

CONTRIBUTION À LA DEUXIÈME RÉVISION **GÉNÉRALE DU PLU 3.1 DE BORDEAUX** **MÉTROPOLE**

**Demande de maintien des protections patrimoniales,
paysagères et végétales de l'ensemble E1091 – 390 à 398
route de Toulouse à Bègles**

**Réponse à la demande de suppression de la double
protection EBC / Ensemble bâti et paysager concernant la parcelle
AX 340 – 396 route de Toulouse**

Référence : BDX-METRO-PROP-2026-06-11832

1. Objet de la contribution

La présente contribution vise à demander le **maintien des protections patrimoniales, paysagères et végétales** actuellement applicables à l'ensemble E1091, situé du 390 au 398 route de Toulouse à Bègles, et plus particulièrement à la parcelle AX 340 correspondant au 396 route de Toulouse. Cette demande intervient en réponse à la proposition visant à supprimer la double protection **EBC / Ensemble bâti et paysager** qui s'applique actuellement à cette parcelle. Notre démarche ne remet pas en cause le droit du propriétaire à vendre ou valoriser son bien. Elle porte sur **l'intérêt collectif attaché à une protection inscrite au PLU** et sur les conséquences que sa suppression pourrait avoir sur l'ensemble de la séquence.

Nous demandons donc le maintien :

- de l'ensemble bâti et paysager **E1091** ;
- de l'**EBC** du 396 ;
- des protections concernant les 390, 392 et 394 ;
- et de la cohérence architecturale, paysagère et végétale de l'ensemble.

2. E1091 protège une séquence urbaine



Vue d'ensemble de la séquence 390–398 route de Toulouse.

Cette vue permet d'apprécier la continuité bâtie et paysagère de la séquence identifiée par le PLU sous la référence E1091. (photo panoramique)

Le PLU identifie E1091 comme une « **séquence urbaine qui marque le paysage de la route de Toulouse** », présentant un intérêt architectural et urbain.

La fiche identifie notamment :

- les **390 et 392** comme des échoppes typiques de l'architecture domestique du début du XXe siècle ;



- le **394-396** comme une maison de maître accompagnée de deux bâtiments annexes dessinant une cour orientée vers la route de Toulouse



L'intérêt de cette protection ne repose donc pas uniquement sur chaque construction prise séparément, mais sur **la cohérence de l'ensemble bâti, paysager et parcellaire**. Le 396 doit ainsi être examiné dans le contexte des 390, 392, 394 et 398, et non comme une parcelle isolée.

3. Un contexte local qui mérite également d'être pris en considération

Au-delà de la seule demande concernant le 396, plusieurs propriétaires ou occupants du secteur nous ont fait part, oralement, de démarches qui **auraient été entreprises par un promoteur auprès de propriétaires situés entre les 388 et 396 route de Toulouse**, dans la perspective possible d'un projet de résidence. Nous précisons qu'à ce jour, nous ne disposons d'**aucun document ou élément matériel permettant d'établir officiellement la réalité ou la nature exacte de ces démarches**. Ces informations nous ont toutefois été rapportées séparément par plusieurs personnes du secteur. Nous ne présentons donc pas l'existence d'un tel projet comme un fait établi. Nous estimons néanmoins que ces informations constituent un **élément de contexte qui mérite d'être porté à la connaissance de Bordeaux Métropole**, notamment au regard de la demande actuelle de suppression des protections du 396.



Vue panoramique de la séquence bâtie du 388 au 396 route de Toulouse.

Cette vue permet d'apprécier la continuité et la proximité des propriétés concernées dans cette partie de la route de Toulouse.

Si plusieurs parcelles de cette séquence ou de son environnement immédiat faisaient à terme l'objet de projets immobiliers, la question de la cohérence globale de l'ensemble E1091 prendrait une importance particulière. À ce jour, nous n'avons connaissance d'aucune autre demande officiellement déposée concernant les parcelles voisines. Nous demandons néanmoins que la situation soit appréciée dans une perspective plus large que la seule parcelle AX 340.

4. Le risque d'une disparition progressive de la protection

Nous ne prétendons pas que d'autres demandes de suppression sont aujourd'hui déposées. Nous attirons simplement l'attention sur le risque qu'une succession de modifications, parcelle après parcelle, entraîne à terme :

- la disparition de constructions patrimoniales ;
- la réduction des jardins et espaces de pleine terre ;
- la disparition du patrimoine arboré ;
- une augmentation de l'emprise bâtie ;
- et finalement la perte de la cohérence de la séquence E1091.

Chaque suppression peut sembler limitée lorsqu'elle est considérée isolément, alors que **son effet cumulé peut être beaucoup plus important et difficilement réversible**. Ce risque mérite d'autant plus d'être anticipé si des démarches immobilières devaient effectivement concerner plusieurs propriétés du secteur. Il nous paraît donc essentiel que toute modification concernant le 396 soit appréciée au regard de ses conséquences potentielles sur **l'ensemble E1091 et son environnement immédiat**.

5. Les arguments concernant le jardin et l'EBC doivent être examinés dans leur ensemble

Le fait que le jardin situé à l'arrière de la propriété ne soit pas directement visible depuis la route de Toulouse ne suffit pas à écarter son intérêt. Une propriété ancienne constitue un ensemble comprenant bâtiments, annexes, cour, jardin, arbres, espaces libres, murs et profondeur de parcelle. Ces éléments participent à sa composition et à son intérêt paysager. La superficie de l'EBC, estimée à environ 800 m², ne devrait pas non plus être considérée isolément. Dans un secteur fortement urbanisé, un espace végétalisé ancien peut constituer une **véritable respiration dans le tissu urbain** et contribuer à la qualité paysagère et environnementale du secteur.



Espaces végétalisés et pleine terre à l'arrière des propriétés.

La végétation et les espaces libres participent à la profondeur paysagère et à la respiration de cette séquence urbaine.

Nous demandons donc que l'intérêt de cet espace soit évalué au regard de ses caractéristiques réelles et de son rôle dans l'ensemble E1091.

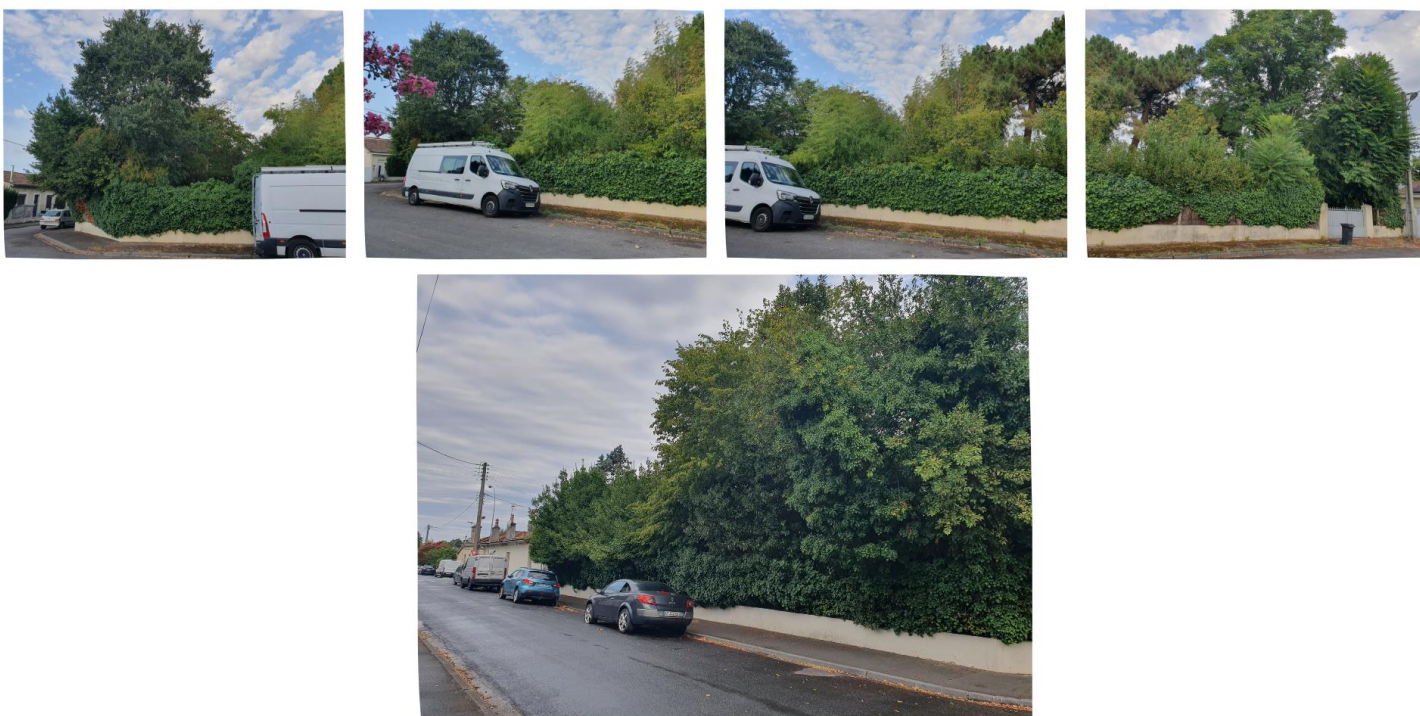
6. La dangerosité des arbres doit être objectivée

La demande fait état d'arbres et d'arbustes qui seraient potentiellement dangereux. La sécurité doit évidemment être prise en compte. Cependant, avant d'en tirer des conséquences sur l'ensemble de l'EBC, il paraît nécessaire de disposer d'un **diagnostic arboricole indépendant**, précisant notamment l'état sanitaire, la stabilité et le niveau réel de risque des arbres concernés. À notre connaissance, aucune expertise arboricole détaillée n'est jointe à la demande. Si certains arbres présentent effectivement un risque, des interventions ciblées peuvent être envisagées sans que cela implique nécessairement la suppression globale de l'EBC.

7. Un enjeu environnemental à ne pas négliger

Bègles a été reconnue en état de catastrophe naturelle à la suite des **inondations et coulées de boue survenues du 9 au 24 février 2026**. Cette situation ne permet pas, à elle seule, de conclure au rôle particulier de la parcelle AX 340 dans la gestion des eaux, mais elle constitue un élément de contexte qui mérite d'être pris en considération. Avant toute suppression d'un espace végétalisé protégé, il paraît donc nécessaire d'étudier notamment :

- les caractéristiques des sols ;
- leur capacité d'infiltration ;
- le ruissellement ;
- la gestion des eaux pluviales ;
- le rôle des espaces de pleine terre et de la végétation ;
- les conséquences d'une artificialisation supplémentaire.



Patrimoine arboré présent sur la parcelle.

Vue générale des arbres participant au caractère végétal de la propriété. Leur état sanitaire et leur niveau éventuel de dangerosité doivent être appréciés par un diagnostic arboricole.

8. Densification et préservation du patrimoine peuvent être conciliées

Nous sommes conscients des besoins de production de logements et des objectifs de renouvellement urbain du PLUi. Notre demande n'est pas de figer le secteur. Nous considérons qu'une évolution urbaine peut être envisagée tout en conservant les éléments qui font l'identité historique et paysagère de cette partie de la route de Toulouse. Il est notamment possible de rechercher des solutions permettant de préserver :

- les constructions présentant un intérêt patrimonial ;
- les éléments architecturaux caractéristiques ;
- les arbres remarquables ;
- les espaces de pleine terre ;
- et les proportions et rythmes bâtis de la séquence.

La densification ne doit donc pas nécessairement conduire à la disparition de l'existant.



Bâti ancien et végétation au sein de la séquence E1091.

L'évolution du secteur peut être envisagée tout en conservant les éléments architecturaux, paysagers et végétaux qui participent à son identité.

9. Une expertise globale avant toute modification

Compte tenu de ces éléments, nous demandons qu'avant toute suppression ou modification des protections, une **analyse globale de la séquence 390-398** soit réalisée. Cette analyse devrait porter sur :

Patrimoine et architecture

- les constructions des 390, 392, 394 et 396 ;
- leur ancienneté, leur architecture et leur intérêt historique ;
- leur rôle dans la séquence E1091.

Paysage

- les jardins et espaces libres ;
- la profondeur des parcelles ;
- les murs et murets ;
- les relations entre bâti et végétation.

Arboriculture

- l'inventaire des arbres ;
- leur état sanitaire et leur stabilité ;
- leur niveau réel de dangerosité ;
- les éventuelles mesures de gestion nécessaires.

Environnement

- les sols et espaces de pleine terre ;
- l'infiltration et le ruissellement ;
- les eaux pluviales ;
- les conséquences d'une artificialisation supplémentaire.

Urbanisme

- les conséquences de la suppression d'une protection sur l'ensemble E1091 ;
- les effets cumulés de modifications successives ;
- le maintien ou la disparition de la séquence urbaine identifiée par le PLU.

10. Nos demandes à Bordeaux Métropole

Au regard de ces éléments, nous demandons :

1. **Le maintien de l'ensemble bâti et paysager E1091**, du 390 au 398 route de Toulouse.
2. **Le maintien des protections patrimoniales** des 390, 392 et 394.
3. **Le maintien de l'EBC** de la parcelle AX 340 correspondant au 396.
4. Que la demande concernant le 396 soit examinée dans le contexte global de la séquence E1091 et de son environnement immédiat, et non comme une modification isolée.
5. Qu'aucune suppression de protection ne soit décidée avant la réalisation d'une **expertise patrimoniale, paysagère, arboricole, environnementale et urbaine**.
6. Qu'un **diagnostic arboricole objectif** permette de vérifier les éventuels risques liés aux arbres.
7. Que soient étudiés le rôle des espaces végétalisés et des sols non artificialisés dans la gestion des eaux pluviales et du ruissellement.
8. Que les effets cumulés de suppressions successives éventuelles soient pris en compte.

9. Que toute comparaison avec les parcelles voisines repose sur des critères objectifs et documentés.
10. Que soient recherchées, dans le cadre du renouvellement urbain, des solutions permettant de **concilier production de logements et préservation du patrimoine architectural, paysager et végétal**.



La séquence 390–398 route de Toulouse aujourd'hui.

Un ensemble architectural, paysager et végétal participant à l'identité de cette partie de la route de Toulouse.

CONCLUSION

L'ensemble E1091 constitue une séquence urbaine expressément identifiée par le PLU comme présentant un intérêt architectural et urbain et comme marquant le paysage de la route de Toulouse. Les 390 et 392, le 394 et le 396 participent à cette séquence par leurs caractéristiques architecturales, paysagères et végétales. La demande de suppression des protections du 396 ne doit donc pas être considérée uniquement comme une question concernant une parcelle individuelle. Elle doit être appréciée au regard de **l'équilibre et de la cohérence de l'ensemble E1091**, mais également du contexte d'évolution du secteur.

Les informations qui nous ont été rapportées concernant d'éventuelles démarches immobilières auprès de plusieurs propriétaires ne permettent pas, à ce stade, d'établir l'existence d'un projet. Elles renforcent toutefois la nécessité d'une **vision globale et anticipée de cette séquence**, plutôt qu'un examen parcelle par parcelle.

Nous demandons donc le maintien des protections existantes et, à défaut, qu'aucune modification ne soit décidée avant la réalisation d'une expertise complète portant sur l'ensemble de la séquence.

Cette démarche ne constitue pas une opposition au renouvellement urbain ni à la production de logements. Elle vise à préserver un équilibre entre **développement urbain, patrimoine architectural, paysage, végétation et adaptation du territoire aux enjeux climatiques**.