

Rapport 4 : Le paysage de Magonty

Pierre Langrand

➤ Une coulée écologique.

Situé au sud de Pessac, Magonty est le dernier quartier de l'urbanisation en continu de l'agglomération sur la voie d'Arcachon. Cette situation particulière fait de Magonty un quartier de transition. On y trouve encore une ferme d'élevage, des champs cultivés (maïs), des prairies, et déjà la forêt des landes. La charte paysagère¹ de Pessac recense sur Magonty des paysages de la forêt atlantique, des paysages de lisière et des paysages pavillonnaires, traduisant bien ce quartier de frontière et d'évolution récente

L'aménagement du quartier qui a préservé de l'urbanisation la coulée du Peugue, fait que Magonty est une coulée verte, corridor écologique au sens de la loi Grenelle de l'Environnement, assurant une continuité de la ceinture verte sur plus de 6 km depuis la Rocade par le Bourgailh, le Peugue et les espaces ouest du quartier d'urbanisation très faible jusqu'à la forêt et les espaces agricoles. La présence de l'eau renforce l'attractivité et l'agrément de cette coulée (plan d'eau avec secteur de réserve à Romainville, cours d'eau du Peugue, bassin de Cap de Bos mais également nombreux plans d'eau du golf, zones de marécages et fossés)

Par le Bourgailh et le parc cimetière, cette coulée rejoint la zone verte de Mérignac à l'ouest ; Par les espaces agricoles, le bois de Monsalut (Cestas) et la vallée de l'eau bourde à l'Est.

L'ensemble de ces bois et espaces sont accessibles au public par des cheminements doux, pédestres et cyclables. La continuité pourrait être complétée par un plan de chemins de randonnées pédestres et équestres à destination du bassin d'Arcachon et des communes avoisinantes.

➤ Un développement qui a façonné le paysage.²

Quartier rural et agricole, on trouve jusqu'aux années 50, à la fois les viviers le long de la route d'Arcachon (toujours présents dans le bois des sources du Peugue), lieu de loisirs, pêche et détente des Bordelais qui viennent à la campagne en tram jusqu'à l'Alouette et à pied ensuite, et le lotissement jardin de Romainville créé en 1942³ et constitué de parcelles de 3000m² non constructibles (sic !).

L'école⁴, l'adduction d'eau, une épicerie, un charbonnier et les chemins empierrés et bordés de fossés dessinent le quartier du début des années 60 que le comité de quartier⁵ anime.

Les premiers lotissements, Orée du bois sur de grandes parcelles et voies bordées de pelouses et bois de la princesse où les droits à construire sont recentrés sur une zone centrale⁶ amorcent l'urbanisation

¹ Charte paysagère de Pessac. A'urba 2006. Guide d'analyse et de recommandations qui nous apparaît très pertinent et dont le respect mériterait d'être plus contraignant.

² Consulter le site internet [Histoire du quartier de Magonty](#)

³ Cf histoire de magonty le [lotissement jardin de Romainville](#)

⁴ Inaugurée en nov 1952

⁵ Créé en 1945

⁶ Les droits à construire sont concentrés sur 10% de la parcelle. Un aménagement du ce type a été mis en place pour le lotissement de Beauséjour ce qui a permis ensuite d'intégrer les espaces libres dans la forêt du Bourgailh. C'est sur ce modèle que Gradignan s'est développé et d'autres villes comme Artigues.

des années 1970 en préservant les bois et le côté nature. La protection contre les crues entraîne la création de plans d'eau, de fossés et bassins de retenue qui contribuent à cet équilibre.

S'appuyant sur ce côté nature, la ville y crée de grands équipements municipaux : centre de loisirs de la ville, plaine des sports de Romainville, centre équestre et golf.

La suppression des fossés au profit de trottoirs, l'assainissement n'arriveront que fin 80 - début des années 90 avec le golf et les grands lotissements des Princes. Mais les grands principes d'aménagement qui reposent sur le maintien d'espaces verts importants et le caractère boisé et planté des rues et espaces publics seront préservés.

➤ **Les dominantes.**

La pression urbaine depuis 20 ans, s'est affranchie de l'histoire du quartier et de l'esprit paysagé qui le caractérisait.

On peut esquisser les lignes directrices du paysage de la « spécificité de Magonty » qui en fait le caractère et le charme et qu'il convient de réaffirmer et préserver :

- Un espace naturel très important à protéger⁷
 - Extrémité du massif forestier landais
 - Espace agricole et rural
 - Espaces verts publics
- La continuité de ces espaces assure une unité et un lien d'ensemble qui protège et est garante de la biodiversité. Le plan des cheminements doux proposé par le quartier et validé par la mairie assure un maillage fin du quartier pour les liaisons avec l'ensemble des équipements, la promenade et les loisirs. De ce fait, chaque habitant peut accéder en quelques centaines de mètres à ce réseau.
- La dominante « arbres », à l'origine pins et chênes. Les tempêtes successives (1985, 1999, 2009) et les discontinuités créées par l'urbanisation ont mis à mal ce massif qu'il convient de maintenir en le faisant évoluer pour l'adapter. Cette dominante « arbre » se retrouve dans les dénominations locales de façon récurrente : Orée du bois, Bois de la princesse, Bois de l'alouette, bois des sources du Peugue,...

➤ **Propositions et préconisations :**

Magonty quartier boisé, résidentiel et nature doit et peu garder son style et son charme tout en évoluant pour répondre à la demande urbaine, à condition de respecter un certain nombre de grands principes et règles :

- Aménagement général :
 - Protéger l'espace naturel, y maintenir l'interdiction d'urbanisation et rechercher les formes d'agriculture qui peuvent s'y développer (fermes collectives, AMAP, fermes auberges, jardins collectifs, aires de pacages,...)
 - Maintenir dans les secteurs en lisière l'obligation de grandes parcelles.

⁷ Que la charte paysagère précitée dénomme : rural forestier et paysages de lisières.

- Urbanisation⁸ :
 - Privilégier les accès riverains sur les voies existantes, y compris dans les nouveaux lotissements pour éviter l'aspect « mur+ arrière cour » inadéquat.
 - Assurer les continuités piétonnes et vélos dans les nouveaux lotissements avec le réseau des cheminements doux du quartier.
 - Dans les divisions de parcelles et l'urbanisation en bandes, préconiser le regroupement des bandes d'accès et leur continuité vers les cheminements doux.
 - Imposer la réalisation des clôtures⁹ le long des voies dans les travaux de viabilisation des lotissements.
 - Veiller à une bonne orientation des bâtiments et toitures pour favoriser l'utilisation de l'énergie solaires.
 - Conseiller la récupération, sur le terrain, des eaux de pluies.
 - Favoriser la réalisation des espaces verts sous forme de surlargeurs vertes et plantées d'arbres des voies publiques ou créées. Ces surlargeurs peuvent intégrer des bassins de retenues ou noues de stockage des EP. A chaque fois, on recherchera la continuité de ces voies vertes avec le réseau de cheminements doux du quartier.
 - Préserver le passage libre des piétons et vélos au travers des opérations.
 - Pour les parcelles de grande taille (> 5000m²) privilégier les formes compactes d'urbanisation (habitat intermédiaire, petites résidences, accès direct sur rues existantes) pour maintenir de grands espaces verts pouvant être boisés, assurer une mixité de l'habitat, interdire les petits lots < 500m² et proscrire les murs de clôtures hauts.
- Voiries : le caractère boisé du quartier nécessite de rechercher les possibilités de développer les arbres d'alignements ou isolés sur toutes les voies du quartier existantes ou à créer.
 - Pour les voies en limite d'urbanisation (av de Monsabert, rue de la princesse, merle,...), préserver une grande emprise permettant un profil type : chaussée de 6m, fossés latéraux, arbres d'alignement et voie verte.
 - Pour le réseau principal (Romainville, Magonty, poudrière,...) plantation d'arbres le long des fossés existants, et profiter des surlargeurs de trottoirs liées aux évolutions des alignements pour réaliser des plantations. Outre le caractère paysager, ces plantations doivent permettre de masquer en partie les murs disgracieux existants et en resserrant l'espace visuel, contribuer à la modération des vitesses. Pour les murs, on peut aussi envisager la plantation de plantes grimpantes ou arbustes.

⁸ L'histoire du quartier s'est faite aussi avec une composante « logement social » importante qu'on retrouve notamment dans la cité d'urgence puis l'opération des bouvreuils, comme dans la régularisation du lotissement de Romainville et quelques opérations plus récentes. Cette composante est à préserver dans les futures autorisations de construire. Cf également note sur la démographie.

⁹ La charte paysagère de Pessac (A'urba- 2006) préconise de manière générale sur Magonty :

- Privilégier les toitures en tuiles canal
- Boiseries : teintes neutres et naturelles, éviter les vernis.
- Annexes : privilégier le bois, éviter le PVC.
- Clôtures : Privilégier les teintes neutres pour les grillages, éviter le Blanc. Mur bahut bas avec lices, barrières, palissades non jointes. Haies végétales libres, taillées. Le long des voies naturelles, traiter les limites séparatives en fossés, privilégier les transparences : grillages neutres, lices, clôtures paddock.

Sur ces bases qui sont identitaires et bien homogènes pour le quartier, nous souhaitons que la réflexion qui s'ouvre sur la révision du PLU, puisse conférer à ces règles un caractère contraignant.

- Pour les autres voies, qui ont toutes vocations à être des zones de partage, la réglementation des clôtures dans le respect des préconisations de la charte paysagère et quelques plantations marqueront ce caractère.
-

➤ **En résumé :**

Magonty porte de la forêt landaise doit son identité à ses grands espaces forestiers et naturels à préserver et à un urbanisme sur grandes parcelles.

Son identité sera préservée par un maillage fin avec le réseau de cheminements doux irriguant le quartier et les grands espaces publics.

La construction sur les parcelles en mutation devrait privilégier un habitat plus compact, multihabitations au sein de grandes parcelles.

Les clôtures revêtent pour le paysage du quartier une importance centrale. Elles doivent faire l'objet de mesures réglementaires privilégiant les grillages et murs bas. Leur réalisation doit être imposée dans les travaux de viabilisation des nouvelles constructions. Un programme de masquage et plantation des hauts murs existants est à envisager.

Les plantations d'arbres sur les voies et espaces publics sont de nature à préserver son caractère boisé et paysager et à affirmer cette identité de quartier boisé et de lisière.