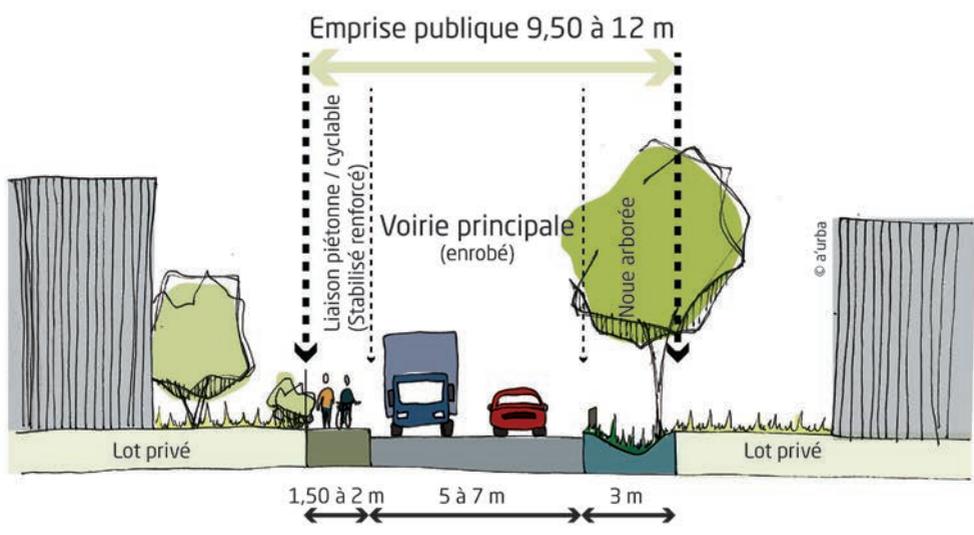
- **Système de circulation fluide, sans impasses et sans boucles**, avec des routes traversantes accrochées à un réseau de voiries existantes
- Une **largeur de voies adaptée** aux futurs usages
- Un **revêtement en enrobé** (plus résistant dans le temps même si un peu plus cher) plutôt qu'un revêtement bicouche (moins cher mais moins résistant)

Une voie piétonne et cyclable traversant la zone en lien avec le centre bourg

- Une **liaison piétonne et cyclable** qui accompagne la voie principale de la zone et qui la traverse
- Un **lien vers le centre bourg**
- Une **largeur adaptée**

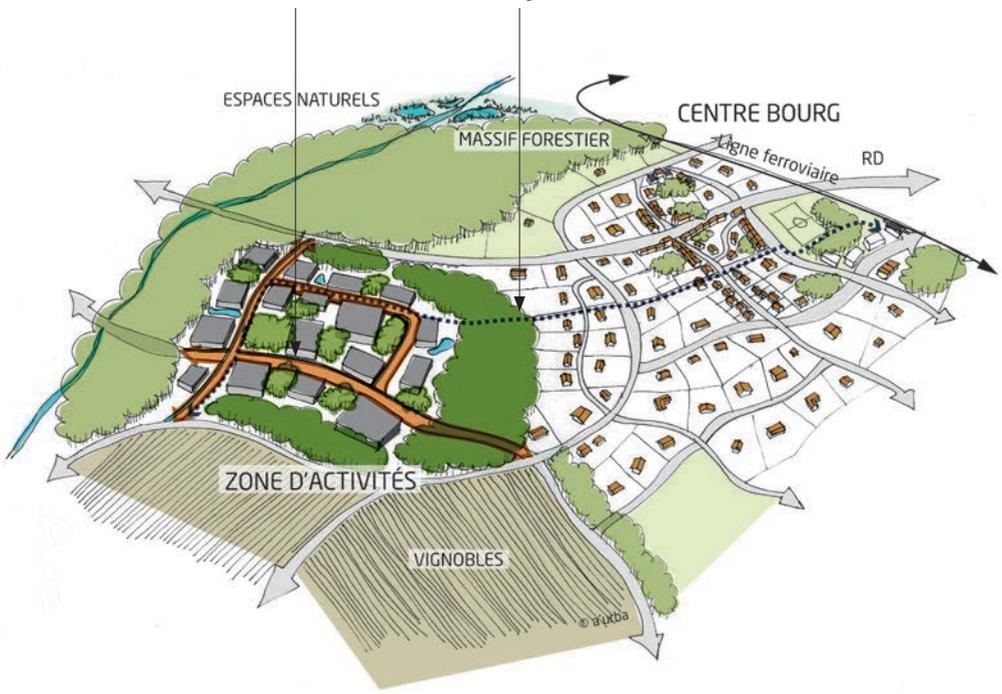
Des accotements enherbés qualitatifs et peu coûteux

- Accessibles aux **piétons**
- **Beaucoup moins coûteux** qu'un revêtement imperméable de type trottoir en enrobé
- **Effet qualitatif intéressant** en terme de paysage et adapté au contexte
- Effet intéressant sur l'environnement car **limite l'imperméabilisation des sols**
- Un **coût de gestion limité** avec seulement 4 à 6 fauches par an



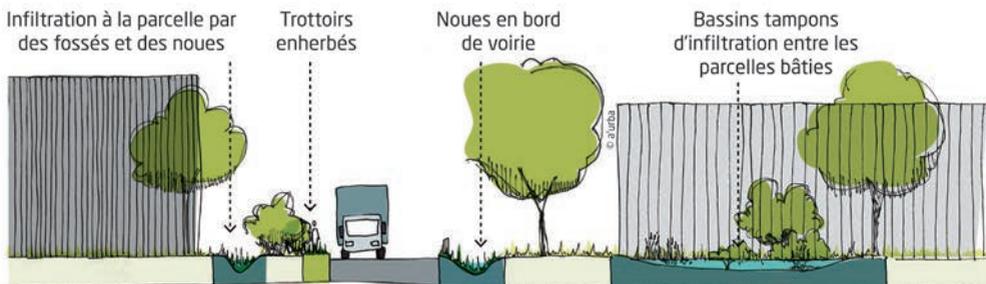
Un réseau viaire simple et traversant accompagné de noues et fossés

Liaison piétonne/cyclable



Des noues ou fossés le long des voiries

- Effet intéressant sur l'environnement car **limite l'imperméabilisation des sols**
- Permet une **gestion environnementale** des eaux de ruissellement provenant de la voirie
- Mise en place de systèmes de dépollution : **lagunages, phytoremédiation**, etc. (cf [Chapitre II.](#))
- **Effet qualitatif** intéressant en terme de paysage



Paroles d'acteur :

«L'encadrement de la gestion des eaux pluviales dans un aménagement est un enjeu considérable. Il est possible de mettre en œuvre une technique de gestion intégrée et raisonnée de ces eaux sur tous types de terrain par une ingénierie environnementale qui apporte de la valeur ajoutée au projet. Cette technique coûte toujours moins cher qu'une solution de gestion classique, à condition d'initier la démarche en amont du projet de zone d'activités, puis de la poursuivre au fur et à mesure de la réalisation des projets de construction sur les parcelles privées.»

Michel Benard - INFRA Services - bureau d'études en ingénierie et conception durable de l'espace, Président Directeur Général et Fondateur



I. Préambule

II. Questionner

III. Requalifier

IV. Concevoir

V. Les outils

VI. Exemples

Les stationnements à l'arrière ou sur les côtés des bâtiments

- **Limite la vue sur les parkings depuis l'emprise publique** et permet de contribuer à un paysage de qualité au sein de la zone d'activités
- À définir dans les documents permettant d'encadrer l'aménagement des zones d'activités (Cf. [Chapitre V.](#))

Des stationnements carrossables perméables et végétalisés

- **Effet intéressant sur l'environnement** : limite l'imperméabilisation des sols
- **Différentes techniques de mise en oeuvre** à adapter selon les usages : mélange terre pierre engazonné, pavés engazonnés, bande de roulement en pavés, dalles alvéolées, graviers perméables, etc.

Des stationnements mutualisés

- En **aires dédiées** ou **le long de la voirie**
- **Complémentaires** au stationnement privatif
- **Optimisation des coûts** d'aménagement
- **Limite le surdimensionnement** des parkings privés, le gaspillage foncier et l'imperméabilisation des sols





Technopôle - Bordeaux
Montesquieu © a'urba



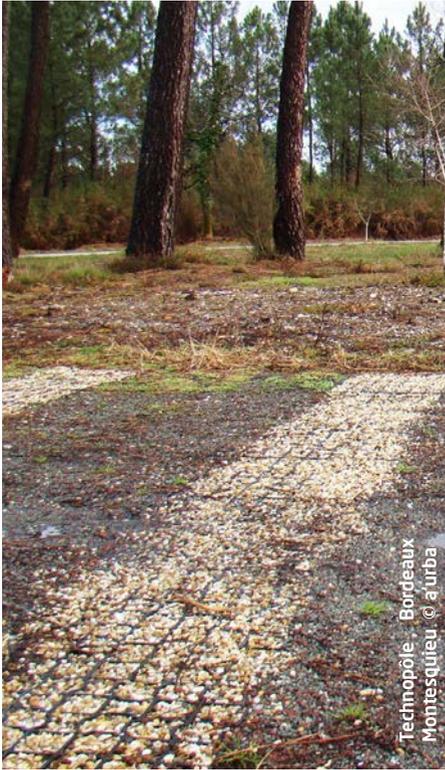
© Zea paysagistes



© Atelier Paul Arene



© Ecovegetal



Technopôle - Bordeaux
Montesquieu © a'urba



Parc d'activités Inolin © a'urba

Étape 5 - Des espaces d'agrément pour les usagers

Favoriser un cadre de travail agréable

- Accroître la **qualité et l'attractivité** de la zone d'activités
- Favoriser les **usagers piétons**
- Permettre la **détente**, les **échanges**, la **déambulation**, etc.

Des bosquets entre les lots à bâtir

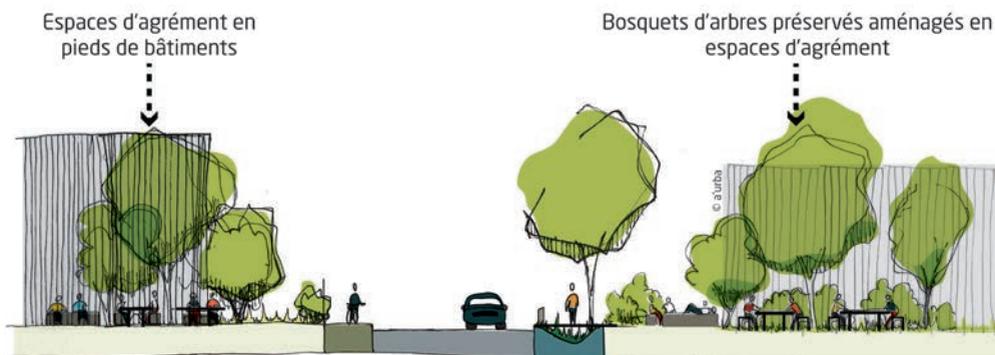
- Des espaces paysagers **peu coûteux** à aménager et à gérer
- **Des lieux ombragés** de qualité pouvant accueillir des aires de repas, de détente, etc.

Valoriser les bords de noues et de bassins d'infiltration

- Associer la **vocation environnementale** des ouvrages de gestion des eaux de ruissellement (noues, bassins, etc.) à leur caractère d'**espaces paysagers** permettant la déambulation, la contemplation, etc.

Des parcelles arborées et les abords de bâtiments aménagés

- Préserver **arbres et arbustes existants** sur les parcelles
- Planter un **écrin végétal** qui accompagne les bâtis
- Prévoir des **espaces de pique-nique, de terrasses**, etc. aux abords des bâtiments





Espace d'agrément en bord de bassin d'infiltration



Planter des essences locales adaptées

S'inspirer des essences préservées sur le site

□ Prendre en compte la **nature du sol** (sablonneux, graviers, etc.), les **conditions d'humidité, etc.** (humide, sec, etc.)

Puiser dans les variétés locales

Les **essences d'arbres locales** :

- Chênes pédonculé, pubescent, sessile, liège, tauzin, vert (P) (**)
 - Pin maritime (P), pin parasol (P) (*)
 - Bouleaux pubescent, verruqueux (***)
 - Châtaigner (*)
 - Saule marsault, blanc (**)
 - Frêne commun (**)
 - Aulne glutineux (***)
 - Peuplier noir, tremble (*)
 - Orme champêtre (*)
 - Cormier (*)
 - Alisier torminal (*)
 - Merisier (*)
 - Néflier (**)
 - Sureau noir (*)
 - Tilleul des bois (**)
 - Poirier commun (*)
 - Pommier sauvage (*)
- (P) = feuillage persistant

Les **essences d'arbustes locales** :

- Arbousier (P)
- Aubépine (*)
- Ajonc d'Europe
- Bourdaine
- Nerprun alaterne (P)
- Bruyère à balai (P)
- Ciste à feuille de sauge (P)
- Cornouiller sanguin (*)
- Églantier
- Fragon petit houx (*)
- Genêt à balai, d'Espagne (P)
- Houx (P)
- Genévrier commun (P) (*)
- Noisetier commun (***)
- Prunellier
- Saule à oreillettes, pourpre, roux (**)
- Tamaris de printemps, d'été
- Troène des bois (P) (**)
- Viorne obier (*)

Eviter la concentration d'essences allergènes

- (*) = caractère allergène faible
- (**) = caractère allergène moyen
- (***) = caractère allergène fort

Proscrire les essences invasives

□ Faux-cotonnier, Jussies, Arbre aux papillons, Herbe de la Pampa, Myriophylle du Brésil, Renouée du Japon, Azolla fausse fougère, Raisin du Japon, etc. (Pour en savoir plus consulter l'[Observatoire de la biodiversité végétale de Nouvelle-Aquitaine](#))

Des essences locales dans l'emprise publique et dans les espaces privés

- S'appuyer sur les **outils opérationnels** et de gestion pour réglementer les plantations (emprises publiques et espaces privés) (Cf. [Chapitre V.](#))
- **Sélectionner les essences** avec l'aménageur qui réalisera ensuite les plantations

Arbousier



Chêne liège



Bruyère



Bouleau



Pin maritime



Un mobilier & de l'éclairage de qualité adaptés aux besoins

Un mobilier issue des filières bois locales

- Plus **économique et ancré dans le territoire**
- Valorise l'**économie locale** des filières bois (robinier, pin maritime, etc.)
- Emploi de **matériaux nobles et rustiques** : bois et acier
- Cf. encart ci-contre sur l'usage du mobilier local dans le PNR des Pyrénées Catalanes

Un éclairage utile, technique et esthétique

- Un éclairage dédié avant tout aux **déplacements nocturnes**
- Un **équilibre entre éclairage public et éclairage privé** pour éviter le suréclairage
- Des luminaires entièrement capotés («full cut») et munis d'un verre plat qui évitent les émissions de lumière vers le ciel et les déperditions lumineuses
- Des Diodes Électroluminescence longue durée et des mats d'éclairage à auto-alimentation (photovoltaïque)
- Une réflexion sur l'**ambiance nocturne et la perception de la zone d'activités** vue de l'extérieur

Des équipements adaptés aux besoins réels

- Préférer quelques **éléments de qualités** à une multitude d'éléments peu coûteux et peu adaptés
- Rechercher la **sobriété énergétique**. Un bon éclairage adapté aux besoins réels : 10 lux sous mâts et 1 lux entre mâts
- Les **espaces naturels et de nature ordinaire préservés des éclairages**

Éclairage nocturne et code de l'environnement

Textes de référence : Code de l'environnement : articles L583-1 à L583-5, R581-35, R581-59 / Arrêté du 25 janvier 2013 / Circulaire du 5 juin 2013

- Publicités et pré-enseignes lumineuses : Obligation d'extinction entre 1 h et 6 h
- Enseignes lumineuses : Obligation d'extinction entre 1 h et 6 h
- Vitrines de magasin ou d'exposition : Obligation d'extinction entre 1h (ou une heure après la fermeture ou la fin d'occupation des locaux) et 7 h (ou une heure avant le début de l'activité si celle-ci s'exerce plus tôt)
- Éclairage intérieur des locaux professionnels : 1 h après la fin d'occupation des locaux
- Façade des locaux professionnels : au plus tard à 1 h



© Pnr Pyrénées Catalanes



© ArchiExpo

© AMG - Hellopro

© ArchiExpo



© PNR Chevreuse



Cadé&ra Sud 2.0 © a'urba

Promouvoir les filières locales

Les filières locales d'artisanat et de matériaux (bois, composite, etc.) peuvent s'avérer être **plus économique** que celles présentées sur catalogue.

Exemple de comparaison de filières dans le Pnr des Pyrénées Catalanes :

Prix de la filière locale des Pyrénées Catalanes

- 1 banc style contemporain / bois et acier corten : 250,00€ TTC
- 1 Table et 2 bancs style contemporain / bois et acier corten : 1200,00€ TTC

Prix sur catalogue

- 1 banc style contemporain / bois et acier : de 550,00€ à 1150,00€ TTC
- 1 Table et 2 bancs style contemporain / bois et acier : de 1500,00€ à 1900,00€ TTC

Source Pnr Pyrénées Catalanes

Étape 6 - Une implantation adaptée du bâti & une architecture de qualité

Des marges de recul entre les constructions et la voirie

- Marges de recul = **retrait par rapport à l'emprise publique** avec interdiction de construire dans l'espace concerné. L'espace non construit reste propriété privée
- À définir selon la largeur de l'emprise publique et les hauteurs des bâtiments. Exemple : pour une emprise publique de 9,50 m à 12 m, une hauteur de bâtiment de 10/12 m, définir des marges de recul de 5 m.
- À définir dans les documents permettant d'encadrer l'aménagement des zones d'activités (Cf. [Chapitre V.](#))

Des emprises constructibles et des servitudes «non aedificandi»

- Emprise constructible = **espace dédié à la construction et aux aménagements** sur les parcelles privées (espaces de stockage, espaces imperméabilisés, etc.).
- Entre 50 et 60 % suivant la taille des parcelles et l'activités destinataire du lot.
- **Prévoir de possibles extensions** dans l'emprise constructible
- Servitudes «non aedificandi» = **espaces non construits, perméables et végétalisés**. Ces espaces participent à l'écrin végétal de la zone d'activités
- À définir dans les documents permettant d'encadrer l'aménagement des zones d'activités (Cf. [Chapitre V.](#))

Des arbres et un relief existants préservés entre les constructions

- **Préserver au maximum les arbres et les reliefs existants** sur la parcelle et travailler l'architecture des constructions en fonction. À définir dans les documents permettant d'encadrer l'aménagement des zones d'activités (Cf. [Chapitre V.](#))

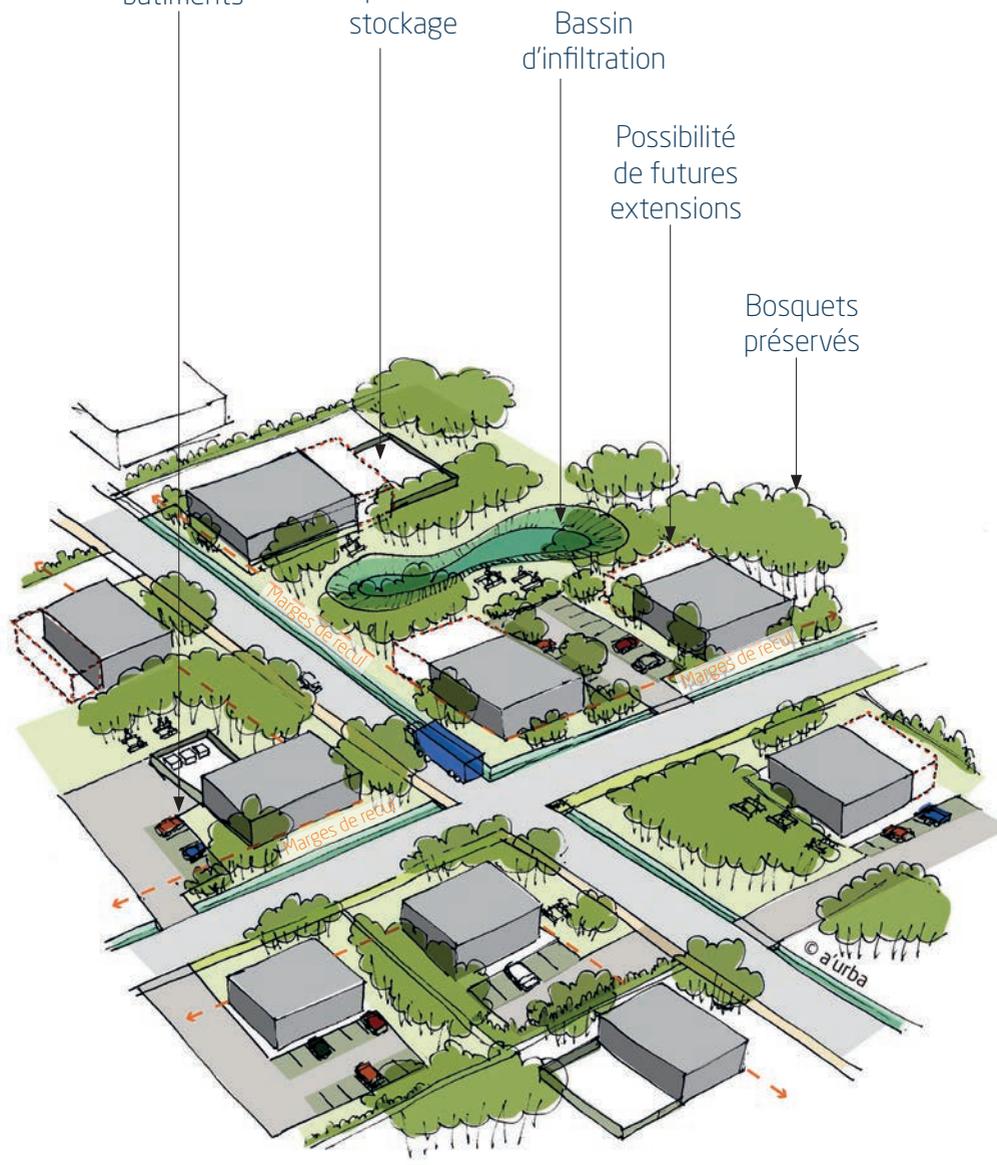
Stationnements sur le côté ou à l'arrière des bâtiments

Espaces de stockage

Bassin d'infiltration

Possibilité de futures extensions

Bosquets préservés



Des formes architecturales simples

- Implantation de **volumes simples** adaptés aux futures activités
- Tout en encourageant des **projets architecturaux recherchés et travaillés**
- Des **toitures terrasses ou à pans**
- À réglementer dans les documents permettant d'encadrer l'aménagement des zones d'activités (Cf. [Chapitre V.](#))

Des façades sur voirie de qualité

- **Travail de la façade donnant sur l'emprise publique** : grandes ouvertures, bardages bois, résilles métalliques, dispositifs ajourés, etc.
- **Pas de façade aveugle** (sans ouverture) donnant sur l'emprise publique

Des espaces de stockage et des espaces techniques Intégrés aux constructions

- Des **espaces de stockage et de manutention dans le prolongement des bâtiments** et clos par des murets qui préservent la vue depuis les emprises publiques
- Des murets ou des haies pour **délimiter les espaces techniques** (armoires électriques, réseaux, local poubelles, récupérateurs d'eau de pluie, etc.)

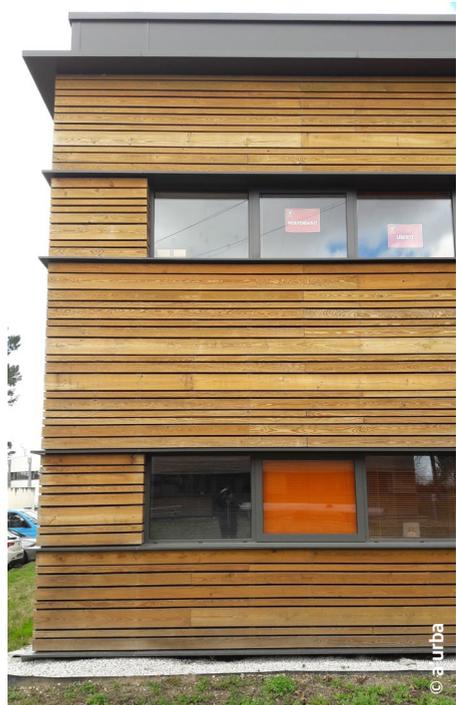
Des couleurs et des matériaux sobres et adaptés au contexte

- Des teintes de constructions (bâties, murs, etc.) en **harmonie avec l'environnement**
- **Éviter les teintes trop criardes et discordantes**
- Favoriser les **matériaux locaux** comme le bois
- Un **nombre de matériaux limités** permettant une harmonie des constructions : bois, acier, alu brossé, verre, béton, enduits lisses peu texturés, polycarbonate, menuiseries alu, etc.
- À réglementer dans les documents permettant d'encadrer l'aménagement des zones d'activités (Cf. [Chapitre V.](#))

Exemple de traitements inexistantes à éviter



Exemples intéressants de traitement de façades, espaces de stockage, matériaux et teintes de bâtiment



Le projet architectural contribue-t-il à limiter les îlots de chaleur ?

- Le projet comporte-t-il des **masses végétales** (issues de la flore naturelle) jouant un rôle de **régulateur thermique** ?
- Les **toitures végétalisées** qui contribuent à réguler la température des bâtiments sont-elles encouragées ?
- Le projet a-t-il eu une **réflexion sur les matériaux et couleurs employés**? (éviter toutefois les teintes trop blanches)

Des constructions à « énergie positive » sont-elles envisagées ?

- L'**orientation des bâtiments** favorisera-t-elle un **éclairage et une ventilation naturels** et permettra-t-elle de générer passivement de la **chaleur** au sein des bâtiments ?
- Les techniques de construction **limitant les consommations énergétiques** sont-elles encouragées ? (ossature bois + couverture en zinc + isolant, isolation par l'extérieur, etc.)
- Les opportunités de **mutualiser la fourniture en énergie, en chaleur, etc.** ont-elles été envisagées ?
- Des **parcs photovoltaïques en toitures ou en ombrières de stationnement** ont-ils été envisagés ?
- Les parcs photovoltaïques au sol, très consommateurs d'espace, sont-ils déconseillés ?
- Les **systèmes innovants de production d'énergie** ont-ils été envisagés ? (route solaire, etc.)



© SOPREMA

Toiture végétalisée



© a'urba

Couleurs et matériaux réfléchissants la chaleur
Parc d'activités Vert Castel - Mérignac



© observatoirebbc

Bâtiment à basse consommation d'énergie, Centre
d'Apprentis d'Auteuil - Bordeaux - Les Aubiers



© Bordeaux

Centrale photovoltaïque de Bordeaux Lac



© a'urba

Panneaux photovoltaïques en toiture - Technopôle Bordeaux Montesquieu - Martillac

Étape 7 - Des limites parcellaires soignées

La clôture ce n'est pas obligatoire !

- L'**absence de clôtures** contribue à un paysage de qualité
- Il n'y a **pas d'obligation d'imposer une clôture** dans les documents d'urbanisme (Cf. [Chapitre V.](#))
- Est-ce que la nature des activités qui s'implantent nécessite une clôture?
- Implanter **des clôtures uniquement pour des impératifs de sécurisation** des espaces extérieurs et/ou des espaces techniques (cf. [Chapitre IV. Étape 6](#))

D'autres moyens pour marquer la limite de parcelle

- Un **renforcement des plantations** d'arbres sans clôture
- **Fossé ou noue** plantés ou non
- **Merlon** (talus) planté ou non (si oui, plantation au pied du merlon)
- Des **plantations d'arbustes seuls** (Cf. [Chapitre IV. Étape 5](#))

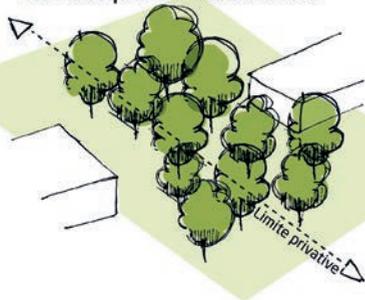
Des clôtures plus harmonieuses

- Définir un **seul type de clôture** dans les documents permettant d'encadrer l'aménagement des zones d'activités (Cf. [Chapitre V.](#))
- Une **hauteur limitée** (1,80 m / 2,00 m répond généralement aux exigences de sécurité)
- Des **clôtures simples et sobres** : ganivelle associée à des plantations, palissades en bois, grillage panneau soudé, etc.
- Des **plantations de part et d'autre**, dans l'espace privé et l'emprise publique
- **Proscrire les haies taillées** et d'une seule espèce (thuyas, laurier palme, etc.). NB : **Sauf les haies d'arbousiers** en port libre

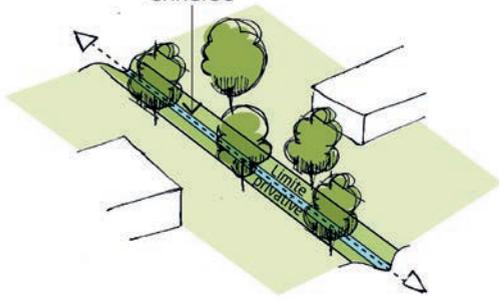
Exemple(s) de traitement(s) inexistant(s) à éviter



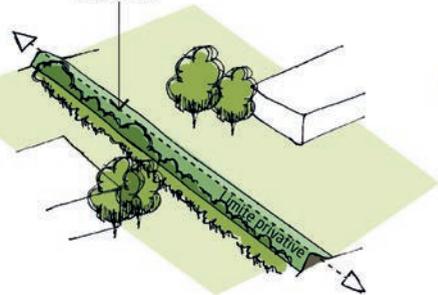
Renforcement du nombre d'arbres plantés sans clôture



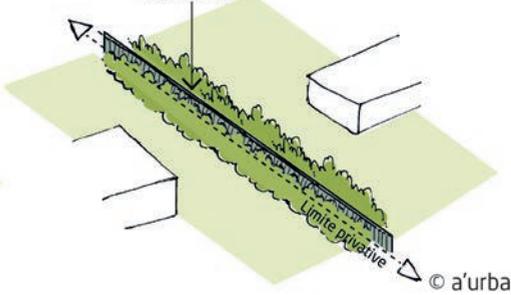
Fossé enherbé



Merlon enherbé



Clôture doublée de haies



© a'urba

Exemples intéressants de clôtures



© a'urba



© a'urba



© CAUE-44



© a'urba

Étape 8 - Des enseignes & une signalétique harmonieuses

Des constructions supports de communication

- Des **enseignes intégrées aux éléments bâtis** (bâtiment, murs, murets, etc.) sans remettre en cause la sobriété du bâtiment
- Une **image véhiculée à travers l'architecture** (la façade) et **l'aménagement des espaces extérieurs** peut aussi jouer un rôle de communication pour l'entreprise

Mise en lumière des bâtiments

- **Mise en lumière des bâtiments** avec leurs enseignes plutôt que des enseignes lumineuses isolées
- Obligation du Code de l'Environnement d'extinction nocturne (Cf. [Chapitre IV. Etape 5](#))

Une signalétique sobre dans l'emprise publique

- **Un seul type de signalétique** sur la zone d'activités avec une seule police (Ex : italique L4, etc.)
- **Associer** la signalétique à la végétation
- Réglementer le type, les matériaux (nobles), les dimensions, dans les documents permettant d'encadrer l'aménagement des zones d'activités (Cf. [Chapitre V.](#))

Des panneaux publicitaires interdits

- **La publicité est interdite** dans un territoire de Parc naturel régional, selon le code de l'environnement. Seul un **RLP(i)** peut autoriser et encadrer la publicité dans certains secteurs.
- Le Syndicat Mixte Pays Médoc propose une **charte signalétique du territoire** consultable par les porteurs de projets.
- Cf. [Chapitre V.](#)

Exemple(s) de traitement(s) inexistant(s) à éviter



© a'urba

Exemples intéressants d'enseignes et signalétique



© a'urba



© la'urba



© Idea 135



© a'urba

Synthèse

Espaces naturels à éviter (zones humides, mares, lagunes, cours d'eau)

Transition arborée avec le quartier d'habitations proche

Entrée de ville / Filtre arboré avec la RD proche

Bosquets d'arbres existants préservés

Proximité de la zone d'activités et du centre bourg

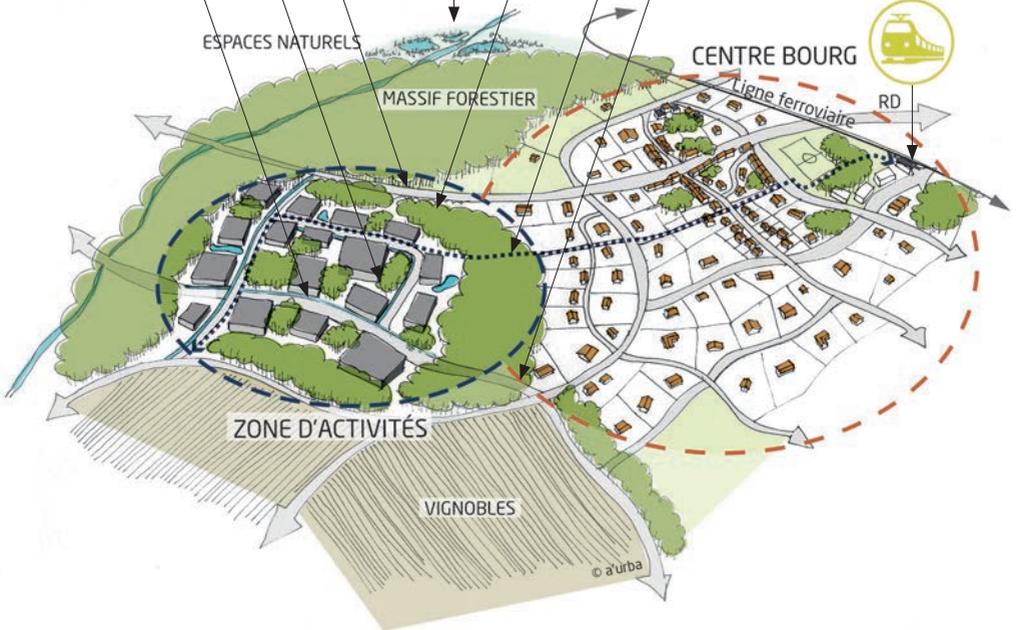


Liaison piétonne/cyclable

Un réseau viaire simple et traversant accompagné de noues et fossés

Transition arborée avec le paysage viticole proche

Gare de train



Encadrer les constructions : volumes, matériaux, espaces de stockage, prévoir des extensions futures, etc.

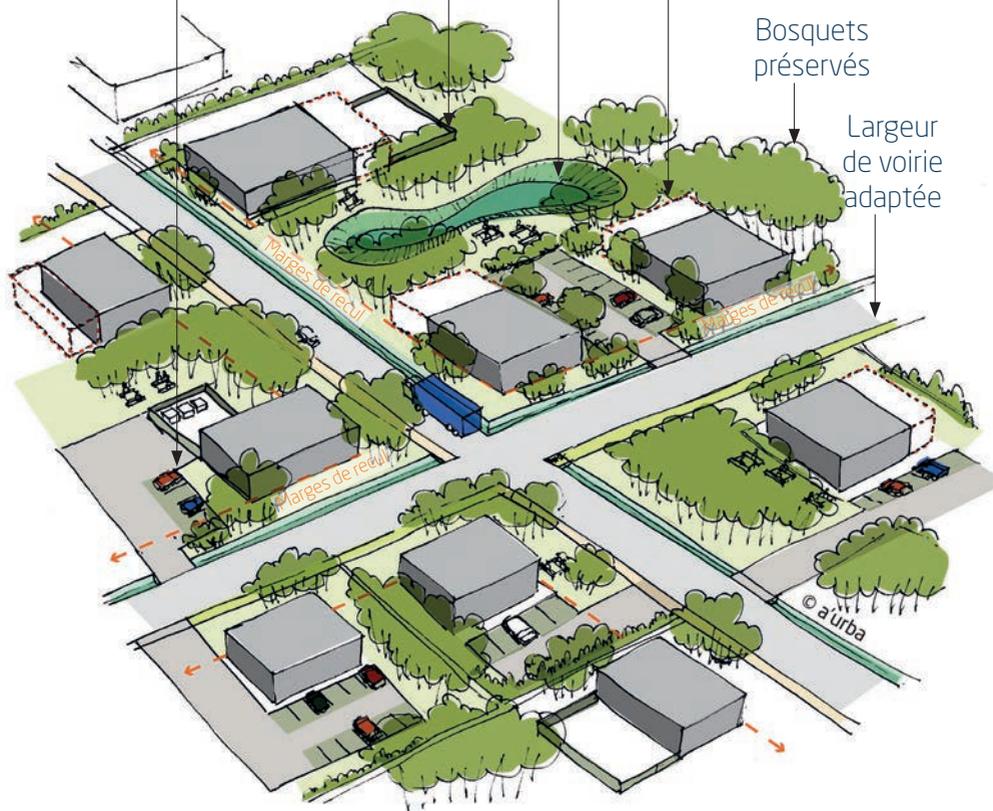
Stationnements sur le côté ou à l'arrière des bâtiments

Gestion environnementale des eaux pluviales : limiter les surfaces imperméables, noues et accotements enherbés le long des voiries, bassin d'infiltration

Possibilité de futures extensions

Bosquets préservés

Largeur de voirie adaptée



V. Quels outils pour encadrer l'aménagement des futures zones d'activités du Médoc ?

Les outils de planification et préalables aux aménagements

Documents cadres supra-communaux :

- Volet activité économique du **Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires**
- **Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)** et document d'aménagement commercial (DAC) qui permet de définir les zones d'aménagement commercial
- **Orientations Départementales pour l'Aménagement Commercial en Gironde**. Ce document donne des principes d'aménagement pour les zones d'activités commerciales. (Une actualisation du document est prévue en 2018 avec des orientations spatialisées)
- **Agenda 21**

Document d'urbanisme local (PLU(i)):

- Les **Orientations d'Aménagement et de Programmation** permettent de planifier l'organisation spatiale d'une zone d'activités selon des principes d'aménagement décrits dans le règlement écrit : desserte, accès, espaces constructibles et espaces paysagers, etc.
- Le **règlement écrit**, opposable au tiers, permet de fixer des règles de constructions, d'implantation (marges de recul), d'emprise au sol, etc. qui sont spatialisées dans les OAP.
- Les **emplacements réservés** peuvent servir à localiser et/ou projeter un équipement de super-structure nécessaire au développement de la zone (Chaufferie bois mutualisée, etc.), le tracé d'une voirie, piste cyclable, liaison piétonne, etc.
- Dans le cas d'une **zone située en entrée de ville**, l'aménagement relève de «l'**amendement Dupont**» aujourd'hui retranscrit dans l'article L.111-6 du code de l'urbanisme. Cet article de loi conduit les communes qui souhaitent développer l'urbanisation dans leurs entrées de ville à mener au préalable une réflexion sur la qualité urbaine, paysagère et architecturale de l'aménagement dans leurs documents d'urbanisme. En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 m de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation (100m pour les autoroutes et routes express). L'article L.111-8 précise que le PLU peut fixer des règles d'implantation différentes de celles édictées à l'article L.111-6, lorsqu'il comporte une étude justifiant en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Installation d'un "boudier vert"
aménagement d'une lisière plantée fixant les limites du bourg de Villejoint et permettant la création d'une transition visuelle avec l'espace d'activités économiques

Prolongation de la lisière plantée
intégration visuelle et sonore de l'Autoroute, poursuite de la trame de plantation existante

Préservation de la lisière avec l'espace agricole
création d'un espace tampon, valorisation de la lisière agricole

Marquer les portes d'entrées de la ville
aménagement de la voirie, accompagnement végétal, travail sur des liaisons douces sécurisées

Soigner le traitement des clôtures
privilégier la doublure des clôtures métalliques par du végétal, si les clôtures sont opaques (espaces de stockage) privilégier les plantes grimpantes, révéler le potentiel paysager du site

Gérer le stationnement
favoriser les aires de stationnement perméables afin de permettre l'écoulement des eaux de pluie, organiser le stationnement de manière rationnelle (créer des espaces de stationnement en fonction des besoins et des usages)

5m

Parking planté

Aire de stockage

Exemple d'OAP - Blois - Villejoint (© Citadia)

Autorisation et encadrement de la publicité

- Selon le code de l'environnement, **toute publicité est interdite dans un territoire de Parc naturel régional**. Seul un RLP(i) peut autoriser et encadrer la publicité dans certains secteurs.
- Par ailleurs, le Syndicat Mixte Pays Médoc propose une **charte signalétique du territoire** consultable par les porteurs de projets.
- Pour autoriser la publicité dans les zones d'activités, **mettre en place un Règlement Local de Publicité** (intercommunal) en lien avec le Plan Local d'Urbanisme. Le RLP(i) permet d'adapter localement le Règlement National de Publicité (Code de l'Environnement), et se veut être plus restrictif que la règle nationale. Le RLP(i) intervient sur les conditions d'implantation et le format des dispositifs de publicité, d'enseignes et de pré-enseignes.

Les outils préalables aux aménagements

Ces outils, qui ne sont pas nécessairement prescriptifs, permettent d'aider à la réalisation d'un projet de qualité :

- Études environnementales (obligatoire)
- Études de faisabilité
- Études de mobilité ou plan de déplacements
- Etc.



Les outils opérationnels

Une collectivité peut porter sa vision de l'aménagement et en garder la maîtrise jusqu'à la réalisation du projet, en usant de différentes démarches :

Le dossier de création de Zones d'Aménagement Concerté

□ Une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) est une opération d'aménagement qui résulte d'une initiative publique traduisant une volonté et un effort **d'organisation et d'agencement d'une partie du territoire**.

□ La commune ou l'EPCI qui souhaite porter un projet d'aménagement de zone d'activités peut formaliser un **dossier de création de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)**. Ce dossier expose le projet d'aménagement dans ses dimensions urbaines, paysagères, architecturales, environnementales, ainsi que ses justifications (marges de recul, plantations, prescriptions architecturales, matériaux, couleurs, etc.). Une fois approuvé, il permet à la collectivité de :

- **soit conduire directement l'aménagement** et l'équipement de la ZAC ;
- **soit de confier l'aménagement et l'équipement de la ZAC** à un établissement public y ayant vocation, à une Société d'Économie Mixte, ou à une personne publique ou privée dans le cadre d'une convention.

Le dossier de réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté

□ Ce dossier qui reprend les prescriptions du dossier de création, agit comme un **règlement de zone** et permet la programmation des constructions et des équipements publics, tout en faisant un suivi du bilan financier de l'opération. Le dossier permet également d'établir un **cahier des charges lors de la cession de terrains** ou lors de concession d'usage.



La convention d'aménagement

- Cette démarche consiste à faire un **contrat entre la collectivité et un aménageur** qui va se charger de l'aménagement des espaces publics, de viabiliser les terrains, etc.
- Les aménageurs peuvent être des acteurs publics ou privés dont les objectifs prennent en compte l'intérêt général avec des exigences de qualité de réalisation :
 - Les **Sociétés Publiques Locales (SPL)** dont la totalité du capital est détenu par des collectivités territoriales, ont comme champ d'intervention les opérations d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, opérations de construction, ou exploitation de services publics à caractère industriel ou commercial ou toutes autres activités d'intérêt général.
 - Les **Sociétés d'Économie Mixte (SEM)**, dont le capital est majoritairement détenu par un ou plusieurs établissements publics, interviennent dans les champs de l'aménagement, la construction, ou encore l'exploitation de services publics à caractère industriel ou commercial (SPIC). (Ex : Gironde développement/ SEM portée par le département, SEM Bordeaux Métropole, etc.).

Le cahier des charges de cession de terrain

- Le cahier des charges de cession de terrain (CCCT) est à la fois une **démarche contractuelle et réglementaire**. Il permet aux collectivités de définir les droits et obligations des futurs propriétaires, et de déterminer les conditions de cession des terrains dans le cadre d'une opération d'aménagement telle qu'une procédure de ZAC. Conforme au droit de l'urbanisme, **le CCCT peut fixer des règles de qualité architecturale, urbaine et paysagère** : arbres existants à préserver, matériaux et revêtements utilisés, plantations, éléments de mobilier et de signalisation présents dans espaces publics et privés, dispositifs d'éclairage, dispositifs de restriction d'accès à la parcelle, nivellement de la parcelle, raccordement à l'espace public, intégration des coffrets électriques et des armoires ou locaux techniques en général, etc.

Paroles d'acteur :

«La pré-instruction des dossiers de construction, associée à une charte paysagère ainsi qu'à un règlement d'urbanisme plus stricts qu'un règlement de zone d'activités habituel, permet de préserver les caractéristiques paysagères et environnementales du site sur le long terme. »

Sébastien Gomez - Responsable Pôle Aménagement - urbanisme et Planification - Communauté de communes de Montesquieu

Les outils permettant une gestion durable de la nouvelle zone d'activités

Produire une charte architecturale et paysagère

□ Ce type de document permet de **synthétiser et renforcer les différentes recommandations et prescriptions architecturales et paysagères**, facilement consultable lors de l'instruction des projets de constructions d'acquéreurs.

Solliciter de l'aide lors de la validation de projets de constructions

□ Faire appel au **CAUE, architectes conseils, paysagistes conseils**, etc.

Éditer un plan de gestion

□ La collectivité peut éditer un document de gestion à destination des futurs acquéreurs des terrains, qui portera sur l'**entretien courant** de la zone, des principes de **gestion différenciée des espaces extérieurs et des plantations**, l'**accompagnement et l'accueil de nouvelles entreprises** et le respect des exigences de **qualité en terme d'architecture et de paysage**, etc.

Désigner un gestionnaire de la zone d'activités

□ Une fois les acquéreurs identifiés, un gestionnaire de la zone d'activités peut être identifié **pour assurer la mise en application du plan de gestion et son suivi**. Cet acteur clé peut évoluer dans le temps : collectivité locale, Etablissement Public de Coopération Intercommunale (Commune, Communauté de communes, Syndicat mixte...), SEM, Association, Association Syndicale Libre, entreprise privée, etc.)

Désigner un comité de pilotage

□ Un comité de pilotage peut être désigné pour **accompagner et appuyer le travail du gestionnaire** dans son rôle de chef d'orchestre, et dans la mise en oeuvre et le suivi du plan de gestion.

(Sources : code de l'urbanisme, collectivites-locales.gouv.fr, Gridauh, SEMAEB, territoires-durables-paca)

VI. Sur quels exemples de zones d'activités existantes s'appuyer ?

Technopôle Bordeaux Montesquieu - Martillac



Renseignements

- Localisation : Allée Jean Rostand à Martillac
- Année de réalisation : 1989 / en cours
- Type de procédure : ZAC
- Surface : 45 hectares
- Activités technologiques et artisanales (~80 entreprises)
- Maître d'ouvrage : Communauté de Communes de Montesquieu (Régie)



Points intéressants

- Contexte paysager sensible : lisière entre forêt et vignoble remarquable et nappes affleurantes
- Zonage particulier dans le PLU
- Charte paysagère et architecturale
- Préservation de très nombreux arbres existants
- Gestion différenciée des espaces verts
- Gestion de l'eau qualitative (lagunage, noues paysagères, chaussée drainante)
- Éclairage public à faible consommation d'énergie (à LED)
- Collecte exemplaire des déchets
- Desservi par une ligne de bus



Zone Artisanale de la Confrérie - Salaunes



Renseignements

- Localisation : Sablons, Salaunes
- Année de réalisation : 2017
- Type de procédure : Aménageur privé / parc à la découpe
- Surface : 6 ha / 13 lots aménagés
- Activités artisanales
- Maître d'ouvrage : PROGEFIM



Points intéressants

- Massif forestier des landes médocaines
- Zone d'activité de taille appropriée au contexte local et dédiée à de l'artisanat et de l'activité locale
- Projet équilibré entre qualité et coût d'aménagement
- Aménagement qualitatif des emprises publiques : noues (3m) + voirie (7m) + accotement enherbé (1,50m)
- Gestion de l'eau qualitative (lagunage, noues paysagères, bassin d'infiltration)
- Architecture de qualité



Le parc d'activité de Vert Castel 1 et 2 - Mérignac



© a'urba

Renseignements

- Localisation : rue Vert Castel à Mérignac
- Année de réalisation : 2012
- Type de procédure : Aménageur privé / parc à la découpe
- Montant HT VRD : 990 000€
- Aménageur : PROGEFIM



© a'urba

Points intéressants

- Aménagements respectueux de l'environnement : zones humides, noues, bassins de rétention, fossés, suivi écologique du chantier
- Aménagements paysagers : plantations, production d'espaces publics qualitatifs, zone d'agrément «autour de l'eau», jardins partagés, mobilier de qualité
- en terme d'architecture : prescriptions architecturales et urbaines privilégiant les teintes sombres et les matériaux locaux et durables



© a'urba



© a'urba

Alhena - Sanguinet



Renseignements

- Localisation : Sablons, Sanguinet
- Année de réalisation : 2017
- Type de procédure : Aménageur public : Cdc des Grands lacs
- 25 lots aménagés
- Activités artisanales

Points intéressants

- Massif forestier des landes
- Zone d'activité de taille appropriée au contexte local et dédiée à de l'artisanat et de l'activité locale
- Projet équilibré entre qualité et coût d'aménagement
- Vitrine commerciale le long de la R.D. 46
- zone qualitative avec un règlement adapté
- Accompagnement du CAUE des Landes en amont du dépôt de permis de construire par les porteurs de projets



Sylva 21 - Salles



Renseignements

- Localisation : Route d'Arcachon, Lieu dit Pecherbes, 33770 Salles
- À 1 min de l'échangeur n° 21 Autoroute A63 Direct sur RD 3
- Année de réalisation : X
- Type de procédure : opération portée par la Cdc Val de l'Eyre
- Surface : 16 ha occupés par une 30 aine d'entreprises / projet d'extension
- Activités : industrielles, artisanales et commerciales
- Tarifs : entre 15 et 20 € HT le m² viabilisé
- Maître d'ouvrage : CDC Val de l'Eyre



Points intéressants

- Implantation dans la forêt landaise
- Préservation des caractéristiques paysagères et larges espaces non artificialisés
- Aménagements pour une gestion environnementale des eaux de ruissellement



ZAC Sud Landes - Hastingsues



Renseignements

- Localisation : Hastingsues
- Année de réalisation : 2009 (études) - 2015 (réalisation)
- Type de procédure : Zone d'Aménagement Concerté
- Surface : 40 ha
- Activités : Industries, logistique, commerce, tertiaire
- Montant des études pré-opérationnelles : 100 000 €HT
- Maître d'ouvrage : Cdc du Pays d'Orthe
- Mandataire : SATEL Aménageur
- Maître d'œuvre : Ook et SECOTRAP



Points intéressants

- Réflexion d'aménagement lors de l'élaboration du SCOT du territoire du Pays d'Orthe
- Recherche d'un équilibre entre préservation de l'activité agricole et l'offre de nouvelles activités
- Qualité et cohérence des constructions encadrées par un cahier des charges et coordonné par un architecte
- Qualité paysagère et espaces d'agrément
- Analyse environnementale préalable
- Aménagements pour une gestion environnementale des eaux de ruissellement
- Création d'un syndicat mixte d'aménagement pour la ZAC
- Source : [CAUE 40](#)



Domaine des Pelus (Tertiaire) - Mérignac



Renseignements

- Localisation : situé de part et d'autre de l'avenue Pythagore à Mérignac
- Activités tertiaires



Points intéressants

- Relation entre bâti et paysage
- Implantations du bâti et des stationnements
- Qualité architecturale
- Traitement et gestion des espaces paysagers



Europarc (Tertiaire) - Pessac



© a'urba

Renseignements

- Localisation : Rue M. Dassault, Pessac
- Activités tertiaires de nouvelles technologies et de services (50 aine d'entreprises)
- Surface : 12 ha

Points intéressants

- Construction entre les arbres
- Implantations du bâti et des stationnements
- Espaces d'agrément
- Revêtements carrossables perméables et stationnements perméables



© a'urba



© a'urba

Cadéra Sud 2.0 (Tertiaire) - Mérignac - Réhabilitation



Renseignements

- Localisation : Avenue Ariane à Mérignac
- Année de réalisation : 2014 - 2016
- Type de procédure : Réhabilitation de 6 Immeubles de bureaux R+1 indépendants d'une surface totale de 4608 m²
- Activités tertiaires de nouvelles technologies et de services (50 aine d'entreprises)
- Surface : 12 ha
- Montant des travaux : 600 000€ H.T. par bâtiment
- Maître d'ouvrage : Groupe Carle
- Groupement Maître d'œuvre : Art'Ur Architectes mandataires, CAP INGELEC BET FLUIDES

Points intéressants

- Démarche innovante de rachat et réhabilitation d'un parc d'activités créé en 1979
- Préservation de la végétation déjà en place
- Espaces paysagers et d'agrément
- Mobilier bois intéressant
- Mise aux normes environnementales,
- Matériaux intéressants : Ossature en béton armé, façades en vêtue bois, menuiseries aluminium, ouvrant à l'italienne, toitures terrasses étanches et isolantes
- Démarche : RT 2012, Certification BBC CERTIVEA, Prix ADEME-PREBAT 2013

Bâtiment avant réhabilitation



© art'ur



© Sud Ouest

Bâtiment après réhabilitation



© Allain Gillet



© Sud Ouest



© a'urba



© Allain Gillet



© Allain Gillet



Édité par le Syndicat mixte du Pays Médoc,
réalisé avec l'agence d'urbanisme de Bordeaux Métropole,
avec le soutien de la Région Nouvelle-Aquitaine



Pour tout renseignement :
Pays Médoc - 21, Rue du Général de Gaulle
33112 Saint-Laurent-Médoc
05 57 75 18 92 // contact@pays-medoc.com
pays-medoc.com

