

# Projet d'aménagement du secteur Lissandre

Notice explicative de la concertation réglementaire

- notice explicative
- plans divers

Donnez votre avis à partir du 13 mai 2025



BORDEAUX  
MÉTROPOLE



**Cenon**  
une nature, des cultures



*lormont*

## SOMMAIRE :

p 3 : le préambule

p 5 : le périmètre du projet

p 7 : les objectifs du projet

p 8 : les pistes de programmation

p 13 : les attendus de la concertation

p 14 : les dispositifs de la concertation

p 15 : clôture de la concertation

# Préambule

Depuis 2021, Bordeaux Métropole a engagé une réflexion sur le devenir du secteur Lissandre avec pour ambition de réaménager ce secteur à vocation industrielle et portuaire. L'environnement proche est en pleine mutation avec les projets relatifs à l'aménagement des quartiers Brazza, cascades de Lissandre et passerelles de Garonne, les projets de mobilité (télécabine, BEX, brazzaligne, ...) et les projets des acteurs économiques de la zone industrialo portuaire. Le secteur s'inscrit d'ailleurs pleinement dans l'opération d'intérêt métropolitain de l'arc rive droite qui place l'économie de la transition au coeur de la dynamique territoriale.

L'ambition du projet Lissandre est de contribuer à relever le défi des transitions en apportant des réponses aux besoins des usagers actuels et futurs du secteur en matière d'emploi, d'espaces à vocation économique, de services, de mobilité, ...

Dans ce contexte, Bordeaux Métropole a confié à la SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole (La Fab) la mission de développer le secteur de projet Lissandre. De premières études ont été menées et permettent de travailler à différentes pistes de réflexion pour le devenir du site. Des études de maîtrise d'oeuvre urbaine viendront poursuivre les réflexions engagées à l'horizon de décembre 2026.

La concertation est donc ouverte à partir du 13 mai 2025 et pourra s'étaler jusqu'à la fin de l'année 2026, en fonction de l'avancée des études urbaines.

La concertation vise à vous donner la parole pour enrichir la démarche de conception du projet urbain :

- en donnant votre ressenti du site et en participant à l'analyse de la complexité des lieux (usages, réglementations etc) – Diagnostic réalisé de mai à décembre 2025. Les invariants réglementaires seront présentés lors de cette phase.
- En se projetant des scénarios d'aménagements appropriés au contexte du site, de la commune et de ses habitants et usagers – Ateliers de travail début 2026.
- Enfin, en discutant de la proposition de plan guide formulée par l'équipe de conception urbaine au printemps 2026, alimentant le bilan de la concertation réglementaire qui sera présenté au plus tard à l'automne 2026.

Tout au long de cette démarche, laissez-nous vos impressions et suggestions pour :

- nous faire découvrir quelque chose sur ce territoire, ou nous dire comment vous le pratiquez,
- nous soumettre une idée, ou nous signaler un manque.

Toutes les propositions seront analysées par La Fab, et seront soumises à la décision des élus. Un bilan de la concertation, reprenant une synthèse des propositions émises et recensant celles qui ont été acceptées ou non, sera rédigé par La Fab et adopté en Conseil métropolitain. Les motivations d'acceptation ou de refus seront détaillées.

Ce bilan recensera également toutes les actions menées et contiendra les engagements de Bordeaux Métropole pour la poursuite du projet d'aménagement.

Le plan guide, document fixant la philosophie du projet s'inspirant de la concertation, sera également adopté par les élus de Bordeaux Métropole, la Commune et de La Fab.

# A - Le périmètre de la concertation

Le site de Lissandre est à cheval sur les communes de Cenon et Lormont. Il est enclavé entre plusieurs infrastructures de transport :

- le boulevard André Ricard à l'ouest
- la voie ferrée vers Paris à l'est
- la voie ferrée de la Brazzaligne au sud

Au nord, le projet de logements «Les Cascades» a accueilli ses premiers habitants en 2023.

Le site a une superficie de 19,4 hectares.

Le site accueille aujourd'hui des activités économiques :

- l'usine Marie Brizard,
- la centrale à béton de Lafarge,
- Pro Armature,
- Donitlan (stockage de matériaux et d'engins de chantier),
- CKN (traitement de déchets),
- des bureaux et des locaux d'activités.



Site de Lissandre dans son contexte urbain. Sources : GRAU







## B - Les objectifs du projet

Le projet poursuit les principaux objectifs suivants :

- développer une urbanité à travers un nouveau quartier en lien avec la dynamique économique du secteur pied de station qui permet de faire du site un lieu de destination notamment si l'éventualité d'une station de télécabine se confirmait,
- connecter le triangle Lormont/Bordeaux/Cenon et proposer une nouvelle desserte du site afin de desservir les activités et également de gérer le flux de transit lié à l'éventuelle télécabine,
- développer le site en renforçant le lien entre côteaux et Garonne afin de tirer profit de ces deux grands paysages,
- proposer une typologie résiliente : Les lots devront s'organiser comme des bâtiments flexibles faisant la synthèse des contraintes naturelles du site tout en permettant une multitude de possibilités pour l'avenir du site (énergie, dimensions, pilotis, mutualisation...).



Vue du site. Source : GRAU

## C - Les pistes de programmation

Le souhait de repenser l'organisation de ce site doit répondre aux opportunités de création de locaux d'activités à vocation artisanale et industrielle au coeur de l'agglomération et à différentes pistes de programmation.

### Le réaménagement du site pour renforcer le potentiel économique

La configuration du site ne permettra pas aujourd'hui une occupation optimale. Un projet d'aménagement permettrait de créer les conditions favorables à l'accueil de nouvelles activités sur un foncier bien situé et offrant une bonne desserte en transports en commun.

Un préalable pour ce projet est de renforcer le potentiel économique afin de maintenir des lieux d'activités en ville, de créer des emplois accessibles facilement et de développer de nouvelles filières en lien avec l'OIM Arc Rive droite. Les rez de chaussée seront majoritairement fléchés vers de l'activité artisanale ou industrielle. Les étages pourraient accueillir d'autres activités économiques (hôtel, bureaux, loisirs).

Il sera aussi nécessaire d'imaginer des infrastructures viaires permettant un bon fonctionnement du lieu, en bonne cohabitation avec les secteurs résidentiels limitrophes.

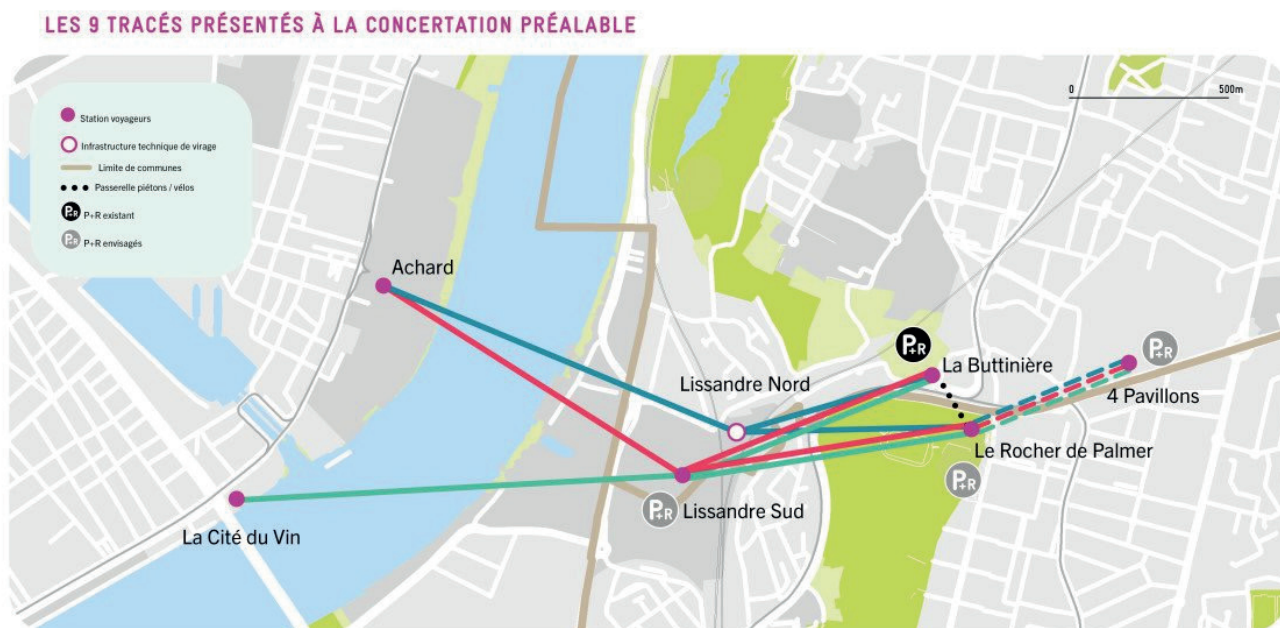


## L'accueil potentiel d'une station de télécabine

Dans le cadre du projet de télécabine, le site est identifié comme potentiel lieu d'accueil d'une station voyageurs. Cela signifierait que Lissandre serait connecté aux coteaux de la rive droite (station Buttinière ou Quatre Pavillons) ou à la rive gauche de Bordeaux (station Achard ou Cité du Vin), en seulement quelques minutes.

Cette potentielle station de télécabine serait accompagnée d'un parking pour les voyageurs.

Puisqu'à ce stade le projet de télécabine n'est pas encore arrêté, le projet du site Lissandre sera conçu pour fonctionner avec ou sans la réalisation d'une station.

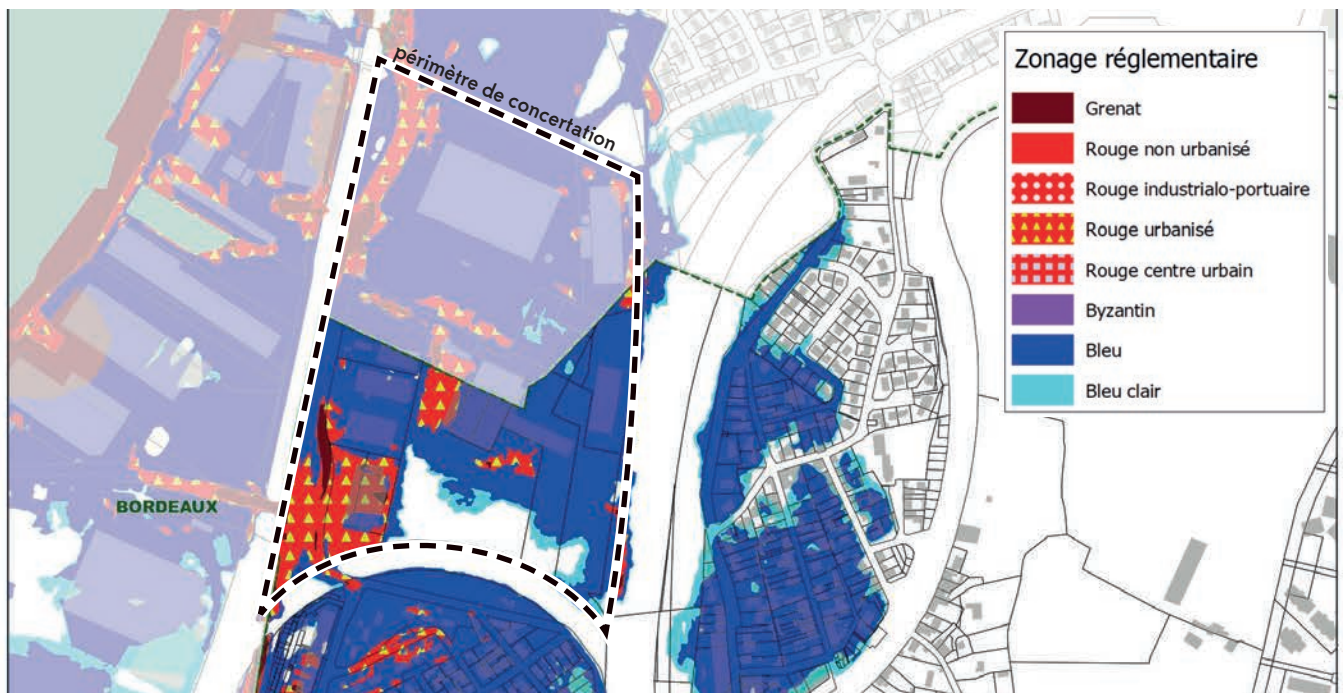


Tracés potentiels du projet de télécabine. Source : Bordeaux Métropole

## La prise en compte d'un fort aléa inondation

Certaines parties du site sont soumises à de forts aléa inondation.

Le futur projet devra prendre en compte ces contraintes, dans la localisation et la forme des constructions.



Cartographie des risques d'inondation. Source : PPRI

### Extraits du règlement du PPRI :

La zone rouge urbanisée correspond aux secteurs urbanisés (hors centre urbain et secteur industrialo-portuaire) soumis à l'aléa fort de l'événement de référence actuel. Ainsi, dans cette zone, l'inconstructibilité reste la règle générale.

Dans cette zone seront toutefois admis certains bâtiments, locaux, travaux, équipements et aménagements permettant le fonctionnement normal des activités ou utilisations du sol existantes et de faciliter les aménagements visant la réduction de la vulnérabilité.

Cette zone peut recevoir certains aménagements de terrain de plein air et des équipements à usage sportif, récréatif ou de loisirs, ou des activités liées au plan d'eau sous réserve de la prise en compte du risque\*.

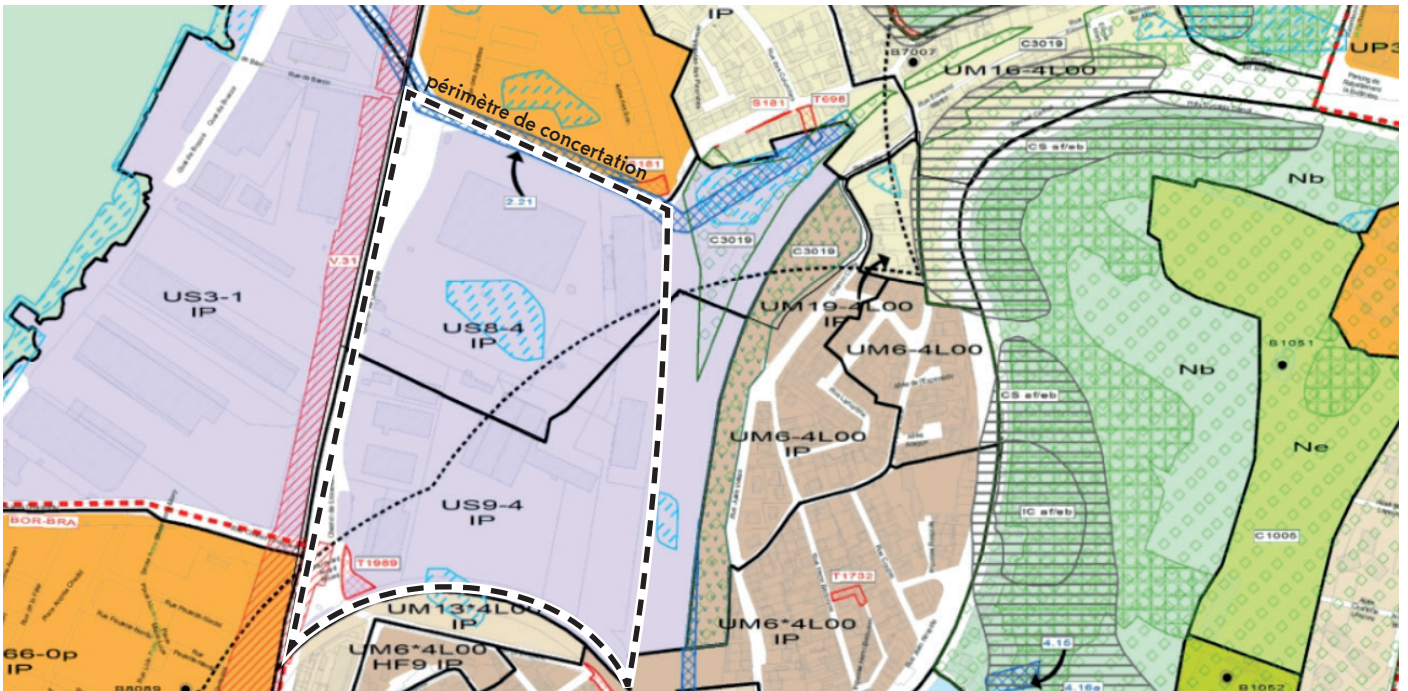
Étant en secteur urbanisé, cette zone peut également faire d'objet de projets de renouvellement urbain, de mutation et de rénovation urbaine sous réserve d'en diminuer la vulnérabilité d'ensemble via la mise en place d'une Opération d'Aménagement d'Ensemble (OAE).

Dans le cas du changement de destination d'un bâtiment dont l'emprise est impactée par plusieurs zones (rouge urbanisé et bleu), on peut appliquer la zone bleue sur l'ensemble du bâtiment si elle y est majoritaire et à condition :

- que les parties situées dans les zones les plus exposées ne soient accessibles
- que par des accès situés du côté des zones les moins exposées,
- que la vulnérabilité ne soit pas augmentée (planchers aménagés au-dessus de la cote de seuil),
- que la partie du bâtiment la plus exposée ne communique pas avec l'extérieur en dessous de la cote de seuil.

## Les droits du sol sur le site (PLU)

Le nord du site de Lissandre est en zone US8 au PLU, le sud est en zone US9. Ces deux zonages orientent les constructions vers de l'artisanat et de l'industrie légère (sans commerce) pour la zone US8, vers des zones économiques généralistes (sans commerce) pour la zone US9.



Carte de zone du PLU de Bordeaux Métropole. Source : Bordeaux Métropole

L'implantation de commerces sur le site de projet nécessiterait donc un changement de zonage au PLU de Bordeaux Métropole.



## La proximité avec la Brazzaligne

Le sud du site est bordé par la Brazzaligne. Cette voie de fret ferroviaire est utilisée 30 fois par an. Son utilisation doit être maintenue mais l'objectif de Bordeaux Métropole est de rendre accessible cet espace pour la détente et les déplacements doux en dehors des 30 trajets de train annuels.



Vue sur la Brazzaligne à la hauteur du site de Lissandre. Source : Ville de Cenon



## D - Les attendus de la concertation

La concertation a pour but de permettre aux parties prenantes, acteurs économiques, habitants, associations locales et toute autre personne concernée par ce projet :

- d'accéder aux informations relatives au projet,
- de donner un avis sur les enjeux liés au projet, son opportunité, les objectifs poursuivis et ses caractéristiques principales,
- de formuler le cas échéant des observations ou propositions sur ce projet.

La concertation sur le site de Lissandre permettra d'alimenter les études en cours en répondant à plusieurs questions :

- Quel potentiel économique pour le site de Lissandre ?
- Comment répondre aux besoins des riverains (habitants et actifs) ?
- Comment assurer une bonne cohabitation entre les activités économiques et les logements proches (flux, nuisances) ?
- Comment bien intégrer les futurs usages liés à l'installation potentielle d'une station de télécabine ?

## E - Les dispositifs de la concertation

La concertation lancée par Bordeaux Métropole et conduite par La Fab, s'effectuera en étroite association avec les communes de Cenon et Lormont, et se déroulera pendant la durée des études de maîtrise d'oeuvre urbaine. Elle débutera le 13 mai 2025. La date de clôture de la concertation sera précisée par la Présidente de Bordeaux Métropole et fera l'objet des mesures de publicité légales.

Durant toute la durée de la concertation, le dossier de concertation sera mis à la disposition du public :

- sur le site internet de la participation de Bordeaux Métropole : <http://participation.bordeauxmetropole.fr>,
- aux jours et heures habituels d'ouverture :
  - à l'accueil de la mairie de Cenon,
  - à l'accueil de la mairie de Lormont,
  - dans les locaux de Bordeaux Métropole, à l'accueil du Pôle Territorial Rive Droite, 1 Rue Romain Rolland, 33310 Lormont.

Ce dossier de concertation dématérialisé et papier sera mis à jour en tant que de besoin, suivant l'avancement de l'étude du projet d'aménagement. Le public sera tenu informé du versement des compléments au dossier de concertation via une information sur le site internet de la participation et un affichage sur les lieux de consultation du dossier.

Toute personne intéressée pourra communiquer ses observations et propositions :

- sur le registre dématérialisé ouvert sur le site internet <http://participation.bordeauxmetropole.fr>,
- sur le registre papier tenu à la disposition du public en mairies de Cenon, de Lormont, et à l'accueil du Pôle Territorial Rive Droite de Bordeaux Métropole.

Seront également organisés durant le temps dédié à la concertation les événements suivants :

- deux réunions publiques, de lancement et clôture,
- un atelier participatif,
- des entretiens spécifiques avec les acteurs économiques,
- une enquête en ligne auprès des riverains du site de projet.

# F - Clôture et dispositif de la concertation

La date de clôture est fixée à l'automne 2026. La définition de la date précise fera l'objet des mesures de publicité suivantes :

- publication par voie de presse et sur le site internet <http://participation.bordeaux-metropole.fr>
- affichage aux mairies de Cenon et Lormont, à l'accueil du Pôle Territorial Rive Droite, à l'accueil de Bordeaux Métropole.

À l'issue de la concertation, un bilan sera présenté au Conseil de la Métropole qui en délibèrera. Ce bilan sera ensuite tenu à la disposition du public sur le site internet participatif de Bordeaux Métropole ainsi qu'aux mairies de Cenon et Lormont et au siège de Bordeaux Métropole.

## ANNEXES :

- plan de situation
- plan du périmètre de l'étude
- délibération