L'OFFICE
[Law Office]

BORDEAUX METROPOLE
Monsieur le Président
Direction de l'urbanisme – service planification
Esplanade Charles de Gaulle
33045 BORDEAUX CEDEX

A Bordeaux, le 19 novembre 2026

Dépôt sur registre électronique
Doublé d'un envoi courriel

Avocats associés

Nicolas ALBRESPY
Droit immobilier & droit rural
06 43 70 76 54
nicolas.albrespy@loffice-avocats.fr

Julie BENEL
Droit des sociétés & droit fiscal
06 03 72 29 09
julie.benel@loffice-avocats.fr

Avocat

Maria GRASSO
maria.grasso@loffice-avocats.fr

Juriste

Lise TERNOIS
lise.ternois@loffice-avocats.fr

Réf. : 26/0316 - CASSAIGNAU / BORDEAUX METROPOLE

OBJET : Contribution dans le cadre de la concertation organisée au titre de la 3ème modification simplifiée du PLUi

Monsieur le Président,

J'interviens auprès de vous en qualité de conseil de Monsieur Philippe CASSAIGNAU, propriétaire de la parcelle cadastrée section IP n° 61 (9 968 m², 15-17 rue Avigdor à PESSAC).

La présente contribution est déposée en son nom dans le cadre de la concertation ouverte jusqu'au 20 novembre 2026 sur le projet de troisième modification simplifiée du PLU 3.1 de BORDEAUX METROPOLE (ci-après « le PLUi »).

Le dossier de concertation expose une démarche et une méthode, sans arrêter à ce stade le sort d'aucun terrain.

C'est donc en amont de tout arbitrage que M. CASSAIGNAU souhaite porter à votre connaissance la situation de sa parcelle, ce alors qu'il lui a été indiqué oralement que celle-ci pourrait être classée en zone naturelle à l'occasion de la modification en cours.

Pour résumer dès à présent, et de manière synthétique, le contenu de la présente contribution, je vous invite à noter que :

- La parcelle IP 61 est le jardin d'agrément d'une habitation, inséré dans un quartier pavillonnaire, et non un espace forestier ;

- Elle est d'ores et déjà couverte par une protection paysagère du PLUi, qui préserve le site sans y interdire les constructions dès lors qu'elles sont groupées ;

- Sa sensibilité environnementale est très limitée, ce qu'établit une étude réalisée par un bureau d'études spécialisé ;

- M. CASSAIGNAU sollicite en conséquence son maintien en zone urbaine et, à tout le moins, le maintien en zone urbaine de la plus grande surface possible.

I. Sur la parcelle concernée

M. CASSAIGNAU a acquis cette parcelle cadastrée section IP 61 en 2005, comme terrain constructible.

Elle est attenante à la parcelle qui supporte son habitation et constitue le jardin d'agrément de sa propriété.

Elle est close, desservie par la rue Avigdor et par les réseaux, et dispose de deux accès existants sur cette voie.

Elle comporte en outre un bâtiment annexe, présent depuis plusieurs décennies, à usage de garage et d'atelier.

Elle est enfin bordée de constructions au Nord, à l'Est, au Sud et à l'Ouest, seule une petite portion de moins de quarante mètres de cette limite Ouest étant au contact d'un espace naturel, boisée quelques dizaines de mètres plus loin.

Pour la quasi-totalité de son périmètre, la parcelle est donc enclavée dans un espace urbanisé.

En l'état du PLUi, l'essentiel de ses superficies est classé en zone UM30, à l'exception d'une petite bande classée en UM15.

Deux prescriptions s'y superposent, à savoir :

- Le périmètre de protection « TOCTOUCAU OUEST » (fiche E1073, « *ensembles bâtis et paysagers* ») ;
- Le repérage, sur une partie de sa surface, d'une zone humide dite « *potentielle* ».

II. Sur la qualification de la parcelle au regard des ENAF

Votre dossier indique que les espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) sont identifiés à partir du référentiel régional d'occupation des sols, l'OCS NOUVELLE AQUITAINE, établi par interprétation d'images aériennes.

A l'analyse de celui-ci, la partie non bâtie de la parcelle IP 61 est rangée dans la catégorie des « *forêts de feuillus* ».

Cette qualification ne correspond toutefois pas à la réalité du terrain.

En effet, le bureau d'études JIGOGNE qui a examiné la parcelle le 5 novembre dernier et dont le rapport est tenu à disposition de vos services par mon client, la décrit comme un jardin d'agrément, à savoir un « *vaste espace enherbé et régulièrement entretenu, piqueté d'arbustes ornementaux et d'arbres* ».

Il y dénombre une quarantaine d'arbres, dont une trentaine de chênes rouges d'Amérique, essence d'origine exotique que le Conservatoire botanique national classe parmi les plantes envahissantes.

Il s'agit donc d'un jardin d'agrément planté et tondu, rattaché à une maison, et non d'un boisement.

Un référentiel conçu à l'échelle régionale, qui lit le couvert des arbres depuis le ciel, n'est pas en mesure de faire cette distinction.

Or, cette distinction compte en droit.

En effet, l'article 194 de la loi du 22 août 2021 (dite loi « *Climat et résilience* ») définit la consommation d'ENAF comme la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés.

Le Conseil d'État juge qu'elle s'apprécie d'après l'occupation réelle du sol (*CE, 24 juillet 2025, Commune de Cambrai, n° 492005*).

La doctrine de l'État qualifie pour sa part l'espace urbanisé par un faisceau d'indices, parmi lesquels la densité de l'urbanisation, les espaces attenants au bâti et la continuité du tissu, et cite expressément les parcelles à usage de jardin d'agrément.

La parcelle IP 61 réunit ces indices puisqu'elle est le jardin d'une habitation, qu'elle est bâtie, close, desservie, et insérée sur ses quatre côtés dans un quartier pavillonnaire.

Votre dossier précise que BORDEAUX METROPOLE entend s'appuyer sur « *la connaissance la plus fine possible* » des espaces concernés et tenir compte des « *contextes particuliers* ».

C'est à ce titre que M. CASSAIGNAU vous demande de vérifier, à l'échelle de la parcelle, la qualification retenue par le référentiel.

Cette vérification importe d'autant plus que, comme le rappelle la délibération du 25 septembre 2026, la procédure engagée a pour seul objet la préservation des ENAF.

III. Sur la protection d'ores et déjà instituée par le PLUi

À supposer même que la parcelle soit regardée comme un espace à préserver, le PLUi y pourvoit donc d'ores et déjà.

En effet, la fiche E1073 « TOCTOUCAU OUEST », qui reconnaît au secteur un intérêt architectural, culturel et écologique, impose :

- De préserver la structure paysagère du site et ses boisements remarquables ;
- De protéger les arbres remarquables ;
- De favoriser les grandes surfaces enherbées.

Elle n'interdit pas pour autant de construire.

Elle demande de « *grouper les constructions par petites entités* » et de favoriser les espaces communs, afin de conserver l'ouverture du paysage.

BORDEAUX METROPOLE a donc d'ores et déjà défini, pour ce secteur précis, la manière dont une urbanisation mesurée doit s'accorder avec la préservation du site.

Cet équilibre est conforme au SCOT approuvé le 11 décembre 2025.

En effet, son atlas des sites de nature et de renaturation range le secteur parmi les « *ENAF contribuant à la préservation de la biodiversité et des paysages* », c'est-à-dire parmi les espaces qui *« peuvent être aménagés en lien avec l'armature bioclimatique naturelle* », et non parmi ceux qu'il préserve strictement de l'urbanisation.

Cet atlas se présente d'ailleurs lui-même comme un état informatif, établi au 1/50 000.

Le document d'orientation et d'objectifs renvoie enfin aux documents d'urbanisme locaux le soin de délimiter les protections et d'en détailler « *les conditions de préservation et d'aménagement par des outils adaptés* ».

Un tel outil existe ici, et il a été conçu pour ce secteur.

Votre dossier relève d'ailleurs que le PLUi protège déjà, par ses outils réglementaires, environ 400 hectares d'ENAF situés en zones urbaines et à urbaniser.

La parcelle IP 61 relève de cette logique.

En d'autres termes, un classement en zone naturelle, qui y interdirait toute construction, irait au-delà de ce que BORDEAUX METROPOLE a elle-même jugé nécessaire, sans que le SCOT ne l'exige.

IV. Sur la sensibilité environnementale de la parcelle

Le premier axe de votre méthode tient à la sensibilité environnementale de chaque espace.

M. CASSAIGNAU a fait réaliser, à ses frais, une étude qui permet de l'apprécier objectivement.

Il s'agit du rapport du bureau d'études JIGOGNE en date du 12 novembre 2026, qui repose sur neuf sondages et sur un examen de la végétation (et dont le rapport est tenu à disposition de vos services dans le cadre d'éventuels échanges ultérieurs).

A. <u>En ce qui concerne la zone humide potentielle</u>

Les conclusions de ce rapport sont nettes, à savoir que :

- Aucune espèce ni aucun groupement végétal caractéristique des zones humides n'a été identifié ;
- Les neuf sondages relèvent des classes de sols qui ne caractérisent pas une zone humide au sens de l'arrêté du 24 juin 2008 ;
- Les zones humides effectives inventoriées dans le secteur se situent à l'ouest de la parcelle, et non sur celle-ci.

Le rapport en conclut que ses résultats « *ne confirment pas, aux points étudiés, le caractère humide suggéré par la cartographie du PLU* ».

Il en va là de la démonstration que l'article 1.3.5.5 du règlement du PLUi invite le propriétaire à apporter.

B. <u>En ce qui concerne l'intérêt écologique</u>

Le même rapport estime que, compte tenu de sa situation en zone urbanisée et de l'entretien dont il fait l'objet, « *ce jardin d'agrément semble posséder un intérêt écologique relativement limité* ».

Le couvert arboré est en effet composé, pour les trois quarts, d'une essence exotique envahissante.

Sa valeur est donc avant tout paysagère, et c'est précisément ce que la fiche E1073 protège.

Ce rapport pourra bien évidemment être communiqué à vos services dans le cadre des échanges à venir.

V. Sur le projet porté par M. CASSAIGNAU

Le second axe de votre méthode tient au niveau d'enjeu du projet et à son degré d'engagement.

M. CASSAIGNAU, propriétaire du terrain depuis plus de vingt ans, en a la pleine maîtrise foncière.

Il porte un projet d'habitat, dans un quartier résidentiel, le long d'une voie existante et déjà desservie.

Ce projet est engagé.

En effet, une étude de sol et une étude hydrogéologique ont été réalisées, et un géomètre-expert a procédé au relevé de chacun des arbres de la propriété, afin que l'implantation des constructions les conserve.

Ce projet est en outre mesuré.

M. CASSAIGNAU entend le conduire dans le respect des prescriptions de la fiche E1073, en préservant le couvert arboré et de larges espaces enherbés.

Il est par ailleurs disposé à en adapter l'ampleur et l'implantation, en concertation avec vos services et avec la commune de PESSAC (avec laquelle il se rapproche parallèlement aux présentes démarches), pour concentrer les constructions sur les parties du terrain les plus ouvertes et les plus proches de la rue, et maintenir en espace vert les parties les plus arborées.

VI. Sur les demandes formulées

Au regard de tout ce qui précède, M. CASSAIGNAU vous demande :

- A titre principal, de maintenir la parcelle IP 61 en zone urbaine dans le projet de troisième modification simplifiée du PLUi, la protection E1073 continuant de s'y appliquer ;

- A tout le moins, si BORDEAUX METROPOLE estimait ne pas pouvoir maintenir l'intégralité de la parcelle en zone urbaine, de procéder à une délimitation à l'échelle du terrain, et non à celle du référentiel régional, de manière à conserver en zone urbaine la plus grande surface possible et, en tout état de cause, les parties ouvertes du jardin situées dans le prolongement du front bâti de la rue Avigdor ainsi que les abords du bâtiment existant ;

- De lui indiquer par écrit le classement envisagé pour sa parcelle et les éléments d'analyse qui le fondent ;

- De lui accorder un rendez-vous avec le service de la planification urbaine, afin de présenter son projet et d'en discuter les caractéristiques.

Je reste naturellement à votre disposition, ainsi qu'à celle de vos services, pour tout échange que vous jugeriez utile.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de ma considération distinguée.

Nicolas ALBRESPY
Avocat à la Cour

