CONTRIBUTION DE CEETRUS FRANCE À LA CONCERTATION RÉGLEMENTAIRE

BORDEAUX MÉTROPOLE – PLU 3.1 | 3e modification simplifiée – Réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF)

Objet : Contestation de l'identification en ENAF de propriétés situées à Villenave-d'Ornon – Demande de réexamen et de rectification de la cartographie.

À l'attention de Monsieur le Président de Bordeaux Métropole et des services en charge de la planification urbaine.

1. Présentation de la demande

La société Ceetrus France, propriétaire de plusieurs ensembles fonciers situés sur le territoire de Bordeaux Métropole, notamment sur la commune de Villenave-d'Ornon, souhaite formuler une observation officielle dans le cadre de la concertation relative à la troisième modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme 3.1.

À la lecture des documents mis à disposition du public, il apparaît que plusieurs de ses propriétés sont identifiées, en tout ou partie, comme espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). Cette identification appelle de sérieuses réserves compte tenu de la situation urbanistique des terrains concernés, de leur insertion dans des opérations d'aménagement et, pour certains, de l'existence d'autorisations administratives déjà obtenues.

Ceetrus France conteste l'identification en ENAF des fonciers concernés et sollicite expressément leur réexamen ainsi que leur retrait de cette cartographie lorsque leur situation réelle, réglementaire et opérationnelle justifie une qualification différente.

Cette demande ne constitue pas une remise en cause des objectifs nationaux et métropolitains de sobriété foncière. Elle vise à garantir une application cohérente et adaptée aux réalités foncières et opérationnelles de ces objectifs.

2. Une identification en ENAF qui nécessite une analyse foncière individualisée

La cartographie présentée dans le dossier de concertation distingue les espaces identifiés comme ENAF situés en zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) de ceux situés en zones agricoles (A) et naturelles (N). L'identification ENAF ne se confond donc pas nécessairement avec le zonage réglementaire du PLU.

La qualification doit être appréciée au regard des critères réglementaires applicables, des données d'occupation effective des sols et de la méthode retenue par la collectivité. Les propriétés concernées présentent des situations particulières à apprécier individuellement, notamment au regard :

- De leur classement actuel au PLU 3.1 et des dispositions applicables ;
- De leur occupation réelle et de leur historique d'aménagement ;
- De leur insertion dans les tissus urbains et de leur desserte ;
- De leur intégration éventuelle à des opérations d'aménagement autorisées ;
- Des études, investissements et procédures engagés ;
- Des autorisations délivrées et de leur état de validité ;
- De leur contribution aux besoins résidentiels et économiques du territoire.

Ceetrus demande que Bordeaux Métropole justifie les critères et données ayant conduit à cette identification et précise les conséquences réglementaires qui pourraient en résulter.

3. La nécessité de tenir compte des autorisations existantes et des opérations engagées

Plusieurs fonciers appartenant à Ceetrus s'inscrivent dans des opérations ayant fait l'objet d'études, d'investissements importants et, pour certains, d'autorisations d'urbanisme. Si un classement constructible ou une autorisation ne suffit pas, à lui seul, à exclure un terrain des ENAF, ces éléments doivent être considérés pour apprécier les conséquences des évolutions envisagées.

- Remise en cause d'études et d'investissements réalisés ;
- Fragilisation de la faisabilité économique et juridique ;
- Difficultés dans l'exécution des engagements contractuels ;
- Retards ou abandons d'opérations ;
- Dégradation de l'équilibre économique d'opérations d'ensemble.

Ceetrus demande un examen spécifique de ces situations et une clarification des effets éventuels de la modification du PLU sur les autorisations et projets engagés.

4. Cohérence avec les objectifs de développement et de renouvellement urbain

Ceetrus France participe à des projets de transformation et de valorisation foncière sur le territoire métropolitain. Ces opérations contribuent à la production de logements, notamment sociaux et abordables, au développement économique, à la requalification foncière, à l'amélioration paysagère et à une plus grande sobriété foncière.

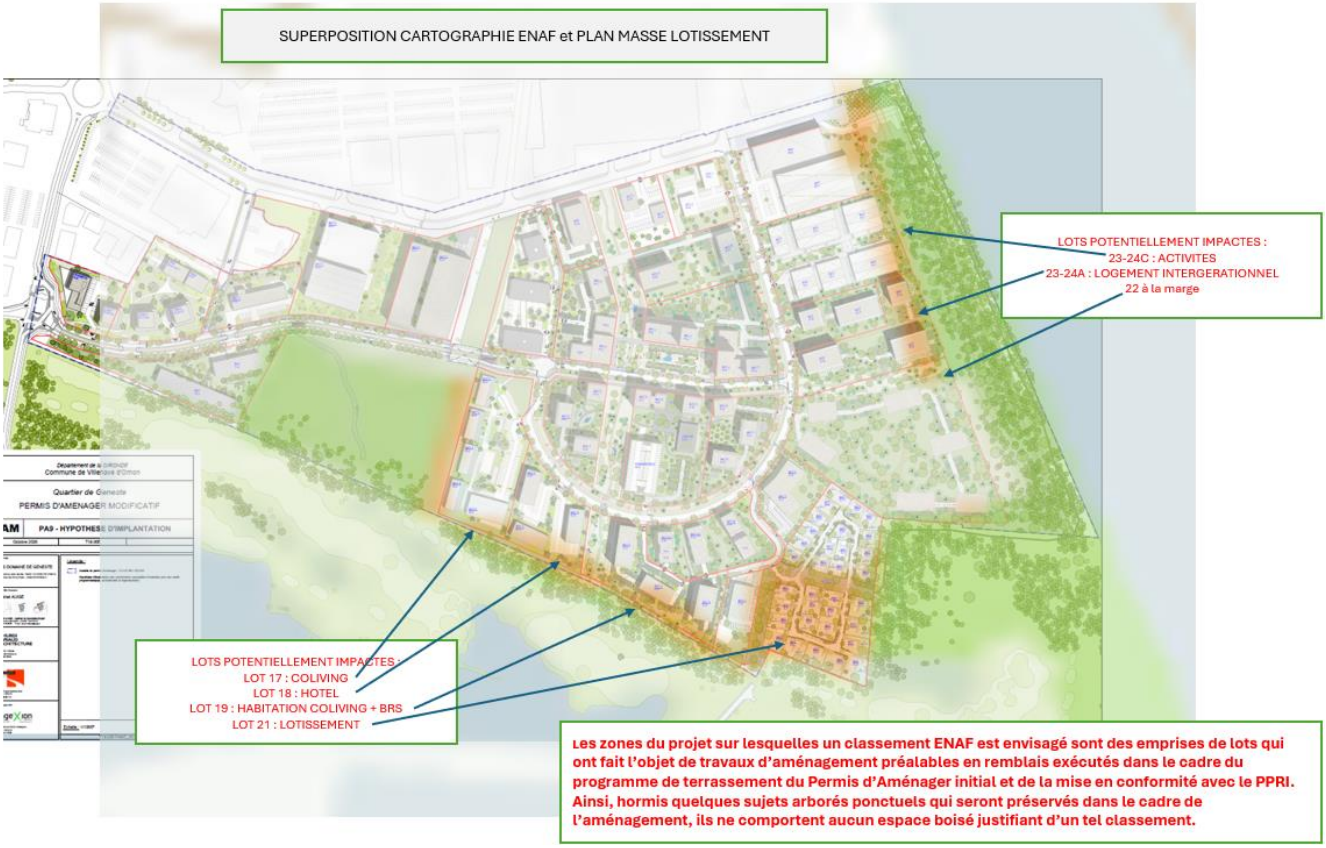
La réduction de la consommation des ENAF doit être conciliée avec les besoins en logements, la mixité sociale et fonctionnelle et le développement économique. Il importe de distinguer les fonciers à préserver des secteurs dont les caractéristiques ou les opérations engagées justifient un examen différencié.

5. Villenave-d'Ornon – Domaine de Geneste Avenue Mirieu de Labarre

Ceetrus France attire particulièrement l'attention de Bordeaux Métropole sur l'emprise de l'opération de Domaine de Geneste, dont l'emprise apparaît partiellement identifiée en ENAF alors qu'elle constitue en globalité une opération d'aménagement d'ensemble ayant fait l'objet d'un permis d'aménager et de 5 modificatifs obtenus ainsi que d'un 6e modificatif projeté.

Les zones du projet sur lesquelles un classement ENAF est envisagé sont des emprises de lots qui ont fait l'objet de pré-travaux de remblaiement exécutés dans le cadre du programme de terrassement du Permis d'Aménager initial et de la mise en conformité avec le PPRI (Plan de Prévention du Risque Inondation).
La seule présence ponctuelle de sujets arborés, qui seront conservés dans le cadre de l'aménagement et des programmes de construction, ne permet pas de caractériser à elle seule l'ensemble de ces emprises. Il convient de vérifier leur occupation effective au regard de la méthode et de la date de référence retenues pour l'identification des ENAF.

Ci-après superposition de la cartographie ENAF et du Plan Masse du Lotissement Domaine de Geneste avec identification indicative des lots potentiellement impactés (limites à confirmer) :



5.1. Contexte de l'opération globale d'aménagement autorisée

Le Domaine de Geneste constitue une opération structurante développée sur plusieurs années, associant logements, activités économiques, commerces, services, équipements et espaces paysagers. Le permis d'aménager organise le développement du quartier à travers des lots constructibles, des dessertes, de futures places publiques et des espaces naturels aménagés ou existants qui sont préservés. L'aménagement paysager global prévoit la plantation de 2500 arbres - hors arbres conservés, zone Natura 2000 préservée, Lisière du Lugan et Berges de Garonne rétrocédées- ceci sur l'ensemble des espaces publics ainsi que des îlots privatifs qui resteront ouverts et sans clôture sauf situation particulière.

Le ratio d'espaces verts et paysagers du projet global s'élève ainsi à 53,08 % en l'état, soit 183 625 m² sur une surface totale de 345 922 m² (hors voirie du 7e Art rétrocédée). Cette proportion, supérieure à la moitié de l'emprise de l'opération, traduit un choix structurant d'aménagement : concilier la réalisation d'un quartier multifonctionnel avec la préservation des milieux sensibles, le maintien des continuités écologiques et la création de nouveaux espaces végétalisés. La plantation prévue de 2 500 arbres, en complément des arbres conservés, illustre également cet engagement environnemental. Ces espaces verts et paysagers ne doivent toutefois pas être confondus automatiquement avec les ENAF au sens de la méthode réglementaire applicable.

Dans ce contexte, Ceetrus demande que la cartographie projetée apprécie le lotissement dans sa cohérence d'ensemble et distingue les espaces voués à la préservation environnementale des emprises destinées à la construction en vertu du permis d'aménager. Les efforts de sobriété foncière déjà intégrés au projet justifient un examen individualisé, afin d'éviter qu'une identification insuffisamment étayée ne compromette les programmes implantés sur les lots constructibles.

5.2. Des terrains intégrés à une opération autorisée

Le lot principalement impacté serait le lot 21 situé au Sud-Est développant un programme de lotissement et de résidence seniors.

Également les impacts potentiels concernent les lots suivants :

A l'Est :

- Lot 23-24C - Programme d'activités en cours de pré-instruction pour dépôt de permis de construire
- Lot 23-24A - Programme résidentiel en cours de faisabilité
- Lot 22 - Projet en cours de définition
- Lot 25 : Complexe de loisirs ayant fait l'objet d'une autorisation et déjà ouvert au public

Au Sud :

- Lot 19 : Projet en cours de redéfinition ayant déjà fait l'objet d'une demande de permis de construire
- Lot 18 : Projet Hôtelier
- Lot 17 : Projet Coliving ayant déjà fait l'objet d'une autorisation de permis de construire en 2024.

L'ensemble de ces lots appartiennent à cette même organisation urbaine et foncière et ne peuvent être appréhendés indépendamment du projet global. L'équilibre de cette opération, qui a nécessité des investissements fonciers et des engagements financiers importants, repose notamment sur la valorisation progressive de ses différents lots.

5.3. Une identification susceptible d'affecter la cohérence de l'opération

L'identification de l'ensemble des lots identifiés comme ENAF, postérieurement à la délivrance du permis d'aménager, appelle un examen de cohérence entre la cartographie proposée et l'opération autorisée.

5.4. Une opération intégrant la préservation environnementale et une programmation multifonctionnelle

Le Domaine de Geneste a été conçu autour d'une ambition environnementale reposant notamment sur :

- La préservation et la valorisation des espaces naturels sensibles, notamment Natura 2000 ;
- La constitution de continuités écologiques et paysagères ;
- La réalisation de cheminements doux et d'aménagements publics ;
- La concentration des constructions sur les emprises identifiées ;
- La recherche d'un équilibre entre urbanisation et préservation des espaces naturels.

La programmation distingue les secteurs destinés aux constructions des emprises vouées à la préservation. Il importe de vérifier que la cartographie ENAF ne confond pas ces catégories et qu'elle tient compte des dispositions du permis d'aménager.

Cette programmation contribue à la mixité fonctionnelle du quartier notamment avec le programme d'activité du lot 23-24C, avec le programme hôtelier du lot 18, ainsi qu'à la diversité de l'offre résidentielle libre et sociale - lots 17 Coliving, 19 locatif et accession sociale BRS, 21 résidentiel libre et lots à bâtir - et l'offre intergénérationnelle du lot 23-24A et plus spécifiquement avec le programme du lot 21 destiné à recevoir une résidence pour les seniors.

Toute évolution réglementaire affectant les lots précités doit donc être appréciée à l'aune de ces capacités et des engagements déjà pris dans le cadre du permis d'aménager.

La programmation prévisionnelle du lot 21, majoritairement impacté, représente une capacité de développement significative : une résidence services seniors de 4 600 m², 33 lots à bâtir représentant environ 4 500 m², ainsi qu'un programme de 45 logements libres représentant environ 2 500 m².

5.5. Demande expresse relative à l'ensemble des lots possiblement impactés

Ceetrus France conteste l'identification des lots 17, 18, 19, 21, 22, 23-24 et 25 en ENAF et demande à Bordeaux Métropole :

- De réexaminer les lots au regard du permis d'aménager et de la programmation autorisée ainsi que du programme de terrassement autorisé par le Permis d'Aménager initial et des travaux de remblaiement d'ores et déjà réalisés et liés à la mise en conformité PPRI;
- De préciser les critères et données ayant conduit à son identification ;
- De vérifier la cohérence avec le périmètre du permis et les espaces naturels préservés ;
- De préciser les conséquences juridiques et opérationnelles sur la constructibilité et la poursuite de l'opération ;
- De retirer les lots 17, 18, 19, 21, 22, 23-24 et 25 de la cartographie ENAF.

Ceetrus sollicite un réexamen spécifique de cette situation avant la finalisation du projet de modification du PLU 3.1.

6. Transparence sur la méthode et les conséquences réglementaires

Afin de permettre une appréciation contradictoire et documentée, Ceetrus demande à Bordeaux Métropole de préciser :

- La méthode d'identification des ENAF et les données géographiques de référence ;
- La date retenue pour apprécier l'occupation effective des sols ;
- La prise en compte des terrains en zones U et AU ;
- Le traitement des autorisations existantes et des opérations engagées ;
- Les conséquences précises sur les règles applicables et les possibilités d'aménagement ;
- Les modalités de correction des éventuelles erreurs avant approbation.

Ceetrus demande en particulier une superposition géoréférencée des emprises retenues avec le plan de composition du permis d'aménager, accompagnée d'un état des surfaces concernées lot par lot, et la prise en compte des justificatifs datés des travaux de terrassement, de remblaiement et de viabilisation.

7. Demandes formelles de Ceetrus France

- Communiquer les éléments cartographiques, techniques et méthodologiques justifiant leur identification.
- Rectifier la cartographie et retirer les surfaces dont la qualification n'est pas justifiée.
- Prendre en considération les autorisations, projets engagés et investissements réalisés.
- Examiner spécifiquement les lots 17, 18, 19, 21, 22, 23-24 et 25 du Domaine de Geneste, intégrés à une opération ayant fait l'objet d'un permis d'aménager et de travaux de terrassement et de remblaiement PPRI.
- Intégrer cette contribution au bilan de la concertation et apporter une réponse motivée aux demandes de rectification.

8. Conclusion

Ceetrus France réaffirme son adhésion aux objectifs de sobriété foncière, de transition écologique et de développement urbain durable. Leur mise en œuvre doit néanmoins reposer sur une connaissance précise des situations foncières et une appréciation individualisée des terrains.

D’autant que pour le lotissement Domaine de Geneste, cette demande s'inscrit dans une démarche d'aménagement qui réserve déjà 53,08 % de son emprise aux espaces verts et paysagers. Ceetrus souhaite que cette réalité, les autorisations délivrées et l'état effectif des terrains soient examinés ensemble, afin de préserver la cohérence environnementale, urbaine et économique de l'opération.

En conséquence, Ceetrus France conteste l’identification en ENAF de ses propriétés dans les conditions présentées et sollicite leur réexamen ainsi que les rectifications cartographiques nécessaires. Ceetrus souhaite privilégier un dialogue constructif et se réserve la possibilité de faire valoir ses droits et intérêts par toute voie appropriée, sans renonciation aux moyens qu’elle pourrait invoquer ultérieurement.

Pièces justificatives en annexe :

Villenave-d’Ornon :

VO – 1 – Arrêté Permis d’Aménager Initial - 2012

VO – 2 – Arrêté Permis d’Aménager Modificatif 1 – 2013

VO – 3 - Arrêté Transfert PA – 2018

VO – 4 – Arrêté Permis d’Aménager Modificatif 4 – 2019

VO – 5 – Arrêté Permis d’Aménager Modificatif 5 – 2021

VO – 6 – Arrêté Permis d’Aménager Modificatif 6 – 2024

VO – 7 – Extrait Cartographie ENAF superposé Plan Masse Lotissement

VO – 8 – Plan Masse Général Domaine de Geneste

VO – 9 - Justificatifs Programmation et avancement Projets Geneste