

II - DESCRIPTION DU PROJET

L'Article R-122-5 du Code de l'environnement, modifié par Décret n°2019-190 du 14 mars 2019 – art. 6, définit qu'en application du 2° du II de l'article L. 122-3 du Code de l'environnement, l'étude d'impact comporte :

2° Une description du projet, y compris en particulier :

- Une description de la localisation du projet ;
- Une description des caractéristiques physiques de l'ensemble du projet, y compris, le cas échéant, des travaux de démolition nécessaires, et des exigences en matière d'utilisation des terres lors des phases de construction et de fonctionnement ;
- Une description des principales caractéristiques de la phase opérationnelle du projet, relatives au procédé de fabrication, à la demande et l'utilisation d'énergie, la nature et les quantités des matériaux et des ressources naturelles utilisées ;
- Une estimation des types et des quantités de résidus et d'émissions attendus, tels que la pollution de l'eau, de l'air, du sol et du sous-sol, le bruit, la vibration, la lumière, la chaleur, la radiation, et des types et des quantités de déchets produits durant les phases de construction et de fonctionnement.

La description du projet est issue du Dossier de présentation des projets de renouvellement urbain de Bordeaux Métropole réalisé par la Direction de l'habitat et de la politique de la ville de Bordeaux Métropole en juin 2018 à destination de l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU), et mis à jour en 2019.

II.1 - LOCALISATION DU PROJET ET BREVE DESCRIPTION DU SITE

Dravemont est un pôle de quartier du Haut Floirac, bien situé en haut des coteaux. C'est à la fois une entrée de ville, la partie d'un grand ensemble plus vaste qui s'étend sur la commune voisine de Cenon mais aussi un quartier proche du Parc de la Burthe, entouré d'espaces paysagers remarquables comme le Parc du Rectorat, avec des tissus pavillonnaires voisins riches de leurs jardins.

Très facilement accessible depuis la rocade et la RD 936, Dravemont bénéficie d'une bonne desserte en transport en commun avec le terminus de la ligne A du tramway. Cela fait de Dravemont un des quartiers populaires de la Métropole où les habitants sont les plus mobiles.

Mais c'est aussi un quartier fragilisé par le peu d'attractivité de son offre commerciale, l'obsolescence des équipements et la prégnance du logement social concentré dans de grands bâtiments en rupture avec les quartiers pavillonnaires proches.

La spécialisation résidentielle du parc social existant s'illustre en effet par des indicateurs socio-économiques et un peuplement vecteurs de stigmatisation autant que de mal être pour un patrimoine qui joue son rôle de porte d'entrée dans le parcours résidentiel mais tend à rendre captifs de cette aubaine des ménages majoritairement fragiles et/ou isolés.

D'autre part, la qualité urbaine du quartier est fortement affectée par la « verrue » du centre commercial et un sentiment de gestion urbaine déficiente souvent exprimée par des habitants en attente d'une normalisation de leur cadre de vie.

Enfin, l'évitement scolaire que subissent les écoles du quartier est fort, et pose la question de leur intégration dans une démarche de réussite éducative plus globale qui agrège notamment l'offre socio-culturelle du quartier.

Le projet de renouvellement urbain aborde de manière transversale l'ensemble des enjeux relatifs à la revalorisation de ce quartier tout en s'appuyant sur des atouts reconnus, comme la présence de certains commerces qui fonctionnent plutôt bien, un tissu d'équipements publics dynamiques même si les bâtiments sont datés, une trame paysagère très présente, de nombreuses activités et emplois si l'on tient compte d'un environnement élargi à la Zone d'Activités des Mondaults.

Éléments clés concernant le site :

- 2 450 habitants – 689 logements – 93% de locatif social
- Equipements scolaires et culturels rayonnants sur le Haut-Floirac
- Pôle multimodal tram + bus, porte d'entrée métropolitaine
- Pôle commercial et de services
- Une zone d'activité limitrophe de près de 400 emplois



FIGURE 13. LA GALERIE COMMERCIALE ET LA RESIDENCE BLAISE PASCAL CORNEILLE (SOURCE : BORDEAUX METROPOLE)



FIGURE 14. VUE DEPUIS LA RUE SALVADOR ALLENDE (SOURCE : BORDEAUX METROPOLE)

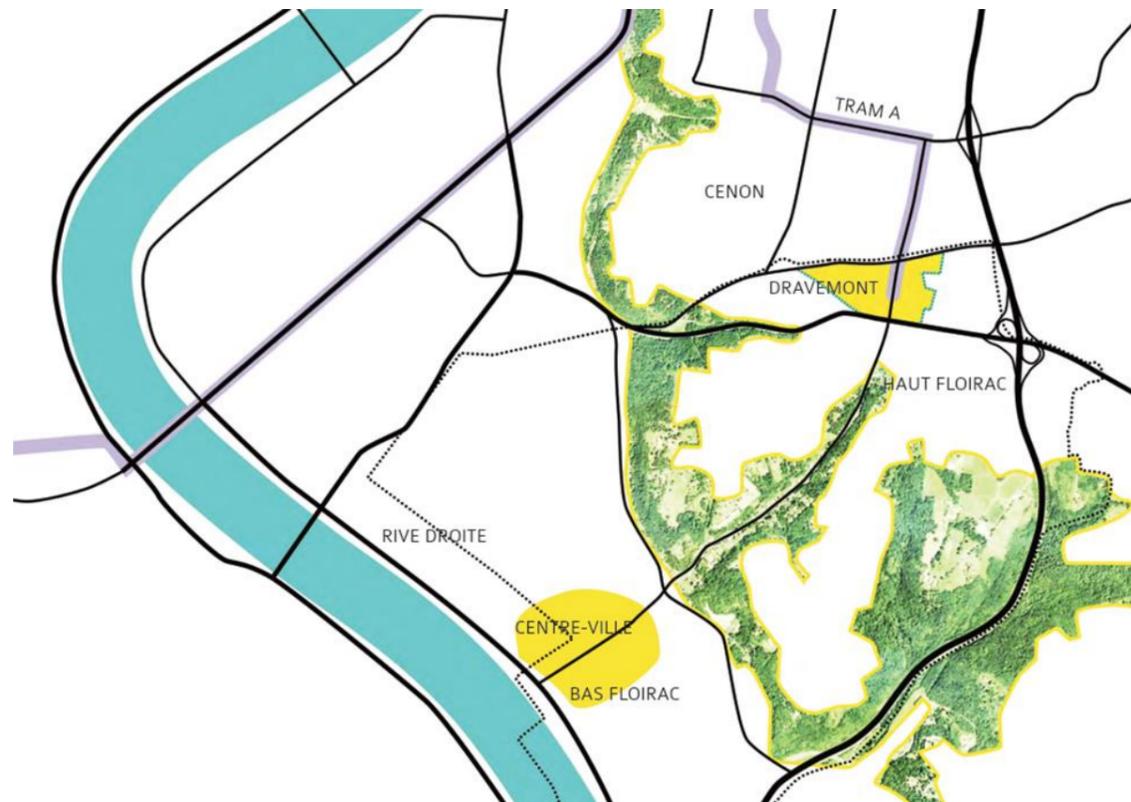


FIGURE 15. LOCALISATION DE DRAVEMONT DANS LA COMMUNE DE FLOIRAC (SOURCE : BORDEAUX METROPOLE)

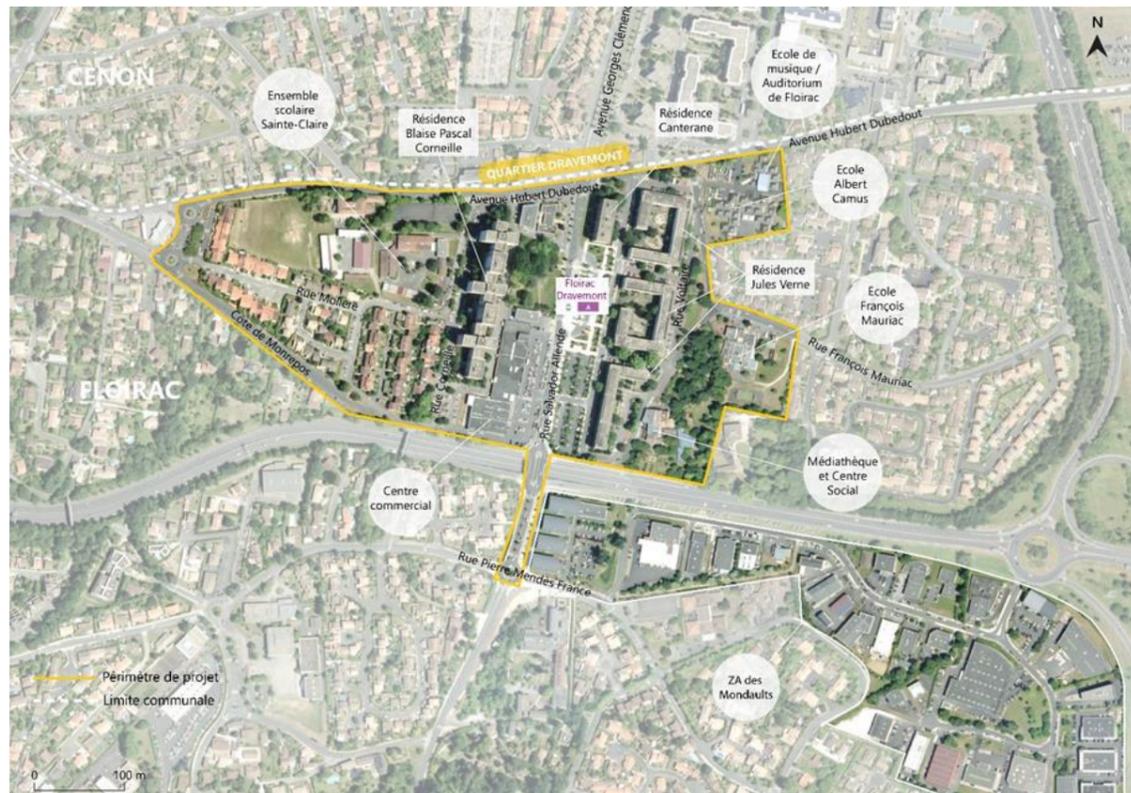


FIGURE 16. VUE AERIENNE DU SITE ET PERIMETRE DU PROJET (SOURCE : BORDEAUX METROPOLE)

II.2 - PRESENTATION D'ENSEMBLE DU PROJET

II.2.1 - PRINCIPAUX ENJEUX DU PROJET

L'ambition est d'offrir une attractivité nouvelle à un quartier principalement résidentiel en s'intéressant à toutes les qualités de la proximité tout en explorant les leviers d'une transformation plus affirmée valorisant cette situation géographique particulière qui fait de Dravemont une polarité du Haut Floirac potentiellement attractive et diversifiée. Les deux enjeux majeurs sont le retournement d'image et le changement d'usage du quartier.

Penser la transformation et assurer l'engagement opérationnel du projet de renouvellement urbain obligent à tenir compte d'un certain nombre de contraintes qui deviennent des composantes à part entière de la démarche de projet :

- Un phasage progressif et la nécessité, faute de foncier aisément disponible (copropriété commerciale, présence de lignes à haute tension, confusion privé/public...) de reloger temporairement les locataires dans des logements de courtoisie durant les travaux de remise à neuf de leurs logements.
- Une économie raisonnée de l'aménagement en s'appuyant notamment sur le maillage de la voirie existante qui bénéficiera d'importants remaniements fonciers, les réseaux, le patrimoine arboré, les qualités intrinsèques de chaque secteur, pour éviter des surcoûts ;
- La présence de la ligne à haute tension dont l'enfouissement ouvre des perspectives de mutation à plus long terme notamment pour les deux bâtiments accueillant des professions de santé, situés sur l'avenue Dubedout.

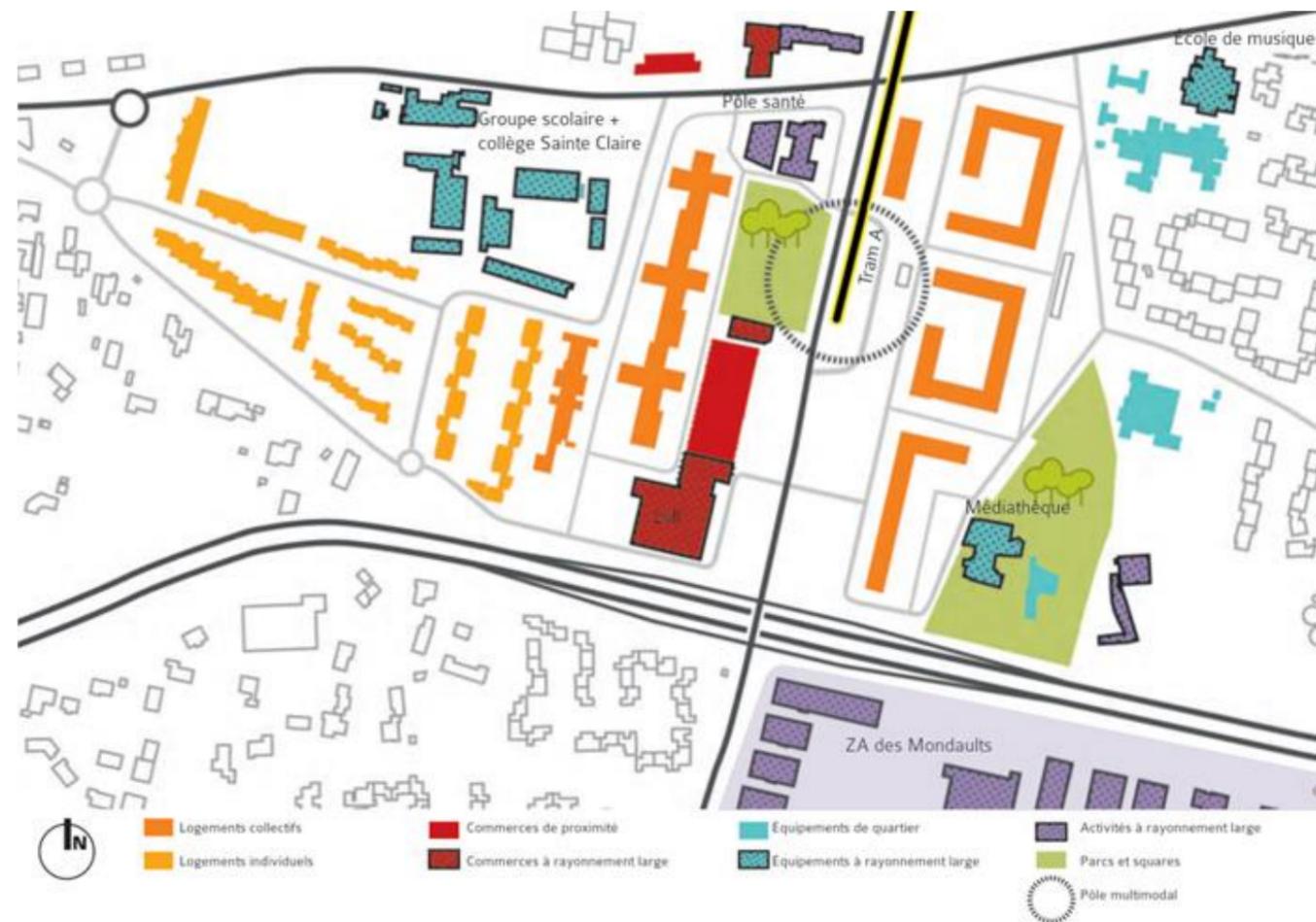


FIGURE 17. UNE DIVERSITE DES FONCTIONS MALGRE UN URBANISME DE PLAQUES (SOURCE : BORDEAUX METROPOLE)



FIGURE 18. UNE DIVERSITE DES FONCTIONS MALGRE UN URBANISME DE PLAQUES (SOURCE : BORDEAUX METROPOLE)



FIGURE 19. VUE DEPUIS L'INTERIEUR DES LOGEMENTS DE BLAISE PASCAL CORNEILLE → PENSER LE TRAITEMENT DE L'ENTREE DE VILLE ET VALORISER UN PATRIMOINE LOCATIF BIEN SITUÉ AVEC DES BELLES VUES (SOURCE : BORDEAUX METROPOLE)



FIGURE 21. VUE DEPUIS L'AVENUE ALLENDE DU PASSAGE ENTRE LA GALERIE COMMERCIALE ET LA PHARMACIE → CREEZ DES LIENS EST/OUEST ET REPENSEZ UNE OFFRE COMMERCIALE ATTRACTIVE (SOURCE : BORDEAUX METROPOLE)



FIGURE 20. VUE DEPUIS LE TERMINUS DU TRAMWAY → PROFITER DE LA BONNE DESSERTE EN TRANSPORTS EN COMMUN POUR CREEZ UNE POLARITE DE QUARTIER (SOURCE : BORDEAUX METROPOLE)



FIGURE 22. VUE DU PARC DU RECTORAT → VALORISATION ET AMENAGEMENT DES ESPACES VEGETALISES EXISTANTS (SOURCE : BORDEAUX METROPOLE)

II.2.2 - 5 GRANDES COMPOSANTES DU PROJET

Le projet de renouvellement urbain de Dravemont s'appuie sur 5 composantes à même de susciter une nouvelle attractivité.

II.2.2.1 - L'ENTREE DE VILLE – LA RUE ALLENDE, AXE STRUCTURANT

La rue Allende donne une orientation nord-sud très marquée à la composition du quartier. Axe de liaison intercommunale et inter quartiers important, elle se poursuit au nord sur Cenon et accueille le terminus de la ligne A du tramway. Elle se prolonge aussi au sud par l'avenue Mitterrand faisant le lien vers le Bas Floirac.

En réponse à la dilatation peu qualifiante de ses rives, le projet remet en scène cet axe et les éléments qui le composent : le pôle commercial directement adressé sur cette avenue, le futur Equipement majeur également adressé sur cette avenue, le square réaménagé en vis-à-vis de la station de tramway, etc.

Mais c'est surtout grâce à un travail sur les liaisons est/ouest que les quartiers pavillonnaires, comme le quartier de grand ensemble, s'ouvrent de façon plus affirmée et visible sur cet axe, redonnant toute sa vocation à la centralité tramway/commerces/Equipement majeur et symbolisant deux rives résidentielles qui vivent le même quartier.

Il s'agit donc d'un travail de requalification qui associe la qualité, l'animation et le confort de l'espace public, à l'affirmation des traversées est/ouest et à la recomposition des éléments de la centralité qui jalonnent l'avenue.

II.2.2.2 - LA GRANDE PROMENADE EST/OUEST

Elle formalise tout d'abord des pratiques quotidiennes et des attentes de la part des habitants et des usagers du quartier pour sécuriser les traversées et atténuer les ruptures avec le secteur est.

Elle facilite ainsi les liens entre le quartier Molière et les écoles, comme les relations depuis le quartier Mauriac vers le centre commercial.

Elle permet de rompre avec la lecture très monolithique des ensembles de logements sociaux dont le grand bâtiment de Blaise Pascal Corneille à l'est et, à l'ouest, les trois entités très homogènes de Jules Verne.

La traversée est-ouest s'appuie sur un enchaînement simple et évident de l'espace public en reprenant une part de voies existantes requalifiées et le principe d'un passage traversant confortable et généreux dans le rez-de-chaussée du bâtiment Blaise Pascal Corneille.

Elle fait le lien aussi avec l'ensemble des fonctions qui composent cette centralité ; du futur groupe scolaire dans le Parc du Rectorat à l'est, au groupe scolaire privé à l'ouest, tout en reliant le pôle commercial, l'équipement majeur et le pôle multimodal.

II.2.2.3 - LA NOUVELLE POLARITE DE QUARTIER

Recomposer une centralité commerciale face à l'obsolescence de la galerie commerciale existante et de ses abords est un des objectifs majeurs du projet.

La refonte du pôle s'appuie sur un travail de programmation tenant compte des commerces qu'il est intéressant de conserver comme du dimensionnement réaliste de l'offre de demain.

Le pôle se redessine autour de la reconstruction du supermarché, de l'intérêt à valoriser le socle de la barre Blaise Pascal Corneille et de la nécessité de créer une offre nouvelle dans un bâti adapté et bien situé sur la rue Allende à proximité de la pharmacie.

Cette nouvelle offre se déploie autour d'une place-parking facile d'accès et la reprise du schéma de circulation depuis l'ouest permet de désenclaver tout ce secteur.

En vis-à-vis des commerces, le positionnement de l'équipement majeur et le pôle multimodal renforcent la centralité du quartier.

II.2.2.4 - DIVERSIFICATION, LA VILLE INCLUSIVE

Les actions croisées de réhabilitation, de diversification dans le patrimoine existant, ainsi que de création d'une offre nouvelle (rehausse de bâtiments et valorisation de fonciers gagnés par la recomposition des équipements publics ainsi que par la démolition de Clos des Vergnes), permettent un changement progressif des typologies et l'introduction de nouvelles formes d'habitat.

Le projet intègre aussi un travail sur la qualité des abords des logements collectifs comme la résolution de certains dysfonctionnements et la clarification du foncier ainsi que le marquage des usages et limites privé/public, entre autres en matière de gestion du stationnement et d'intégration de meilleurs services résidentiels (ordures ménagères, jardins, locaux vélos, adressage...). La résidentialisation conduit à penser une gestion urbaine différenciée du quartier contribuant au changement d'image et à l'évolution du vécu de ses habitants.

II.2.2.5 - LA PLACE DES ACTIVITES, ENTRE REQUALIFICATION ET DEVELOPPEMENT

Comme sur les autres thématiques, il s'agit de créer les conditions d'une dynamique nouvelle en s'appuyant sur une plus grande porosité entre le quartier de Dravemont et les activités présentes dans son territoire élargi.

La refonte du pôle commercial et la transformation du socle de Blaise Pascal Corneille permettent une nouvelle offre de locaux et la valorisation d'une économie présentielle autour de la santé, de la restauration, etc.

Dans le Parc du Rectorat, la libération possible des bâtiments de la bibliothèque et la démolition du centre social laissent envisager une offre de locaux en vis-à-vis de la Zone d'Activités des Mondaults bien situés et offrant un cadre de travail très agréable.

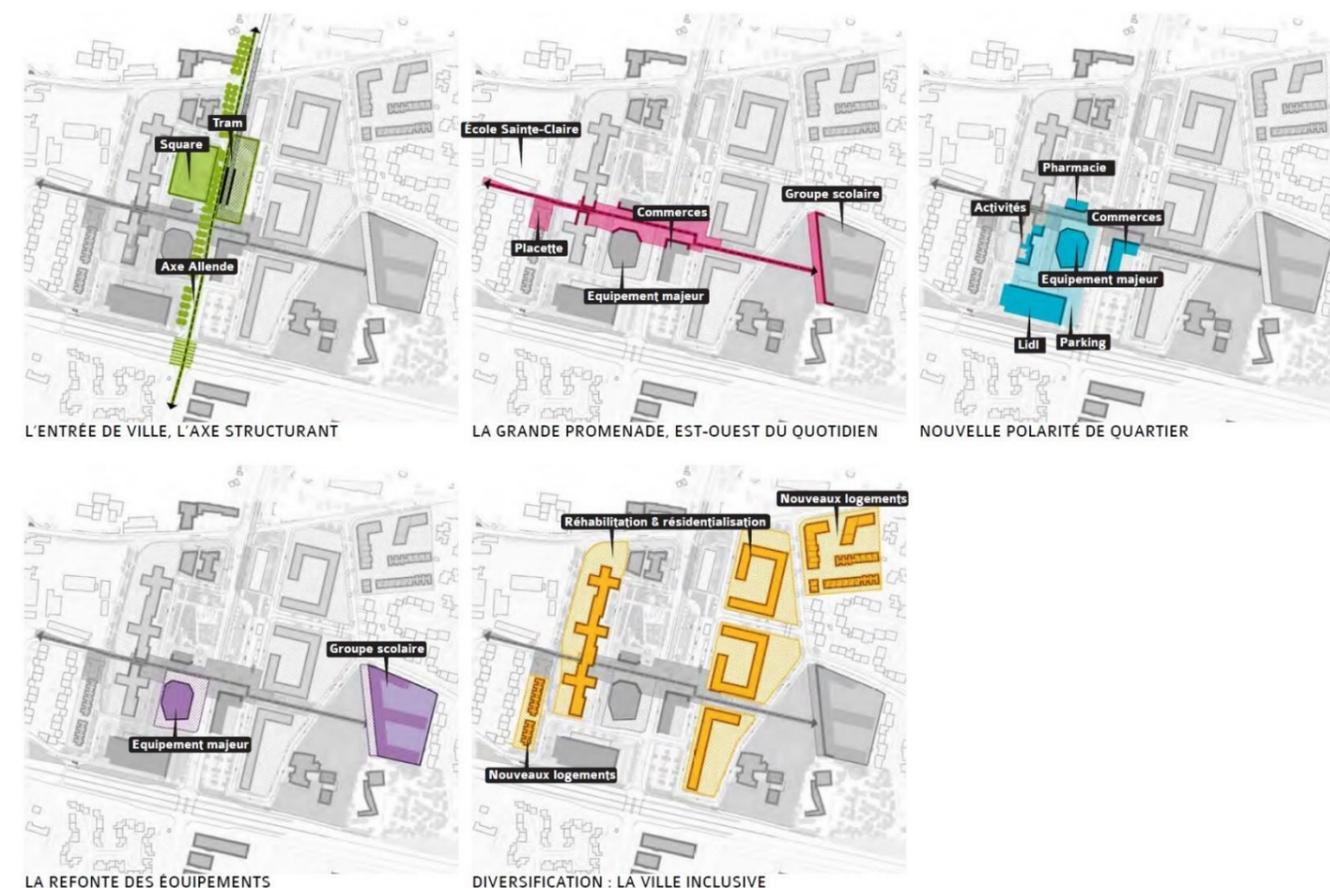


FIGURE 23. LES 5 GRANDES ORIENTATIONS DU PROJET (SOURCE : BORDEAUX METROPOLE)

II.2.3 - [DESCRIPTIF DU PROJET PAR SECTEUR](#)

II.2.3.1 - [CLOS DES VERGNES](#)

La démolition du bâtiment permet la refonte du parcellaire avec la construction de maisons de ville dans la continuité de l'existant. L'aménagement d'un espace public plus fluide redessine aussi les limites avec la parcelle du futur Lidl et les emprises résidentielles de Blaise Pascal Corneille.

II.2.3.2 - [A L'OUEST, LA REPRISE DES RUES MOLIERE ET CORNEILLE](#)

La refonte des rues Molière et Corneille à l'ouest du bâtiment Blaise Pascal Corneille donne une assise foncière plus claire au bâtiment afin d'engager la requalification de ses abords en lien avec sa réhabilitation.

Ce projet s'inscrit dans la continuité du réaménagement des rues du quartier pavillonnaire. Il doit aussi permettre de clarifier les règles d'usages entre besoins résidentiels des habitants de Blaise Pascal Corneille et fonctionnement du quartier Molière nécessitant notamment la desserte du groupe scolaire Sainte Claire et des circulations plus apaisées dans ce secteur.

Le doublon rue Corneille / rue Molière est supprimé. Une voie publique nord/sud avec trottoirs adaptés et stationnement dessine la limite ouest de la résidence Blaise Pascal Corneille.

Une attention particulière est portée au croisement avec la Grande Allée et le virage de la rue Molière où une placette arborée, avec des jeux, des espaces de jardinage, peut dessiner une rotule agréable entre des entités qui aujourd'hui se juxtaposent.

II.2.3.3 - [LE BATIMENT BLAISE PASCAL CORNEILLE ET SES ABORDS](#)

C'est un enjeu fort du projet qui associe réhabilitation de l'habitat (logements, façades et parties communes), diversification mais aussi requalification complète des espaces extérieurs en lien avec les besoins résidentiels.

Aujourd'hui, le fonctionnement du bâtiment est orienté sur sa façade ouest qui est pourtant celle du moindre contact avec la ville. Demain, la démolition de la galerie commerciale, la transformation du socle comme la reprise de l'espace public ré-adressent ce bâtiment sur la rue Blaise Pascal et par là même sur la rue Allende, le square, le tramway et le pôle commercial.

II.2.3.4 - [LA CENTRALITE COMMERCIALE](#)

La galerie commerciale sera démolie et reconstruite de l'autre côté de la rue Allende, à l'emplacement de l'actuel parking-relais, avec une double adresse à l'angle de la rue Allende et de la grande allée piétonne. Le supermarché Lidl sera réaménagé le long de la RD936 avec une adresse vers le nord sur le nouveau barreau routier entre les rues Blaise Pascal et Allende.

II.2.3.5 - [UNE CENTRALITE RENFORCEE PAR UN EQUIPEMENT MAJEUR](#)

Implanté sur le site de l'actuelle galerie commerciale, cet équipement marquera par son architecture et la qualité de son offre le renouveau du quartier.

De par sa situation, il est à la convergence des quartiers et des flux, tous modes confondus et vient signer une nouvelle image du quartier, et plus largement de l'entrée de ville.

II.2.3.6 - [LE SQUARE](#)

L'espace paysager existe et est reconnu par les habitants comme un lieu agréable à proximité de leur bâtiment et sous leurs logements mais souffre d'un manque d'entretien et de conflits d'usages. Son réaménagement complète la refonte de toute la rive ouest de la rue Allende. Sa dimension, sa situation comme son patrimoine arboré en font le lieu possible d'un projet ambitieux de requalification. C'est un espace de détente pour la vie du quartier mais c'est aussi l'emblème de la transformation du quartier de Dravemont où l'urbanité du pôle intègre aussi cette générosité du paysage qui fait l'identité des quartiers du Haut Floirac. Le projet de square a été conçu pour et par les habitants. Il

constitue un lieu public plébiscité par le plus grand nombre : jeunes et moins jeunes, garçons et filles, habitants et riverains...

II.2.3.7 - [A L'EST, ESPACE PUBLIC ET REFONTE DU PARCELLAIRE DE L'ENSEMBLE JULES VERNE VALORISANT LES CONTINUITES AVEC LE FUTUR GROUPE SCOLAIRE ET LE PARC](#)

Aujourd'hui cet ensemble de trois bâtiments sur un foncier unique et privé accentue les ruptures entre l'est et l'ouest du quartier.

En requalifiant les rues existantes est/ouest et en proposant de leur donner un statut public, cet ensemble se recompose en trois parcelles offrant des possibilités de réhabilitation, de diversification et de résidentialisation différenciées selon les caractéristiques propres de chaque sous-ensemble.

La rue Charles Peguy devient la Grande Allée faisant ainsi, à l'est, le lien entre le centre du quartier, le Parc du Rectorat et le futur groupe scolaire.

II.2.3.8 - [NOUVEAU GROUPE SCOLAIRE ET NOUVEAUX LOGEMENTS, LA MUTATION AMBITIEUSE DU SECTEUR EST](#)

C'est une mutation orchestrée par la nécessité de proposer des équipements publics de qualité et plus attractifs à l'échelle du territoire.

La transformation s'organise de manière progressive par opérations « tiroirs » avec dans un premier temps le déménagement temporaire de l'école Mauriac, la démolition de ses bâtiments et la reconstruction d'un nouveau groupe scolaire au contact immédiat du Parc du Rectorat.

Dans un deuxième temps la parcelle de l'école élémentaire Camus et celle de l'école de musique à livraison de l'Équipement majeur se libèrent pour donner place à un programme de logements associant logements collectifs et maisons de ville.

Cette transformation est accompagnée de la requalification de l'espace public en lien avec chaque projet : prolongement de la grande allée jusqu'au parvis du futur groupe scolaire, requalification du Parc du Rectorat en lien avec le projet des écoles et la fréquentation déjà appréciée de ce parc par les habitants, reprise de la rue Voltaire pour des trottoirs plus confortables.

Cette transformation redessine aussi les contacts avec le quartier pavillonnaire voisin.

II.2.4 - CAHIER DES CHARGES ACOUSTIQUE IMPOSE AUX CONSTRUCTIONS

Bordeaux Métropole imposera aux différents maîtres d'œuvre de respecter les prescriptions du cahier des charges acoustique imposé aux constructions afin de limiter l'impact du bruit sur les logements et les résidents. Le cahier des charges est présenté en détail au chapitre des mesures.

II.2.5 - GESTION DES EAUX DE RUISSELLEMENT PLUVIAL ISSUES DU PROJET

Les eaux de ruissellement pluvial des espaces et projets publics seront collectées dans le réseau d'assainissement pluvial métropolitain. Dans le secteur du Haut-Floirac, il s'agit d'un réseau de collecteurs pluviaux bien séparé du réseau d'assainissement des eaux usées. Concernant les espaces et projets privés, chaque promoteur établira, lors de la conception de son projet, les modalités de gestion des eaux pluviales de son terrain, en respectant les préconisations définies par Bordeaux Métropole dans son Schéma Directeur d'Assainissement (SDA) 2017-2030 et retranscrites dans le règlement de son Plan Local d'Urbanisme (PLU), à savoir que les effets de l'imperméabilisation des surfaces liées aux aménagements prévus doivent être compensés, en privilégiant en priorité l'infiltration superficielle des eaux de ruissellement puis, en cas d'impossibilité avérée, de les restituer à débit régulé vers un exutoire approprié sur la base d'un ration de 3l/s/ha.

II.2.6 - DEVELOPPEMENT DES ENERGIES RENOUVELABLES ET DE RECUPERATION (ENR&R)

Conformément à ce qu'impose la législation, une étude de potentiel de développement des Energies Renouvelables et de Récupération (EnR&R) a été menée sur le quartier Dravemont dans le cadre du PRU, en parallèle de la présente étude d'impacts.

L'étude a montré que plusieurs énergies renouvelables et de récupération étaient potentiellement mobilisables sur la zone : petit éolien, solaire photovoltaïque, thermique et thermodynamique, géothermie, hydrothermie, aérothermie, biomasse ou encore récupération de la chaleur issue de l'incinération des ordures ménagères.

Parmi les différentes potentialités de développement, les pistes retenues sont les suivantes :

- **Extension du réseau de chaleur des Hauts de Garonne**

Le réseau de chaleur des Hauts de Garonne est déjà raccordé à la majorité des bâtiments existants sur le quartier de Dravemont. Ce réseau produit son énergie en exploitant la filière biomasse dans la Chaufferie des Akènes et la chaleur issue de l'incinération des ordures ménagères au niveau de l'usine de valorisation énergétique des déchets de Cenon. L'extension du réseau et le raccordement des derniers bâtiments existants à ne pas encore être raccordés et des bâtiments neufs du projet est apparu comme la meilleure solution pour les apports en chaleur (chauffage et eau chaude sanitaire) dans la mesure où il s'agit du plus haut niveau de mutualisation possible à l'échelle d'un quartier ou d'une ville. De plus, le quartier de Dravemont fait partie de la zone de raccordement prioritaire n°7 du réseau, ce qui signifie que la totalité des bâtiments ont l'obligation d'être raccordés à court terme.

- **Solaire photovoltaïque et/ou thermodynamique**

Le réseau de chaleur couvrant les besoins en chauffage et eau chaude sanitaire, il convenait d'envisager le développement d'une énergie renouvelable pouvant fournir de l'énergie sous forme d'électricité pour les autres besoins dits « conventionnels » (éclairage, refroidissement, auxiliaires dont la ventilation) et les usages spécifiques de l'électricité (électroménager, audiovisuel, informatique, etc.). La filière solaire photovoltaïque et/ou thermodynamique est apparue comme la technologie pouvant le mieux s'intégrer au projet, situé en contexte urbain fort. Une étude plus approfondie est à mener pour l'installation de capteurs sur les toitures plates existantes et/ou les toitures pentues des bâtiments futurs.

II.2.7 - SYNTHÈSE DES ORIENTATIONS DU PROJET

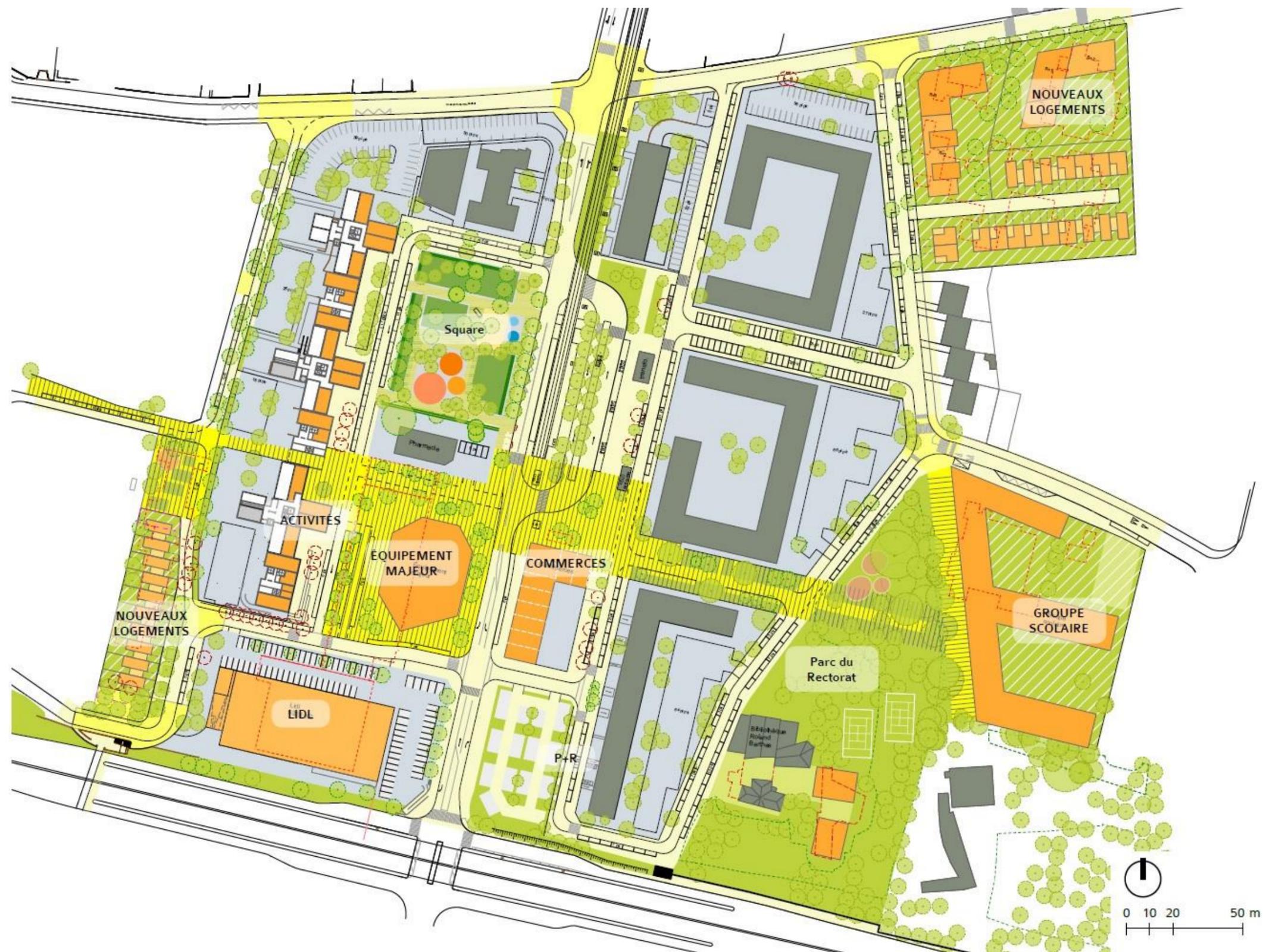


FIGURE 24. PLAN GUIDE DU PRU DRAVEMONT (SOURCE : BORDEAUX METROPOLE)

- Créer des équipements publics de qualité et plus attractifs à l'échelle du territoire, en retravaillant l'offre existante en matière scolaire et en l'adossant à la création d'un Equipement majeur, futur pôle d'excellence autour des pratiques culturelles et artistiques ;
- Retravailler les espaces publics pour un meilleur fonctionnement urbain du quartier et accentuer les liaisons est-ouest ;
- Développer une polarité commerciale au sein du plateau, en démolissant le centre commercial dégradé, et en recomposant une offre adaptée et permettant de faire du quartier un lieu de destination ;
- Améliorer l'habitat social existant qui n'a jamais fait l'objet de réhabilitation, et diversifier l'offre de logements à l'échelle du quartier.

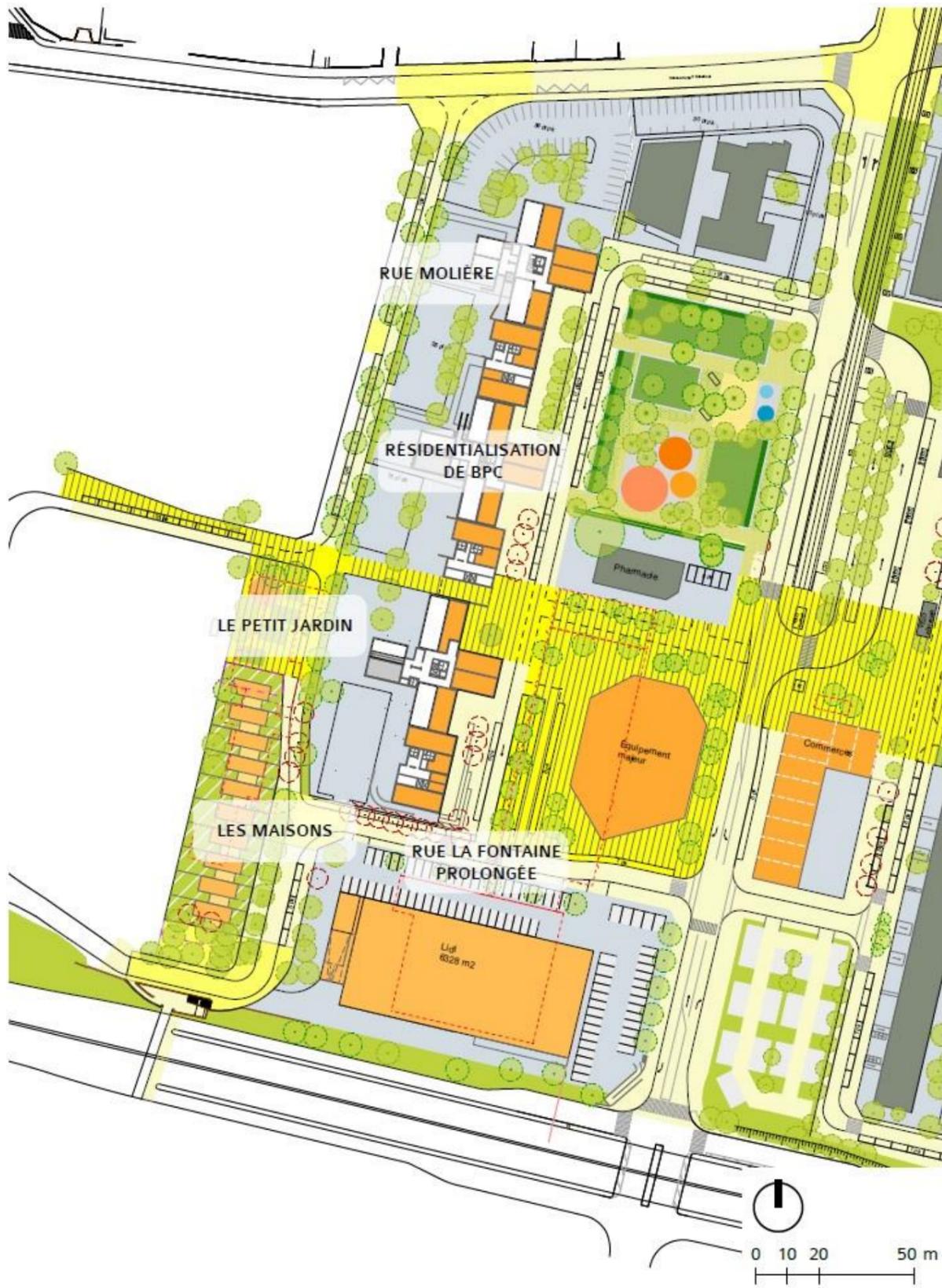


FIGURE 25. PLAN GUIDE DU SECTEUR OUEST (SOURCE : BORDEAUX METROPOLE)

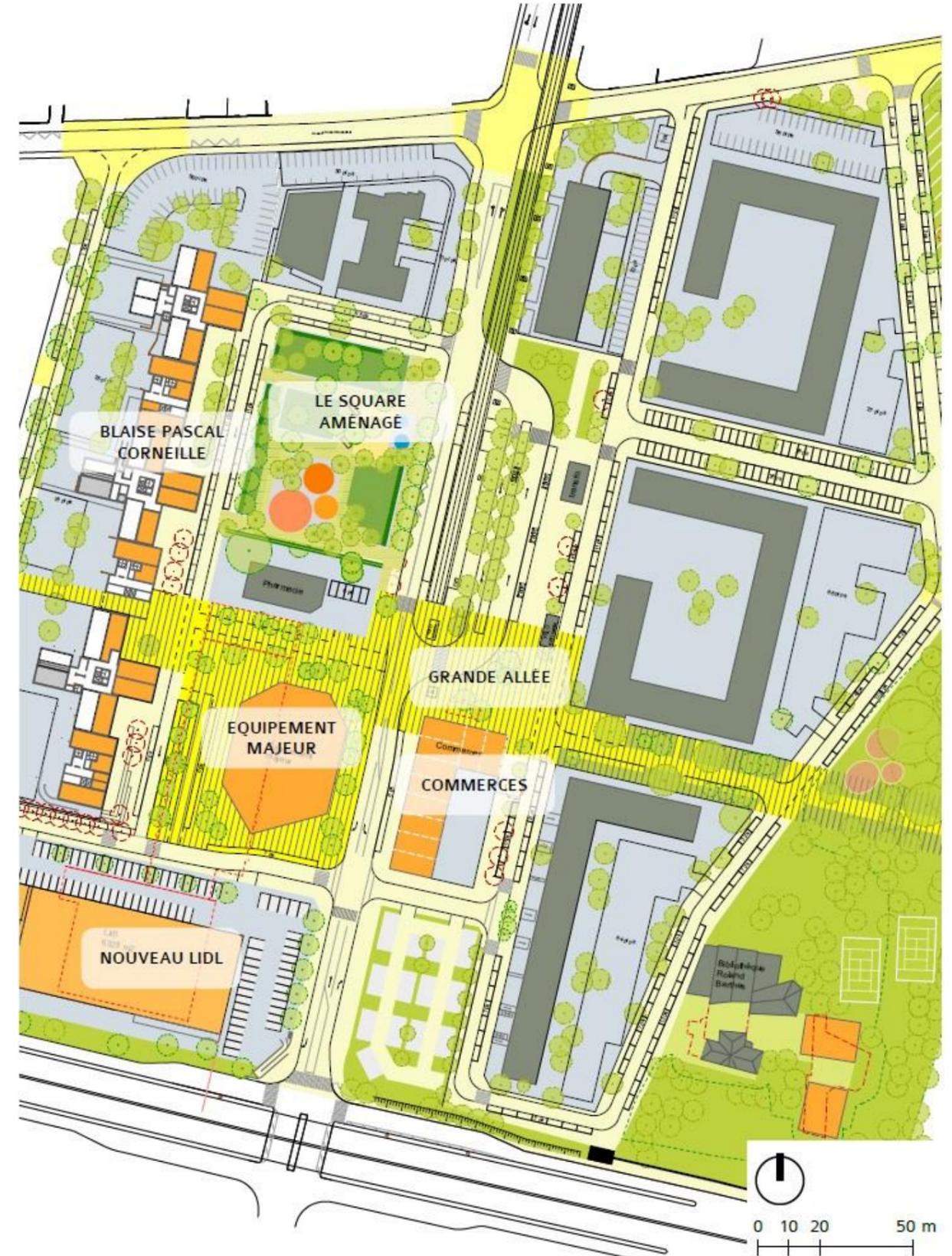


FIGURE 26. PLAN GUIDE DU SECTEUR CENTRE (SOURCE : BORDEAUX METROPOLE)



FIGURE 27. PLAN GUIDE DU SECTEUR EST (SOURCE : BORDEAUX METROPOLE)

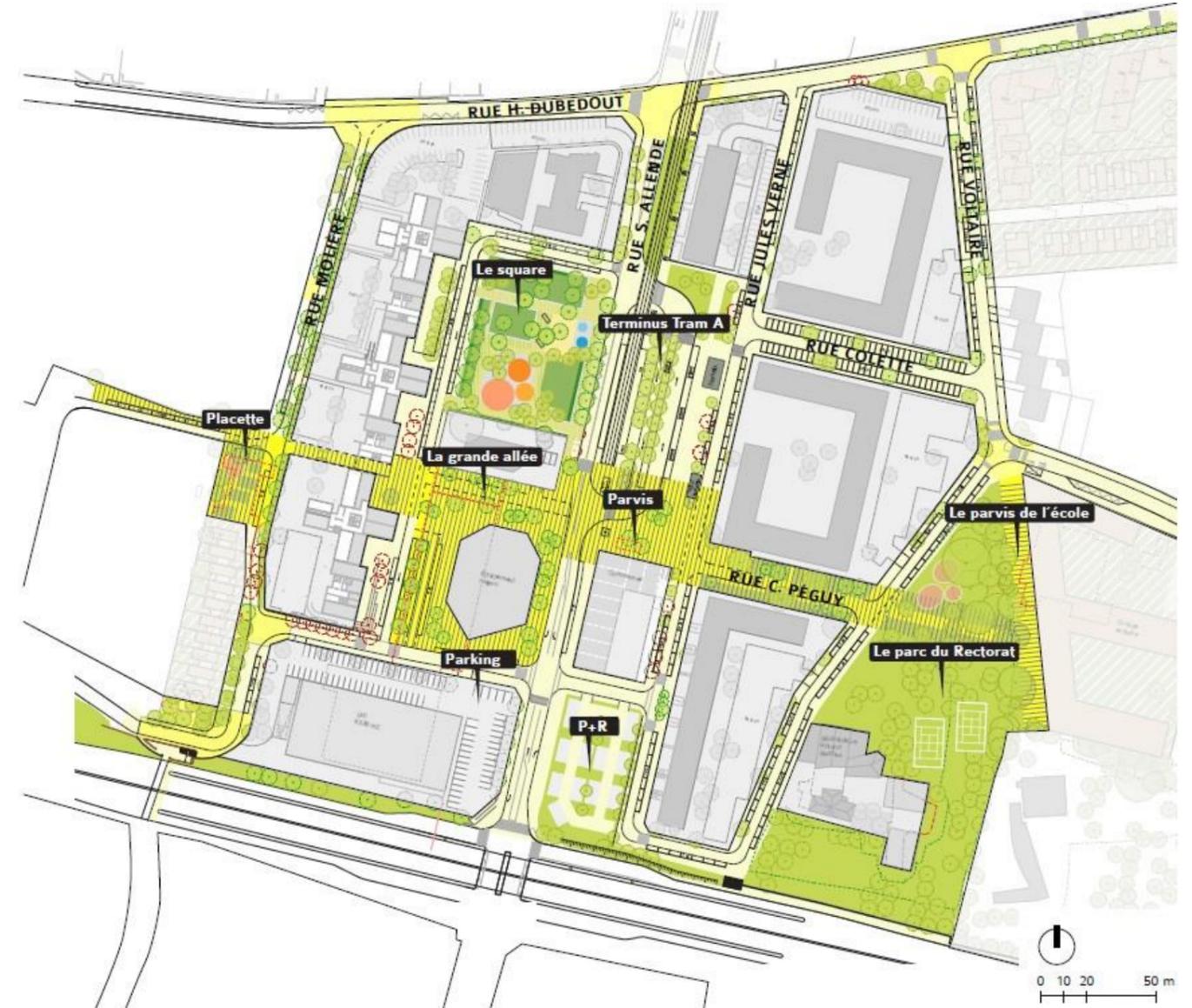


FIGURE 28. PLAN GUIDE POUR LA VOIRIE ET LES ESPACES PUBLICS (SOURCE : BORDEAUX METROPOLE)

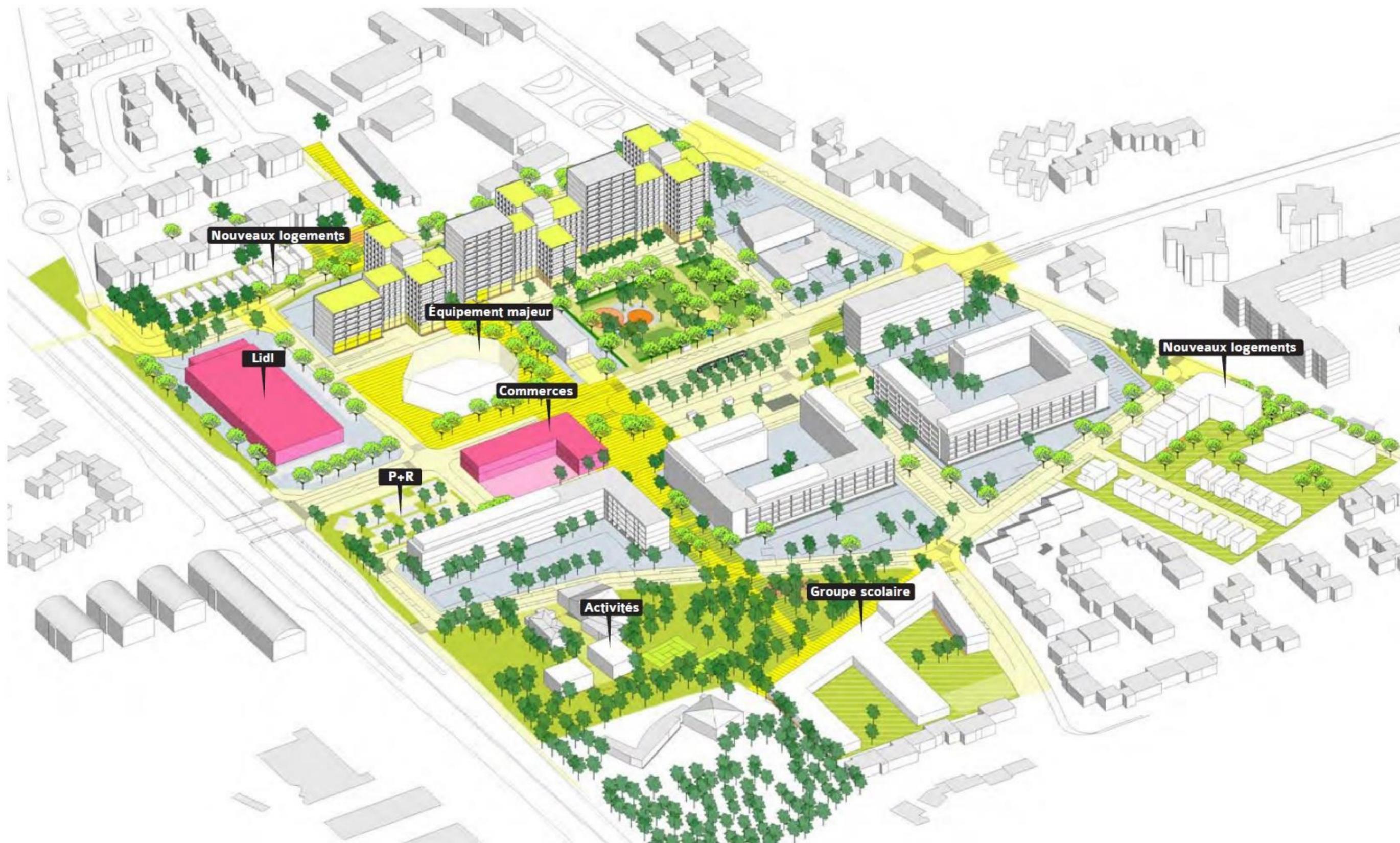


FIGURE 29. MODELISATION DU PRU DRAVEMONT DEPUIS L'EST (SOURCE : BORDEAUX METROPOLE)



FIGURE 30. MODELISATION DU PRU DRAVEMONT DEPUIS L'OUEST (SOURCE : BORDEAUX METROPOLE)

II.3 - PROGRAMMATION EN MATIERE D'ESPACES PUBLICS : MAILLER ET RELIER LES DIFFERENTES ENTITES DU QUARTIER

II.3.1 - STRATEGIE GLOBALE

Les interventions concourent à aménager de nouveaux espaces publics. Un ensemble de voies, places, parvis et allées piétonnes sont créés dans le cadre du projet et viennent renforcer l'axe est-ouest :

- Les placettes au pied des activités et commerces implantées dans le rez-de-chaussée du bâtiment Blaise Pascal Corneille ;
- Le parvis devant les nouveaux commerces accompagnée d'un nouveau schéma de desserte ;
- La nouvelle voie est-ouest traversant la rue Salvador Allende et débouchant sur le parvis de l'Equipeement majeur ;
- Le parvis du nouveau groupe scolaire avec les jeux et les terrains de sport ;
- La placette entre la rue Molière et la rue Corneille réaménagée ;
- Le nouveau passage traversant dans le bâtiment Blaise Pascal Corneille.

Les principaux espaces paysagers du quartier sont également réaménagés :

- Le square Allende est requalifié pour faciliter son appropriation et favoriser de nouveaux usages. L'intervention sur le square Allende pourra se faire à court terme pour donner à voir une première réalisation concrète aux habitants très impatients de voir cet espace réaménagé ;
- Le Parc du Rectorat sera complété par de nouveaux aménagements de chemins piétons, de jeux... en lien avec la construction du nouveau groupe scolaire.

Par ailleurs, en parallèle du PRU, le projet d'enfouissement de la ligne à haute tension a été acté sur le secteur Dravemont. Bordeaux Métropole va maintenant signer avec RTE une convention pour les études de maîtrise d'œuvre (signature de la convention en février 2020).

Voir figure 12.

II.3.2 - SQUARE ALLENDE



FIGURE 31. PLAN D'AMENAGEMENT DU SQUARE ALLENDE (SOURCE : BORDEAUX METROPOLE)

II.3.5 - MAILLAGE VIAIRE

L'évolution du maillage permet une définition claire des parcelles privées et du foncier public et traduit une hiérarchie entre :

- Les voies structurantes (avenue Dubedout, Rue Allende) ;
- Les liaisons de proximité et de desserte du pôle commercial (Côte de Monrepos) ;
- Les voies résidentielles pacifiées.



FIGURE 34. PLAN DU NOUVEAU MAILLAGE VIAIRE DU QUARTIER DRAVEMONT (SOURCE : BORDEAUX METROPOLE)

II.3.6 - AMENAGEMENTS CYCLABLES



FIGURE 35. PLAN DES NOUVEAUX AMENAGEMENTS CYCLABLES DANS LE QUARTIER DRAVEMONT (SOURCE : BORDEAUX METROPOLE)

II.3.7 - RUE SALVADOR ALLENDE

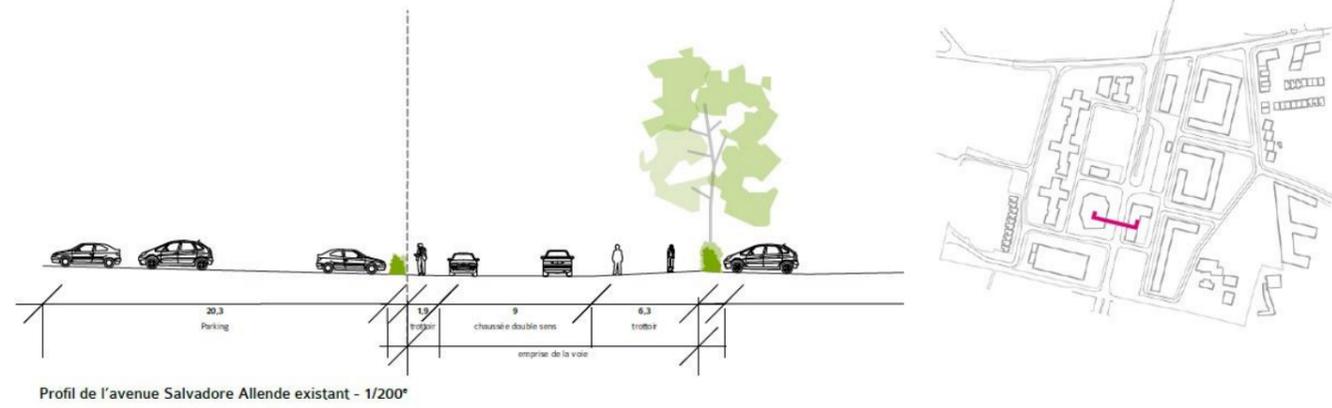


FIGURE 36. PLAN DE SITUATION ET COUPE A DE L'AMENAGEMENT PROJETE SUR LA RUE SALVADOR ALLENDE (SOURCE : BORDEAUX METROPOLE)

II.3.8 - AVENUE HUBERT DUBEDOUT



FIGURE 37. PLAN DE SITUATION ET COUPE DE L'AMENAGEMENT PROJETE SUR L'AVENUE HUBERT DUBEDOUT (SOURCE : BORDEAUX METROPOLE)

II.3.9 - RUE BLAISE PASCAL

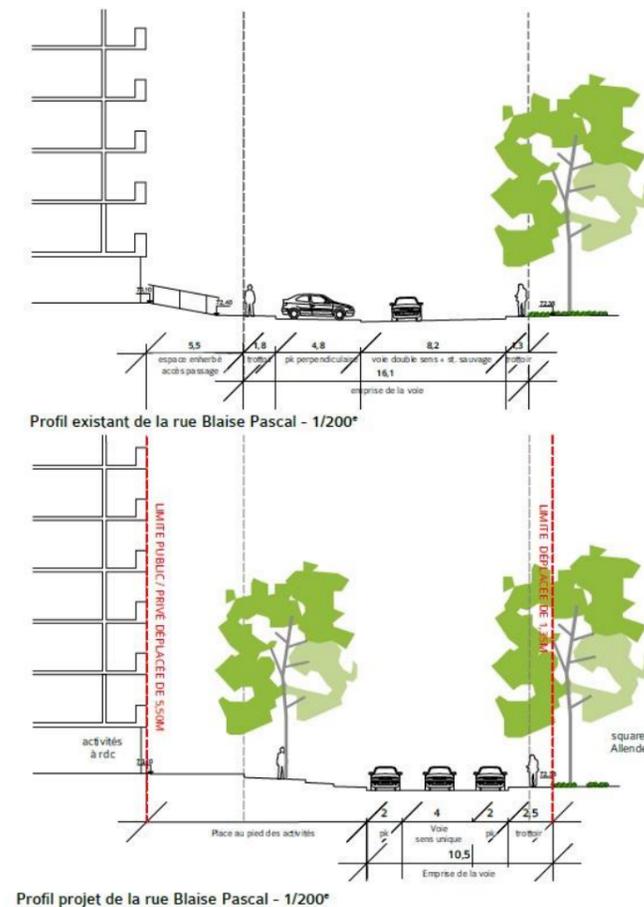
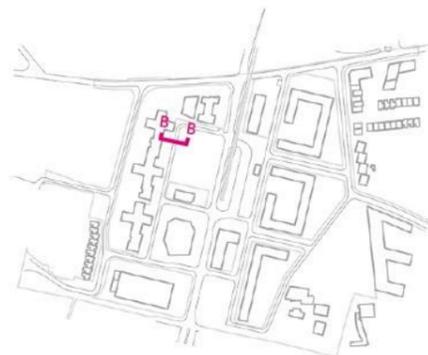
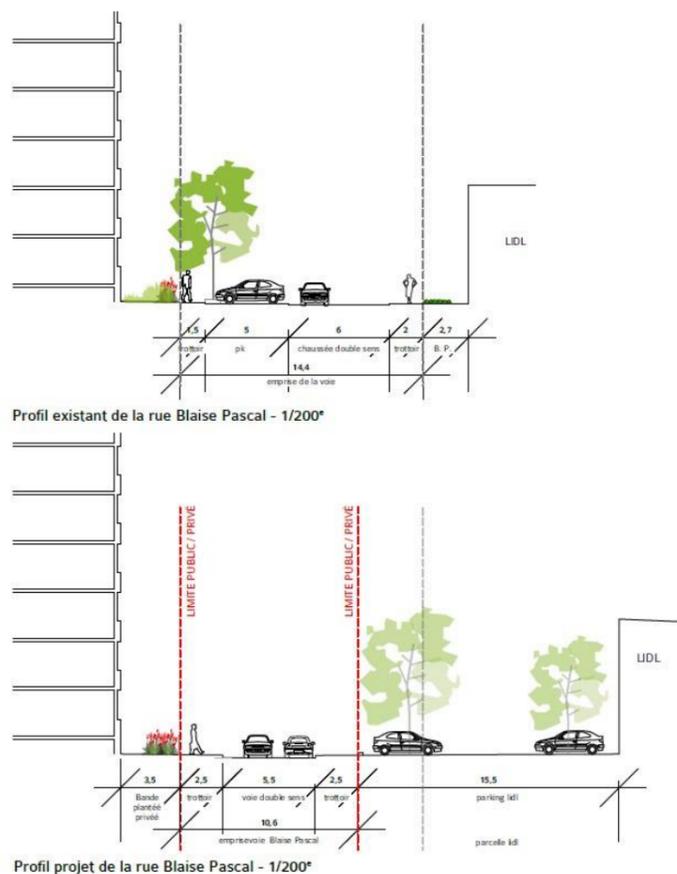
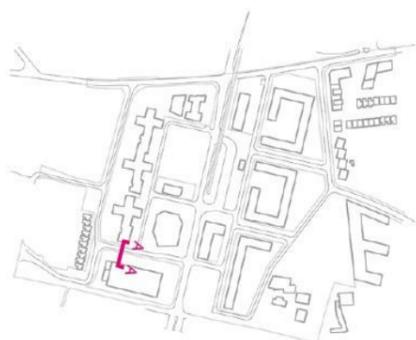
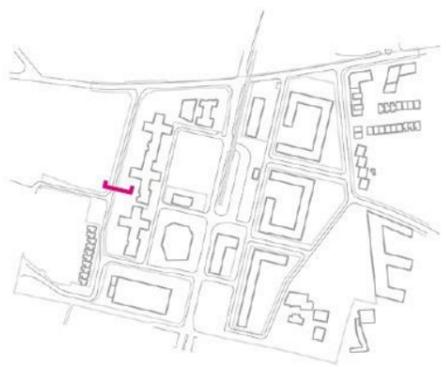
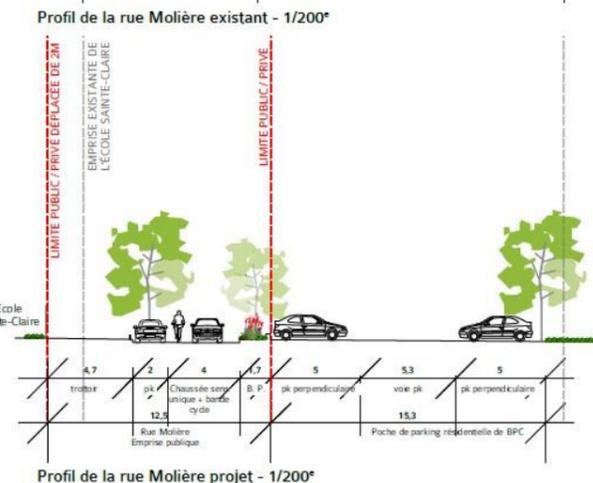
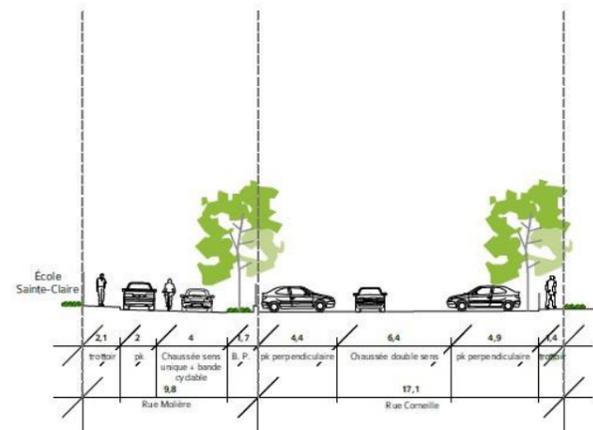


FIGURE 38. PLAN DE SITUATION ET COUPE A DE L'AMENAGEMENT PROJETE SUR LA RUE BLAISE PASCAL (SOURCE : BORDEAUX METROPOLE)

FIGURE 39. PLAN DE SITUATION ET COUPE B DE L'AMENAGEMENT PROJETE SUR LA RUE BLAISE PASCAL (SOURCE : BORDEAUX METROPOLE)

II.3.10 - RUE MOLIERE

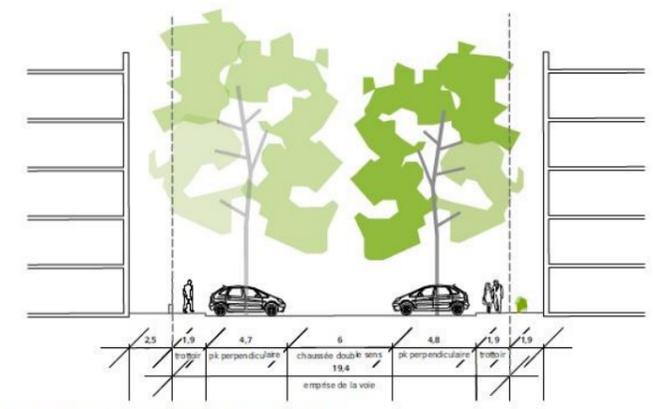
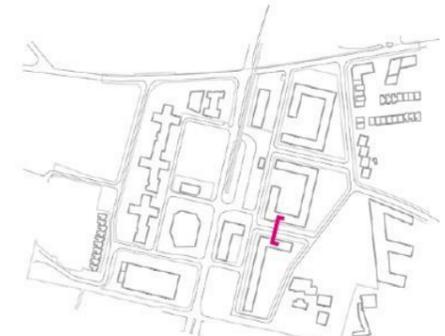


II.3.11 - RUE CHARLES PEGUY

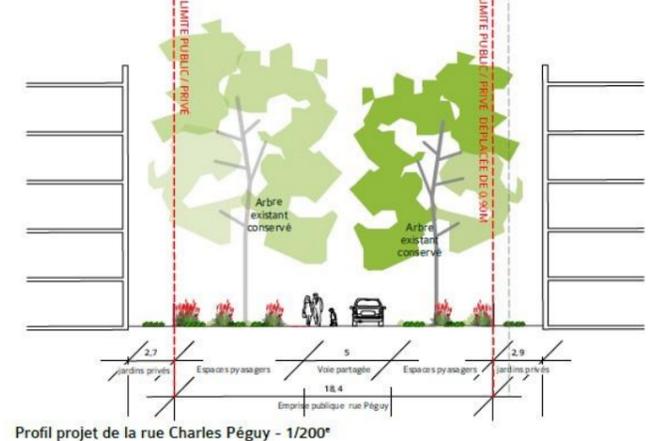


Intentions de projet : des lieux de vie pour les habitants qui ponctuent le parcours

- 1 Parvis des commerces
- 2 Placette à l'angle de la rue
- 3 Zone de rencontre
- 4 Les espaces paysagers au pied des bâtiments



Profil existant de la rue Charles Péguy - 1/200°



Profil projet de la rue Charles Péguy - 1/200°

FIGURE 40. PLAN DE SITUATION ET COUPE DE L'AMENAGEMENT PROJETE SUR LA RUE MOLIERE (SOURCE : BORDEAUX METROPOLE)

FIGURE 41. PLAN DE SITUATION ET COUPE DE L'AMENAGEMENT PROJETE SUR LA RUE CHARLES PEGUY (SOURCE : BORDEAUX METROPOLE)

II.3.12 - RUE COLETTE

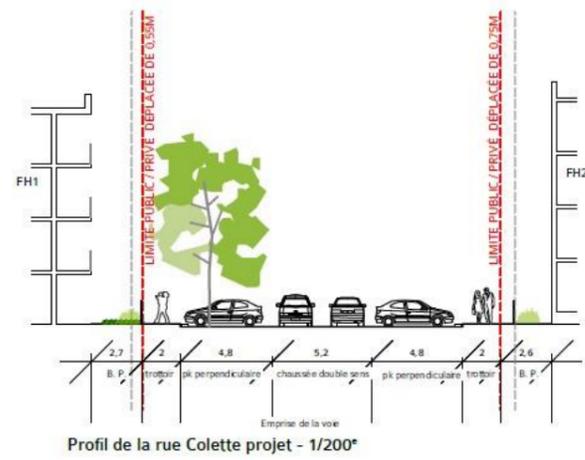
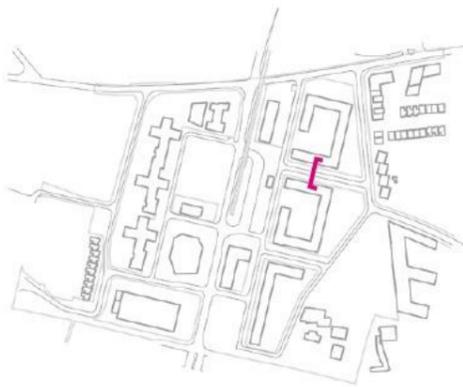
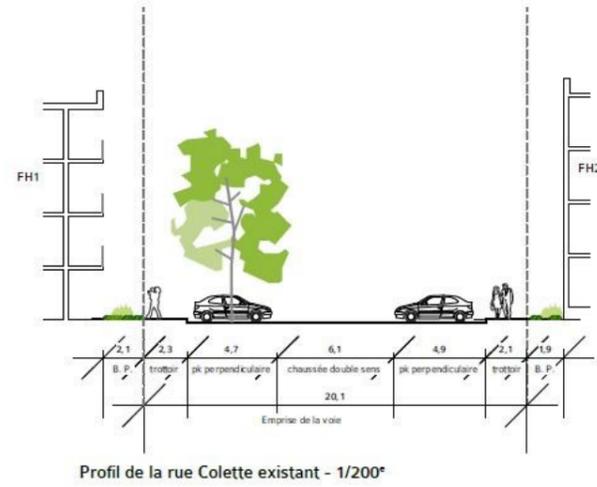


FIGURE 42. PLAN DE SITUATION ET COUPE DE L'AMENAGEMENT PROJETE SUR LA RUE COLETTE (SOURCE : BORDEAUX METROPOLE)

II.3.13 - RUE JULES VERNE

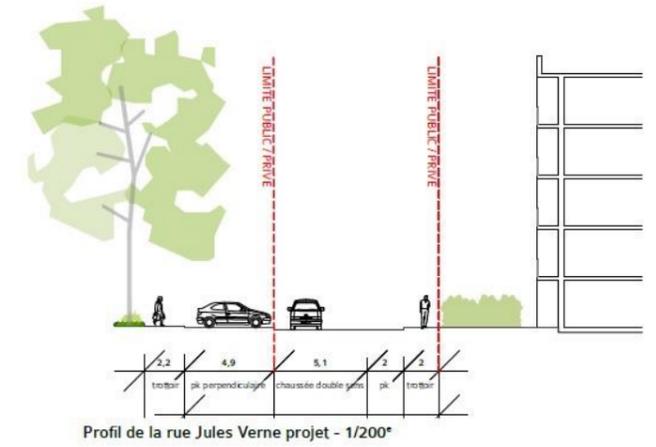
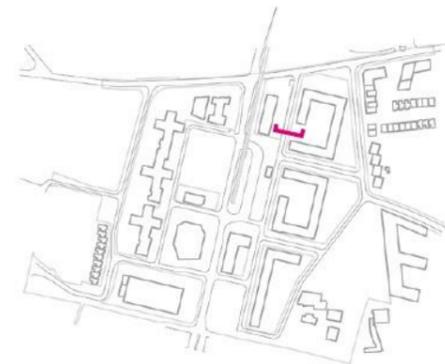
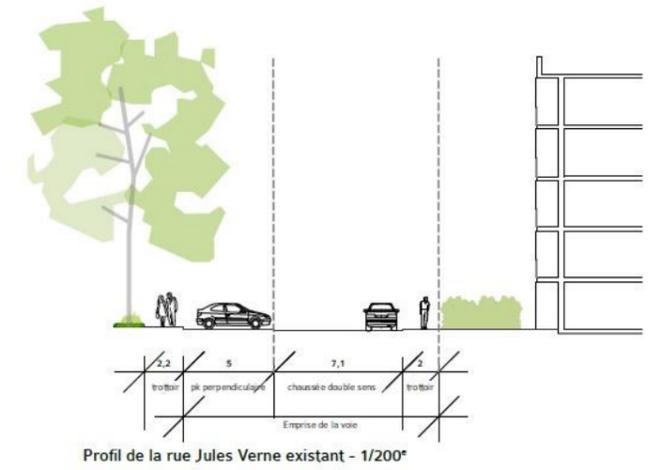
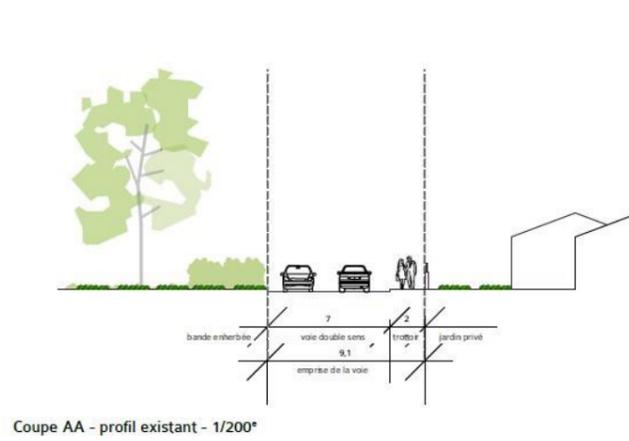
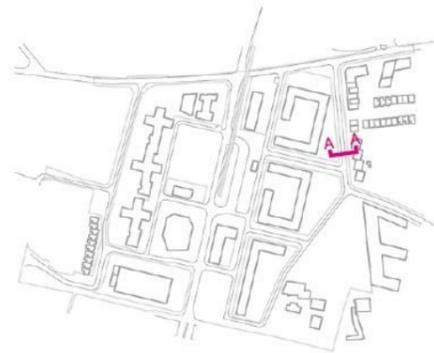
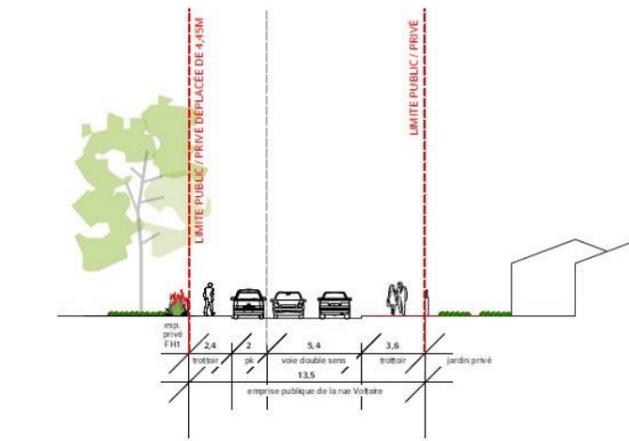


FIGURE 43. PLAN DE SITUATION ET COUPE DE L'AMENAGEMENT PROJETE SUR LA RUE JULES VERNE (SOURCE : BORDEAUX METROPOLE)

II.3.14 - RUE VOLTAIRE

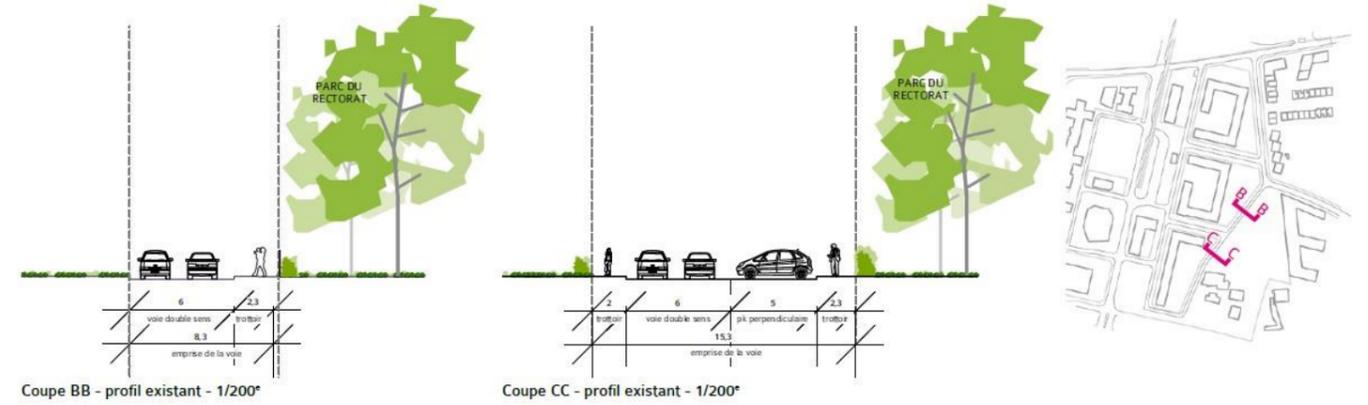


Coupe AA - profil existant - 1/200°



Coupe AA - profil projet - 1/200°

FIGURE 44. PLAN DE SITUATION ET COUPE A DE L'AMENAGEMENT PROJETE SUR LA RUE VOLTAIRE (SOURCE : BORDEAUX METROPOLE)



Coupe BB - profil existant - 1/200°

Coupe CC - profil existant - 1/200°



Coupe BB - profil projet - 1/200°



Coupe CC - profil projet - 1/200°

FIGURE 45. PLAN DE SITUATION ET COUPES B ET C DE L'AMENAGEMENT PROJETE SUR LA RUE VOLTAIRE (SOURCE : BORDEAUX METROPOLE)

II.3.15 - RUES CORNEILLE ET FONTAINE



FIGURE 46. PLAN DE SITUATION ET COUPE DE L'AMENAGEMENT PROJETE SUR LA RUE CORNEILLE (SOURCE : BORDEAUX METROPOLE)

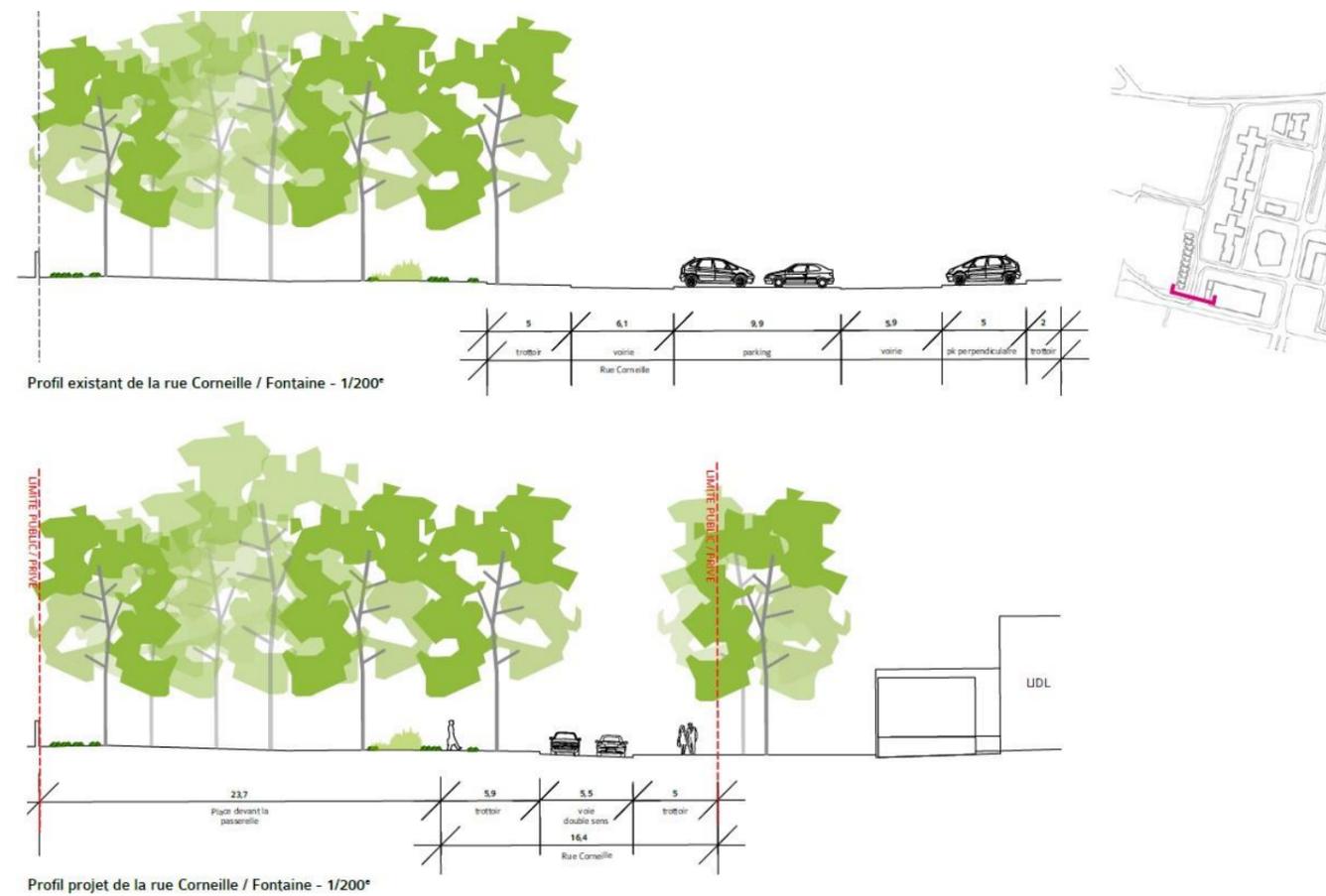


FIGURE 47. PLAN DE SITUATION ET COUPE DE L'AMENAGEMENT PROJETE AU CROISEMENT DES RUES CORNEILLE ET FONTAINE (SOURCE : BORDEAUX METROPOLE)

II.3.16 - GESTION DU STATIONNEMENT

Une étude sur le stationnement par comptage et analyse de la rotation a été réalisée en novembre 2017 sur l'ensemble du périmètre, afin de mieux connaître les usages et la part des différents types de stationnement présents dans le quartier (stationnement résidentiel, des actifs, lié aux commerces, etc.).

Ces données sont venues alimenter le plan guide et les propositions en matière de stationnement.

Le stationnement est aujourd'hui très anarchique et marqué par une confusion entre parkings privés et parking publics.

Le projet concourt à une clarification du stationnement entre usage résidentiel et usage public, et redessine l'offre du fait de la recombinaison des équipements.

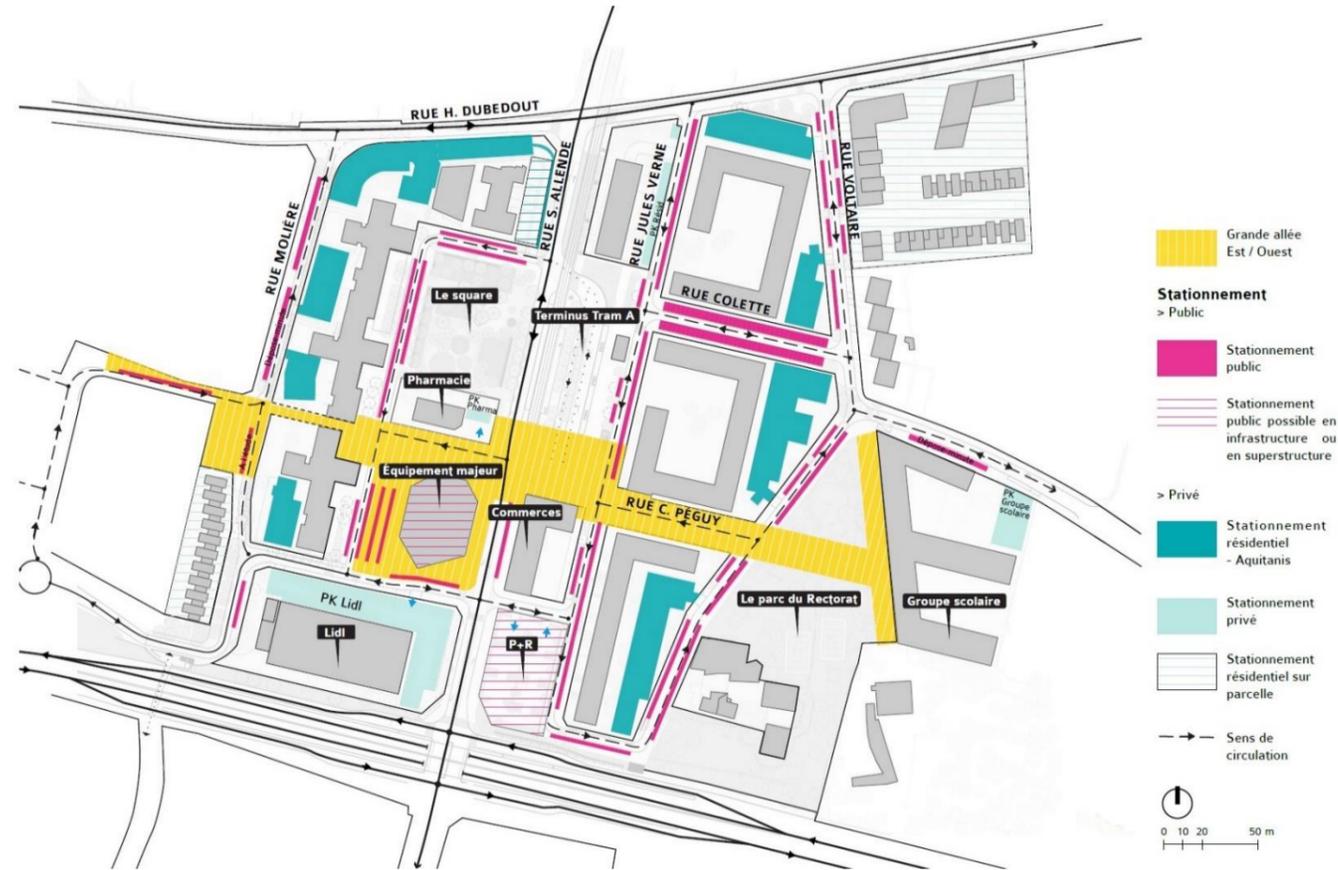


FIGURE 48. GESTION DU STATIONNEMENT PROJETEE

II.4 - PROGRAMMATION EN MATIERE D'EQUIPEMENTS : RENDRE LE QUARTIER ATTRACTIF

II.4.1 - CONSTRUCTION D'UN EQUIPEMENT MAJEUR

La ville de Floirac, à l'instar des autres villes des Hauts de Garonne, a connu un urbanisme de pression dû à l'explosion de la demande de logements, des années 60 aux années 80. Les équipements publics se sont multipliés dans les espaces laissés libres mais sans lien les uns avec les autres.

C'est ainsi que, outre une école maternelle et une école élémentaire séparées de quelques centaines de mètres, on trouve sur Dravemont :

- L'Ecole Municipale de Musique, qui en 2002 a pris place dans les locaux de l'ex-école maternelle Camus, lors de la construction de l'école maternelle François Mauriac ;
- L'Auditorium, qui en 2002 a pris place dans les locaux de l'ex-école maternelle Camus, lors de la construction de l'école maternelle François Mauriac ;
- La Maison des services publics, installée en 1996 dans des locaux du centre commercial ;
- La Médiathèque Roland Barthes, mise en service en 1987 au sein de la chartreuse ;
- Le Centre social territorial, ex Centre d'Animation du Haut Floirac, construit en 1990 ;
- La Salle d'activités pour les associations, construite en 1990.

Ces équipements ont certes le mérite d'exister mais sont disséminés dans le quartier, ils n'offrent pas une véritable lisibilité des actions vis-à-vis de la population (dont une partie d'ailleurs en ignore l'existence), ont été installés, en grande partie, dans des locaux existants, adaptés pour la circonstance, et manquent de synergie entre eux.

A l'instar du travail qui a été mené dans le Bas Floirac, lors du renouvellement urbain des quartiers de la plaine, le projet de renouvellement urbain vise à mettre à la disposition de l'ensemble de la population un équipement fonctionnel, fédérant l'ensemble des équipements publics actuels, vieillissants, et qui soit un véritable pôle intergénérationnel de rencontre, de mixité et de coopération.

Cet équipement ambitieux et innovant sera tourné vers les pratiques culturelles et artistiques, offrant ainsi un réel complément au sein du maillage des équipements publics de la commune qui s'appuiera sur trois pôles :

- Un Pôle scientifique dans le bas Floirac autour du partenariat développé avec Cap Sciences ;
- Un Pôle Sportif et Nature à la Burthe autour de la plaine des sports, du domaine forestier et de la micro-ferme en cours d'implantation ;
- Un Pôle culture dans le Haut Floirac autour de l'Équipement majeur, et en partenariat privilégié avec l'Ecole Supérieure des Beaux-Arts.

En effet, dès la rentrée 2018, un partenariat s'est engagé entre la ville de Floirac et l'Ecole Supérieure des Beaux-Arts de Bordeaux (EBABX). Il s'agit de développer une offre de cours publics amateurs sur le territoire métropolitain et plus particulièrement à Floirac. Trois cours à destination des enfants, adolescents et adultes seront proposés dans les locaux de l'équipement « M.270 » autour du dessin et de la photographie, cours dispensés par des enseignants de l'EBABX.

Ce projet est une première étape d'un partenariat plus ambitieux entre ces deux institutions, pour lequel les projets du pôle d'excellence du groupe scolaire et de l'Équipement majeur prennent tout leur sens. Ce partenariat s'oriente vers plusieurs axes :

- L'inscription de l'EBABX comme partenaire institutionnel culturel privilégié dans le cadre du projet de rénovation urbaine sur le quartier de Dravemont au sein de l'Équipement majeur ;
- L'inscription, dans ce projet, du nouveau groupe scolaire comme porteur d'une identité autour des arts et de la création, permettant de développer en lien avec l'Education Nationale et l'ensemble des acteurs du site des parcours artistiques et pédagogiques innovants ;
- L'intégration à terme sur ce site des propositions de cours publics de l'EBABX, cursus intégrés à l'Ecole Municipale de Musique et de Danse ;
- L'accueil de la résidence d'artistes internationale « le Pavillon » portée par l'EBABX sur le site de l'Observatoire, en partenariat avec l'Université de Bordeaux, à échéance 2019 ;

- Le développement d'événements sur les sites visités, à même de créer une véritable dynamique autour des arts visuels sur le territoire de la rive droite. L'EBABX et son expertise serait ici au cœur de l'identité artistique de cette proposition associant les acteurs locaux.

Ce projet de pôle s'inscrit de façon tout à fait cohérente dans les axes prioritaires de la ville : l'éducation et la culture comme facteurs déterminants de la citoyenneté active, de l'émancipation individuelle, de l'égalité républicaine et d'une mixité productrice d'échange et de création collective. Il prend tout son sens avec la volonté municipale, relayée par l'Education Nationale, de faire du nouveau groupe scolaire un pôle d'excellence sur la thématique des « pratiques culturelles et artistiques ».

En outre, l'Équipement majeur doit être un vecteur de lien social dans le quartier : équipement ouvert aux pratiques culturelles, sociales et associatives.

Dans cette perspective, la ville de Floirac met en place une étape de préfiguration du travail qui sera réalisé à l'intérieur de l'Équipement majeur, en implantant de manière provisoire, sur Dravemont, une « Fabrique Citoyenne ». Ce lieu aura vocation à proposer des espaces, des outils et des méthodes pour expérimenter et consolider l'action citoyenne sur le territoire.

Véritable catalyseur du lien social, la Fabrique Citoyenne polarisera trois missions principales :

- Promouvoir un quartier général des initiatives citoyennes en regroupant les différents conseils et dispositifs œuvrant dans le domaine de la démocratie participative ;
- Accompagner la vie locale et les projets de territoires en déployant des connexions avec la vie du quartier et en installant un point d'information jeunesse ;
- Soutenir la présence de services aux publics en proposant un guichet mairie et en développant des permanences de partenaires associatifs.

Attractif, avec une architecture souhaitée audacieuse, l'Équipement majeur est destiné à devenir un lieu de vie du quartier et de la commune, comprenant un rayonnement métropolitain. Il offrira un large espace d'accueil, convivial, emblématique, bénéficiant d'animations spécifiques afin de décroquer les publics usagers, de faciliter les rencontres et de donner des opportunités d'initiatives nouvelles, de faire en sorte que tous les publics puissent « s'approprier la culture » sans qu'elle ne devienne un objet d'exclusion entre citoyen. Il rassemblera plusieurs entités qui, bien que conservant chacune leur identité, moderniseront leurs actions en lien avec la thématique choisie et partagée par tous :

- Une Ecole Municipale de Musique, de Danse et Arts plastiques ;
- Un Auditorium ;
- Un espace ressource d'accompagnement aux démarches administratives ;
- Une médiathèque plus particulièrement tournée vers le numérique et les Arts ;
- Un Centre Social territorial ;
- Des salles polyvalentes, à usage de salle de quartier, de salle d'exposition ou de salles associatives.

L'usage du numérique sera un axe fort et transversal du projet au service des pratiques culturelles et artistiques, mais également au service de l'accessibilité des services publics qui fait partie intégrante des ambitions du projet.

Une gouvernance commune sera mise en place afin de garantir des usages pertinents et optimisés, de coordonner les actions entre les différentes entités du lieu et de provoquer de la transversalité, voire des actions ou manifestations communes, des projets pédagogiques intergénérationnels. Un regroupement de toutes les parties administratives de chaque entité sera un gage des échanges et de la collaboration recherchés au sein de l'équipement majeur.

L'équipement majeur du quartier Dravemont sera édifié à l'emplacement actuel de la galerie commerciale, qui sera elle démolie. Un parvis sera aménagé autour du bâtiment, entre la résidence Blaise Pascal Corneille à l'ouest, la rue Salvador Allende à l'est, la pharmacie au nord et le supermarché Lidl réaménagé au sud.

II.4.2 - RECONSTRUCTION DU GROUPE SCOLAIRE

Les équipements publics, notamment les écoles constituent des éléments d'attractivité à l'échelle d'un quartier. Les écoles publiques actuelles ne parviennent pas, en raison d'un secteur scolaire centré sur le quartier d'habitat social et une vétusté des équipements, à être attractives. Elles se trouvent même directement en concurrence avec l'établissement privé Sainte Claire. Il est donc nécessaire d'avoir une ambition forte en direction de ces deux écoles afin de sortir de l'image de l'école « ghetto ».

Pour cela, la constitution d'un nouveau groupe scolaire cohérent et renouvelé sous l'égide de Bordeaux Métropole est proposée.

Cette proposition, qui passe par la démolition des deux écoles actuelles (école maternelle François Mauriac et école élémentaire Albert Camus), permet la construction d'un nouveau groupe scolaire unifié sur le site de l'actuelle école maternelle, en situation d'accroche sur l'axe est-ouest structurant du quartier.

Le dimensionnement du groupe scolaire tient compte des perspectives de montée future des effectifs (constructions de nouveaux logements prévues dans le plan guide) mais également d'une volonté d'élargissement de la carte scolaire afin d'apporter une meilleure mixité et contredire l'image « ghetto » de ces écoles.

Ainsi un élargissement de la carte scolaire aux secteurs pavillonnaires environnants est proposé. Deux secteurs d'élargissement peuvent être envisagés (voir cartographie ci-dessous) :

- Le secteur pavillonnaire à l'ouest du quartier ;
- Le secteur pavillonnaire à proximité de la pénétrante et de l'avenue François Mitterrand situé au sud du quartier.

Ces secteurs ont été définis sur la base de deux critères :

- Proximité géographique des familles : actuellement rattachés au groupe scolaire Blum, les habitants ne mettront pas plus de temps à rejoindre le groupe Camus / Mauriac ;
- Mixité sociale : l'objectif est de rattacher des secteurs permettant de favoriser la mixité sociale au sein du futur groupe scolaire de Dravemont.

Le programme comprend à ce jour :

- Une école maternelle de 7 classes ;
- Une école élémentaire de 10 classes ;
- Des locaux mutualisés : bibliothèque, salle polyvalente, salle de classe plurivalente, salle des sciences et des arts, salles des maîtres, salle de réunion) ;
- Le RASED ;
- Les espaces de la restauration et les locaux annexes nécessaires au fonctionnement du groupe scolaire.

La possibilité de dédoublement des classes a été prise en compte pour répondre aux nouvelles orientations de l'Education Nationale.

Pendant la période de chantier, il est envisagé de reloger provisoirement l'école maternelle sur le site de l'école élémentaire A. Camus actuelle.

En synthèse :

- Une école emblématique du renouveau du quartier (nouvelle architecture, nouvelles ambiances,) et une meilleure intégration urbaine (accessibilité, accroche avec axe est/ouest, abords, etc.) ;
- Une nouvelle mixité : un travail sur la carte scolaire ;
- Une ambition forte sur le plan pédagogique autour d'une thématique d'excellence, les pratiques culturelles et artistiques, qui se développe en lien avec l'Équipement majeur.



FIGURE 49. VUE AXONOMETRIQUE DU GROUPE SCOLAIRE PROJETE (REALISE PAR MOON SAFARI)



FIGURE 50. VUE DU GROUPE SCOLAIRE PROJETE DEPUIS LA RUE VOLTAIRE (REALISE PAR MOON SAFARI)



FIGURE 51. VUE DU GROUPE SCOLAIRE PROJETE DEPUIS LE NOUVEAU PARVIS PIETON (REALISE PAR MOON SAFARI)



FIGURE 53. VUE DU GROUPE SCOLAIRE PROJETE DEPUIS LA COUR ELEMENTAIRE (REALISE PAR MOON SAFARI)



FIGURE 52. VUE DU GROUPE SCOLAIRE PROJETE DEPUIS LA COUR MATERNELLE (REALISE PAR MOON SAFARI)

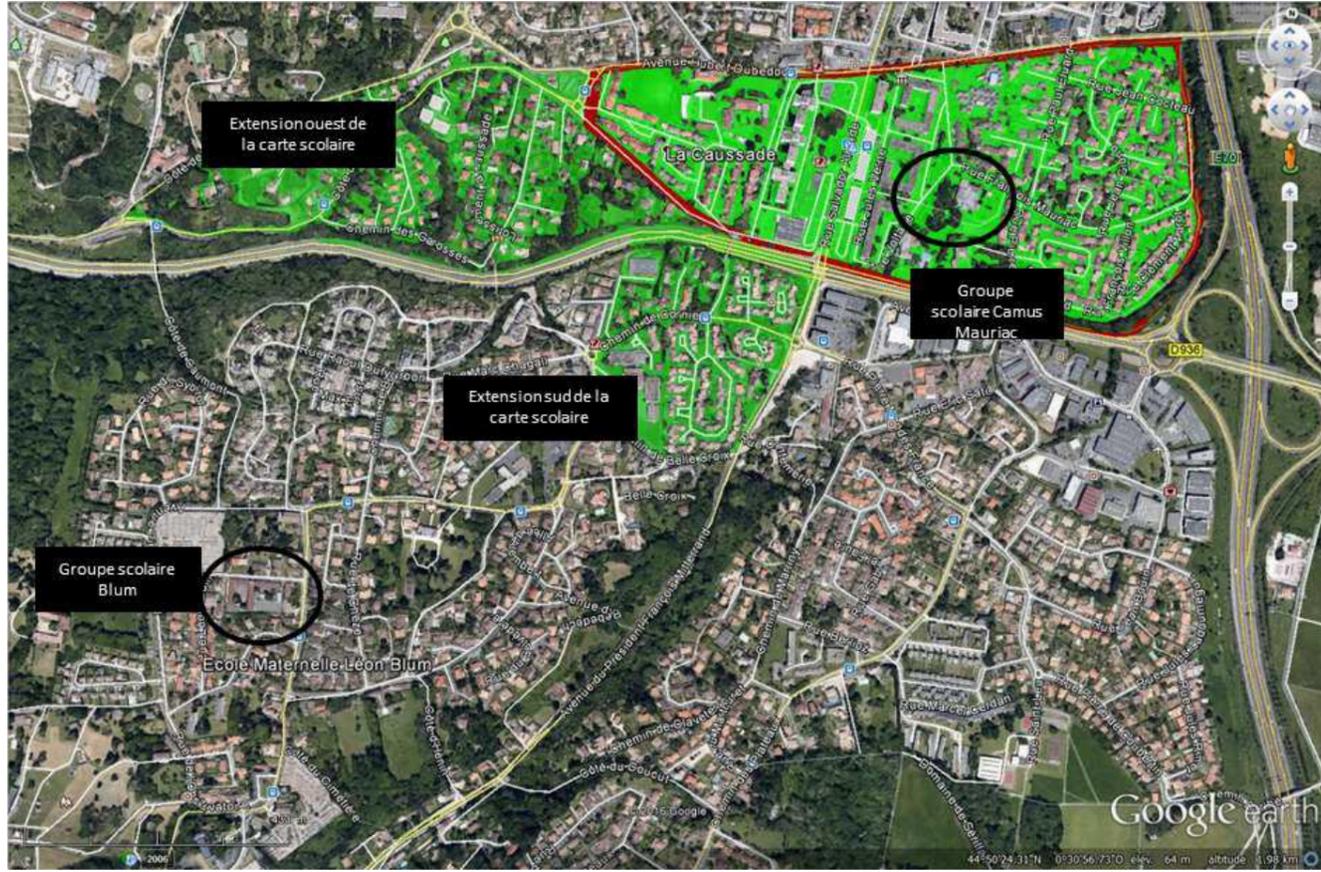


FIGURE 54. PRINCIPE D'EXTENSION DE LA CARTE SCOLAIRE (SOURCE : BORDEAUX METROPOLE)

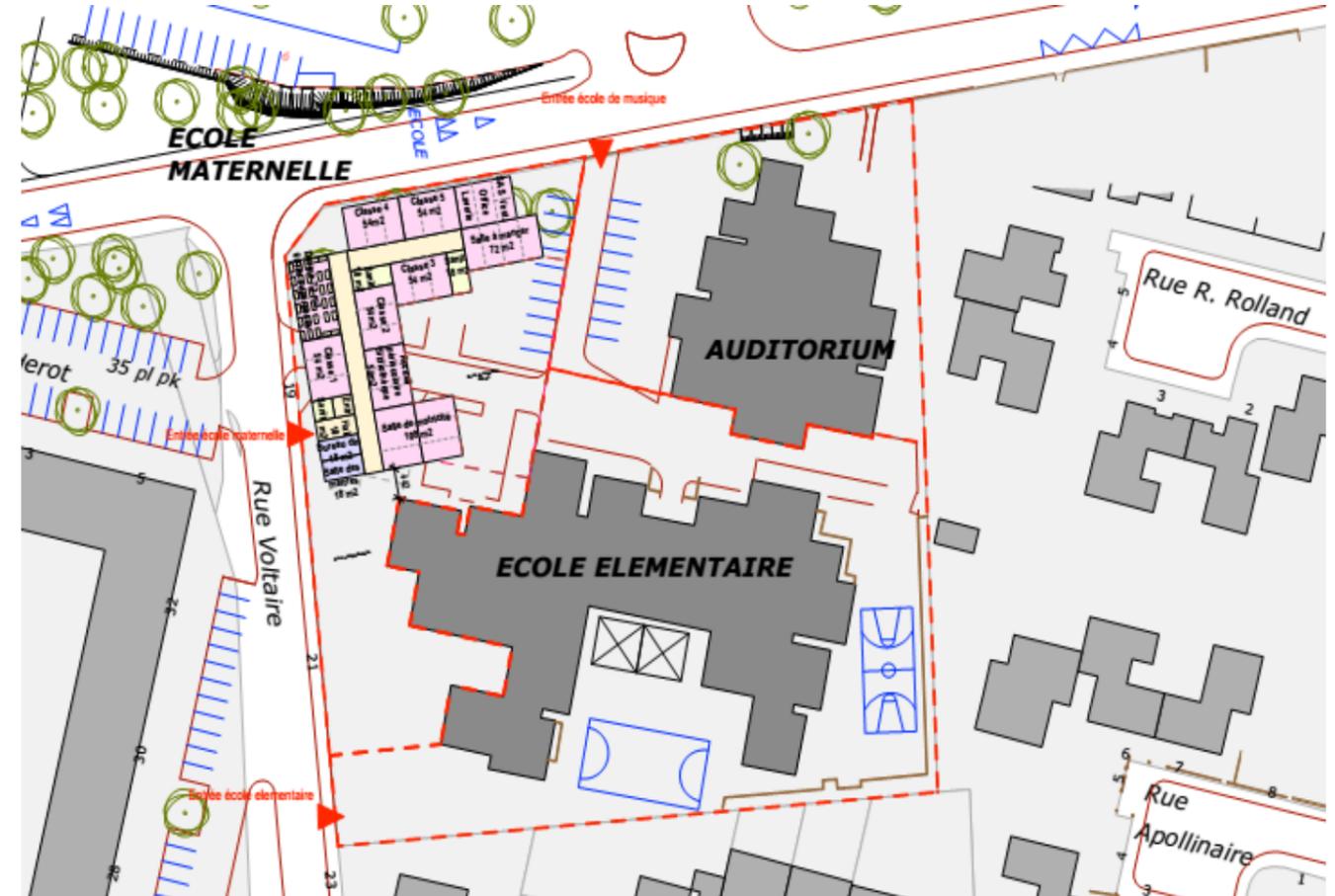


FIGURE 55. PROJET DE RELOCALISATION PROVISoire DE L'ECOLE MATERNELLE (SOURCE : BORDEAUX METROPOLE)

II.5 - PROGRAMMATION EN MATIERE D'HABITAT : QUALITE DES LOGEMENTS ET DIVERSIFICATION

En matière d'habitat, les enjeux majeurs du projet de renouvellement urbain sont l'amélioration de l'attractivité du patrimoine social ainsi que la diversification de l'offre résidentielle à l'échelle du quartier, à la fois grâce à des programmes de construction neuves, mais également grâce à des interventions dans les résidences existantes pour améliorer le bien-être des habitants, remettre à niveau le parc social et le rendre plus attractif.

II.5.1 - LE PROGRAMME D'INTERVENTION SUR LA RESIDENCE BLAISE PASCAL CORNEILLE

→ Une intervention globale associant réhabilitation, diversification et refonte des espaces résidentiels.

Pour mémoire, différents scénarios ont été étudiés incluant celui de la démolition totale et de la démolition partielle de la résidence, avant de retenir celui de la réhabilitation complète du bâtiment associée à un programme de diversification à la fois fonctionnelle et résidentielle, et le traitement des abords.

Les différents éléments du programme d'intervention sur la résidence Blaise Pascal Corneille sont :

- Changer l'image de Dravemont par une intervention d'embellissement et de végétalisation des façades ;
- Impliquer les habitants dans le projet par le biais d'une démarche participative et citoyenne ;
- Des logements rénovés et transformés dans un objectif de diversification résidentielle et de mixité sociale à l'échelle de la résidence ;
- Adapter les logements aux besoins des ménages du parc social, notamment les seniors ;
- Offrir aux locataires des parties communes embellies ;
- Créer des porosités dans le bâtiment ;
- Développer un linéaire d'activités en pied d'immeuble par le changement d'usage de 40 logements.

II.5.1.1 - LE PROGRAMME DE REHABILITATION

Le premier temps fort de la réhabilitation est une rénovation de la résidence Blaise Pascal Corneille tant au niveau des façades et des parties communes que des logements qui font l'objet d'une première intervention lourde (travaux déjà démarrés).



FIGURE 56. PROJET DE REHABILITATION DE LA RESIDENCE BLAISE PASCAL CORNEILLE (SOURCE : BORDEAUX METROPOLE)

Le rythme donné aux façades et aux pignons par les lignes horizontales claires (balcons et gardes corps) et sombres (fonds de loggias) est conservé dans le cadre des travaux de peinture, de traitement béton et de réfection des loggias. Le vivre ensemble est au cœur de ce projet. Une intervention est ainsi programmée sur les paliers afin de mettre en valeur ces espaces généreux dans lesquels ont lieu les rencontres du quotidien.

Concernant les parties communes, s'ajoute aussi une intervention sur les halls, les cages d'escalier, les locaux vélos, une modernisation des ascenseurs.

A l'intérieur des logements, en plus des interventions déjà réalisées (changement des menuiseries et des radiateurs), le programme prévoit une nouvelle intervention dans lesquels l'électricité est totalement revue, les loggias sont mieux isolées, le système de ventilation est rénové et les portes palières remplacées.

II.5.1.2 - LE PROGRAMME DE DIVERSIFICATION FONCTIONNELLE

Les deux premiers niveaux du bâtiment, représentant 46 logements, sont transformés en linéaire d'activités économiques d'une superficie de 1500 m² environ. Ces locaux trouveront une hauteur sous plafond confortable en adéquation avec leurs enjeux de commercialité puisque l'intervention porte sur les rez-de-chaussée et le R+1.



FIGURE 57. PROJET DE DIVERSIFICATION DES REZ-DE-CHAUSSEE DE LA RESIDENCE BLAISE PASCAL CORNEILLE

(SOURCE : BORDEAUX METROPOLE)

L'implantation d'activités économiques en pied d'immeuble (rez-de-chaussée et R+1) sur le tiers sud du bâtiment permet de donner à cette résidence une adresse et une assise sur l'espace public et d'introduire un changement d'image par la diversité et l'animation de la base du bâtiment. Cela constitue une opportunité pour repositionner certains commerces et activités de la galerie marchande une fois celle-ci démolie.

Les deux autres tiers du bâtiment, s'ils peuvent également accueillir des activités et commerces, sont en particulier destinés à offrir des espaces associatifs et des locaux résidentiels souvent demandés. L'animation de ce rez-de-chaussée s'articulera avec la vie sociale accueillie par le square Allende réaménagé.

Sans attendre la démolition complète de la galerie commerciale, il est proposé une première intervention à court terme : engager la création des halls traversants. Ces travaux entraîneront la démolition de 12 logements en rez-de-chaussée et R+1, lesquels pourront être transformés en 6 locaux d'activités en double hauteurs capables d'accueillir les premières activités déplacées de la galerie commerciale, ou des activités en devenir en lien avec le Social Lab et le soutien à la création d'entreprises.

De plus, la création de ces halls traversants sur deux niveaux permettront d'engager le ré-adressement de la résidence sur l'espace public.

II.5.1.3 - LA DIVERSIFICATION RESIDENTIELLE

Actuellement, la résidence Blaise Pascal Corneille propose des niveaux de loyers bas (350 € / mois pour un T3). Cette résidence permet à des locataires défavorisés voire très défavorisés d'entrer dans le parc social. Le taux de rotation (environ 10%) montre qu'elle est la première étape du parcours résidentiel de nouveaux locataires arrivant sur la métropole.

La diversité des typologies de logements (du T1 au T4), leurs qualités résidentielles (logements offrant des surfaces confortables, doubles orientations, vues remarquables sur le grand paysage...) et enfin le caractère modulable des

logements offert par la composition architecturale de la résidence, sont des atouts pour programmer une diversification résidentielle.

La diversification sociale pourrait installer un équilibre de peuplement, avec à la clé des ménages restant sur le quartier par choix : c'est ici le pari que doit relever ce patrimoine pour renforcer son attractivité.

Par ailleurs, les équipes de gestion d'Aquitanis sont fortement mobilisées pour maintenir le dialogue et le lien social. A titre d'exemple, Aquitanis s'est engagé financièrement et humainement dans le projet Entraide et Solidarités. Ceci apparaît être un vrai atout pour le renouvellement de l'image de la résidence et pour créer les conditions d'implication habitante et convaincre sur la capacité du quartier à changer d'image, entre autres par le biais de ceux qui l'habitent aujourd'hui.

La proposition de diversification résidentielle porte sur 56 logements évolutifs. Il s'agit de T3 et de T4 décloisonnables permettant des configurations multiples. Les logements sont présentés sans cloisons aux locataires, et ceux-ci pourront définir la distribution de leurs logements entre pièces de jour et pièces de nuit avec comme seule contrainte la localisation des arrivées d'eau pour la salle de bain et la cuisine.

La qualité résidentielle intrinsèque de la résidence conjuguée à l'expérience déjà réalisée sur le quartier de la Benaugue à Bordeaux permettra de proposer ces 56 logements à des locataires bénéficiant de revenus supérieurs à ceux des ménages occupants.

La résidence Blaise Pascal Corneille jouant un rôle social à l'échelle du quartier et de la métropole, il est primordial de maintenir une offre locative très sociale dans la résidence. 142 logements familiaux (T3 et T4) ainsi que 16 T1 feront l'objet de travaux à la carte ainsi que d'un programme de travaux socle sur les salles de bains.

En synthèse : 299 logements à terme (345 - 46 logements démolis).

La temporalité de mise en œuvre de la diversification résidentielle est imaginée à l'échelle de 5 à 10 ans, avec différentes étapes articulées avec le projet urbain de manière à mener la diversification de manière complémentaire au changement d'image du quartier. Ainsi, la livraison du groupe scolaire représente un jalon qui pourrait rythmer la mise en œuvre de la diversification, avec le calendrier suivant :

- Une première étape de travaux à la rotation uniquement, sous réserve de prospects de niveau PLS ;
- Un jalon à 2 ans de la livraison du groupe scolaire avec gel des remises en location des logements ;
- Une démarche active de mutation dans le parc social de la métropole pour les locataires restant, déclenchée à la livraison du groupe scolaire.

Il est précisé que la proposition présentée ci-dessus reste conditionnée au cadre réglementaire concernant les possibilités d'évolutions des loyers des logements concernés par le programme de diversification.

II.5.1.4 - [LE REINVESTISSEMENT DES SOUS-SOLS](#)

Le changement d'image de Dravemont et de la résidence Blaise Pascal Corneille passe aussi par la mise en place de projets innovants œuvrant dans le champ de l'économie circulaire.

L'agriculture urbaine n'a pas seulement vocation à produire de la nourriture et créer une activité économique, c'est aussi l'occasion d'intégrer un volet social, pédagogique et surtout, environnemental dans le projet urbain.

Ainsi, il est proposé de transformer les caves de la résidence en espace agricole sous-terrain, en partenariat avec une start-up déjà expérimentée dans le réinvestissement de ce type d'espaces, l'entreprise Cycloponics. Ce projet de « cave agricole » est en cours et a été inauguré en janvier 2020.



FIGURE 58. PHOTOGRAPHIES DE « LA CAVE AGRICOLE DE DRAVEMONT » DANS LE SOUS-SOL DE BLAISE PASCAL CORNEILLE
(SOURCE : BORDEAUX METROPOLE)

II.5.1.5 - [LE PROGRAMME DE REQUALIFICATION DES ESPACES EXTERIEURS](#)

Il comprend la reprise des abords du bâtiment et la gestion des stationnements résidentiels, associées à un travail sur la limite public/privé et de réajustement de l'assiette foncière du bâtiment.

Cette résidentialisation opère un travail sur l'adressage en faisant de la rue Blaise Pascal d'aujourd'hui la rue Corneille de demain, en matérialisant l'assiette résidentielle à l'ouest alors qu'à l'est celle-ci est tenue par l'espace public en pied de bâtiment avec ses rez-de-chaussée actifs.

Le programme de résidentialisation comprend également une orientation forte sur la thématique du jardinage, de la gestion des déchets et du tri, avec la réimplantation des containers et un design participatif.

Chaque logement de la résidence Blaise Pascal Corneille bénéficie d'au moins une jardinière de taille généreuse. Mais celles-ci sont peu utilisées et la relance de la pratique du jardinage est une condition pour répondre à l'objectif de végétalisation des façades, axe du programme architectural de la réhabilitation.

Relancer la pratique du jardinage et la plantation des jardinières est donc une opportunité pour introduire une forte dimension végétale dans ce projet qui lui confère une réelle identité esthétique, préalable au changement d'image de la résidence et à tout processus de diversification sociale.

Pour qu'elle aboutisse sur un résultat probant, cette action s'appuie également sur des aménagements en pied d'immeuble avec la création de pépinières destinées à préparer les végétaux à planter.

Les locataires seront placés au cœur de ce processus par le biais d'actions d'accompagnement et de co-construction de ce projet citoyen.

II.5.2 - L'INTERVENTION SUR LA RESIDENCE CLOS DES VERGNES

Opération de démolition-reconstruction.

Comptant 17 logements locatifs sociaux, ce semi-collectif comporte essentiellement une offre de grands logements : près de 80% sont des T3 ou plus. Si cette offre peut correspondre aux ménages avec enfants vivant dans cette résidence, la grande majorité des locataires est essentiellement composée de personnes âgées isolées, présentes depuis longtemps.

Malgré une offre de services intéressante (jardins privés + garages pour certains logements), la faible évolutivité du bâti, sa mauvaise performance énergétique, son implantation, sa faible densité, la déconnexion entre typologie et occupation, les problèmes de gestion courante, sont autant d'éléments qui posent question quant à la pertinence de maintenir cette résidence.

L'opportunité du projet de renouvellement urbain permet d'envisager la démolition de cette résidence, libérant un foncier mutable permettant un programme de reconstruction/diversification sur site, mais également d'élargir l'assiette foncière des espaces extérieurs de la résidence Blaise Pascal Corneille.

La démolition des 17 logements locatifs sociaux de la résidence, à reconstituer en dehors du quartier Politique de la Ville, laisserait place à la construction de 9 maisons de ville, à l'aménagement d'espaces extérieurs plus généreux pour la résidence Blaise Pascal Corneille, ainsi qu'à l'aménagement d'une voie publique connectant l'espace pavillonnaire à la place marchande.

Cette opération sera engagée en fonction de l'avancée des opérations permettant le changement d'image du quartier et la montée en gamme des équipements : groupe scolaire, équipement majeur, commerces.



FIGURE 59. ZOOM SUR L'OPERATION DE RECONSTRUCTION DU CLOS DES VERGNES (SOURCE : BORDEAUX METROPOLE)

II.5.3 - L'INTERVENTION SUR LA RESIDENCE JULES VERNE

Changement d'image, nouveaux usages et diversification.

La résidence Jules Verne comprend 280 logements répartis en 3 îlots dont 2 offrant des jardins intérieurs récemment résidentialisés mais très peu utilisés par les habitants.

Jules Verne vise un public plutôt familial, avec plus de 90% de logements supérieurs au T3. L'offre locative présente un confort indéniable avec des superficies largement au-dessus des moyennes de même catégorie avec des T5 de 106 m².

Equipés de balcons filants, les logements entretiennent un rapport aux espaces extérieurs qui relève d'un voisinage agréable et d'une banalité plus urbaine. L'ouverture sur les jardins intérieurs résidentialisés témoigne pour deux des trois îlots de cette qualité, quand l'horizontalité du bâti assure lumière et intégration paysagère.

Permettant d'engager une diversification sociale, la qualité de cette résidence est fragilisée par des incivilités qui montrent le besoin de réappropriation de cette résidence par ses locataires que ce soit au niveau du logement mais aussi des espaces extérieurs. D'autre part, concernant les services proposés, cette résidence ne comporte pas d'ascenseurs et les parties communes ont vieilli.

L'engagement dans une réhabilitation ambitieuse de ce patrimoine pourrait constituer le pendant incontournable de la réhabilitation de Blaise Pascal Corneille et l'opportunité d'une diversification sociale par le biais de la vente de patrimoine et la construction en surélévation.

Le programme d'intervention comprend :

- Diversification sociale : 105 logements en accession et accession sociale
 - Création de 35 logements en accession (surélévation) ;
 - Vente de 70 logements en accession sociale ;
- Réhabilitation : changement d'image et confort
 - Isolation Thermique par l'Extérieur : objectif BBC ;
 - Intervention lourde dans les logements (reconfiguration, jardins d'hiver, etc.) ;
 - Ascenseurs par l'extérieur ;
- Espaces extérieurs : animation des cœurs d'îlot et environnement apaisé
 - Potaginage en cœurs d'îlots et animation ;
 - Reconfiguration de la localisation des stationnements ;
- Nouvelles pratiques de gestion :
 - Réorganiser la gestion des ordures ménagères ;
 - Adopter une gestion pérenne des parties communes intérieures ;
 - Positionnement d'Aquitanis en tant que syndic ;
 - Régularisation des voiries privées en espaces publics.

De la même manière que pour la résidence Blaise Pascal Corneille, le calendrier de mise en œuvre du programme de diversification est pensé en articulation avec le changement d'image apporté par le projet urbain et notamment la livraison du nouveau groupe scolaire.

Ainsi, il est proposé, deux ans avant la livraison du groupe scolaire, de procéder au gel des remises en location des 70 logements destinés à la vente.

II.5.4 - LES PROGRAMMES DE CONSTRUCTIONS NEUVES

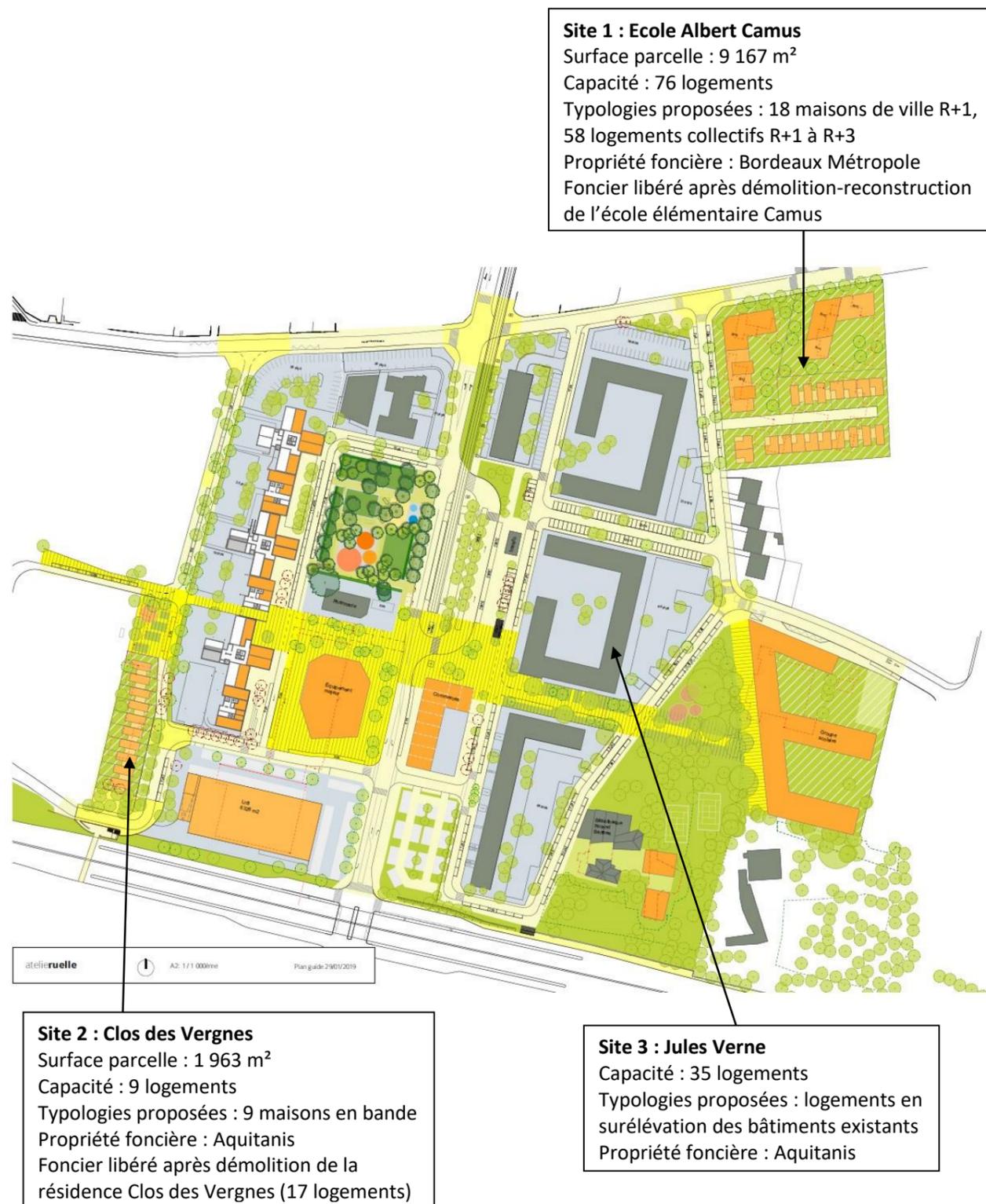
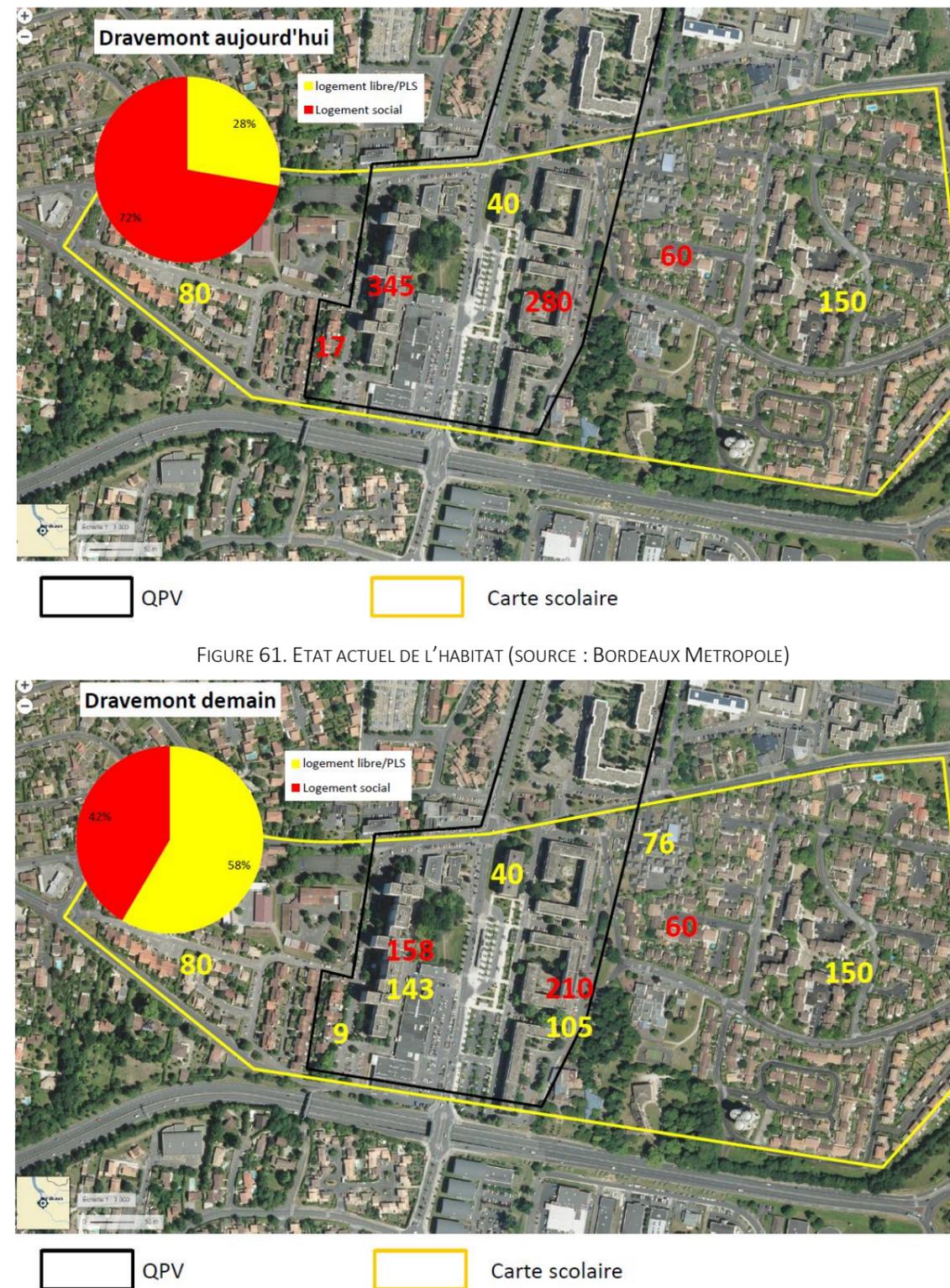


FIGURE 60. LES PROGRAMMES DE CONSTRUCTIONS NEUVES PROJETES (SOURCE : BORDEAUX METROPOLE)

II.5.5 - SYNTHESE DU PROGRAMME EN MATIERE D'HABITAT

Enjeu : Diversifier socialement et maintenir la fonction d'accueil du quartier de Dravemont.



II.6 - PROGRAMMATION EN MATIERE DE COMMERCES ET D'ACTIVITES : UNE NOUVELLE OFFRE

La question du commerce et du développement d'activités économiques est une composante essentielle du projet de renouvellement urbain, avec l'enjeu central de la démolition de la galerie commerciale et le positionnement d'une nouvelle polarité commerciale dans le quartier, associée à des activités économiques.

Le statut de copropriété commerciale a ici démontré ses limites : au-delà de l'image dégradée qu'elle alimente, des enjeux de sécurité, techniques et occupationnels sont bien présents. Quelques locaux, acquis par Bordeaux Métropole préfigurent une action de démantèlement de ce bâtiment et de constitution d'une nouvelle offre, adaptée et conforme. Par ailleurs la rareté foncière disponible pour conduire un projet d'ensemble a mené à retenir le scénario de construction d'un pôle commercial indépendamment de la maîtrise foncière de l'actuel.

Dravemont possède de fortes potentialités pour déployer une polarité commerciale attractive au niveau du plateau :

- Son potentiel de chalandise est extérieur au quartier et peut rayonner bien au-delà. Le positionnement de Dravemont paraît stratégique par rapport à l'offre commerciale à proximité plus ou moins immédiate ;
- L'accroche est forte depuis les flux d'agglomération, le quartier jouit en effet d'une bonne accessibilité depuis le réseau viaire, jouant le rôle de porte d'entrée d'agglomération ;
- Des locomotives fonctionnent très bien comme le Lidl qui tire l'ensemble des activités commerciales du secteur.

La galerie commerciale ainsi que la pharmacie représentent actuellement environ 3 950 m² SDP (commerces + activités + équipements). Les commerces qui fonctionnent le mieux sont le LIDL (1 850 m²), la pharmacie (300 m²), la boucherie et le tabac-presse.

Dans le cadre du projet, différents scénarios ont été étudiés pour la reconstitution de la galerie commerciale.

Ils s'appuient sur un certain nombre d'invariants :

- Démolir complètement la galerie commerciale, reconstruire un nouveau pôle commercial redimensionné avec le maintien du LIDL,
- Clarifier le maillage des voies secondaires et affirmer le statut public des voies de desserte du pôle commercial ;
- Faciliter le maintien de Lidl et la reconstitution du magasin en accord avec les objectifs de cette enseigne (emprise, accès, stationnement, ...), conserver la pharmacie ;
- Maintenir les facilités d'accès et la visibilité du pôle commercial sur les flux majeurs (rue Allende, pôle multimodal).

Le scénario retenu dans le cadre du projet de renouvellement urbain prévoit la construction d'un nouveau plot commercial de l'autre côté de la rue Salvador Allende, à l'emplacement de l'actuel parking-relais, adressé à l'angle de la rue Allende et de l'axe piéton est/ouest ; la reconstruction du Lidl ; ainsi que l'implantation de cellules commerciales complémentaires en rez-de-chaussée et R+1 de la résidence Blaise Pascal Corneille.

Ce scénario ménage de bonnes conditions d'implantation pour la plupart des commerces. Il permet d'intégrer une partie du RDC/R+1 de Blaise Pascal Corneille dans le projet de refonte du pôle commercial pour des commerces ou des services publics et privés ne nécessitant pas d'installations techniques spécifiques et cela, sans obérer la mutation du reste du linéaire à RDC/R+1 pour des services, des associations ou des locaux d'activités non commerciales complémentaires, dont la programmation reste à travailler.

L'opération de démolition nécessite la maîtrise foncière complète de la copropriété commerciale, composée de 31 lots ainsi que du parking. Bordeaux Métropole est à ce jour propriétaire de 8 cellules grâce à l'utilisation du droit de préemption lors des déclarations d'intention d'aliéner. Une Déclaration d'Utilité Publique est nécessaire pour permettre l'aboutissement du processus de maîtrise foncière, éventuellement par des procédures d'expropriation.

Le projet de renouvellement envisage également une offre complémentaire d'activités dans le Parc du Rectorat, ainsi que sur une offre dans le socle de la résidence Blaise Pascal Corneille, qui pourrait par exemple comprendre l'implantation ou le repositionnement d'activités libérales dans le domaine de la santé (il existe actuellement une offre

relativement importante dans le quartier mais disséminée au sein de résidences d'habitation et dans le pôle médical rue Salvador Allende), ou encore des activités en lien avec la thématique de l'agriculture urbaine, thématique forte du projet de renouvellement urbain, et la création d'entreprises sur la Rive Droite accompagnée par le Social lab.

L'équipement majeur pourra également être le lieu d'une activité de restauration, à dimension sociale et solidaire, restant à confirmer dans le cadre de sa programmation.

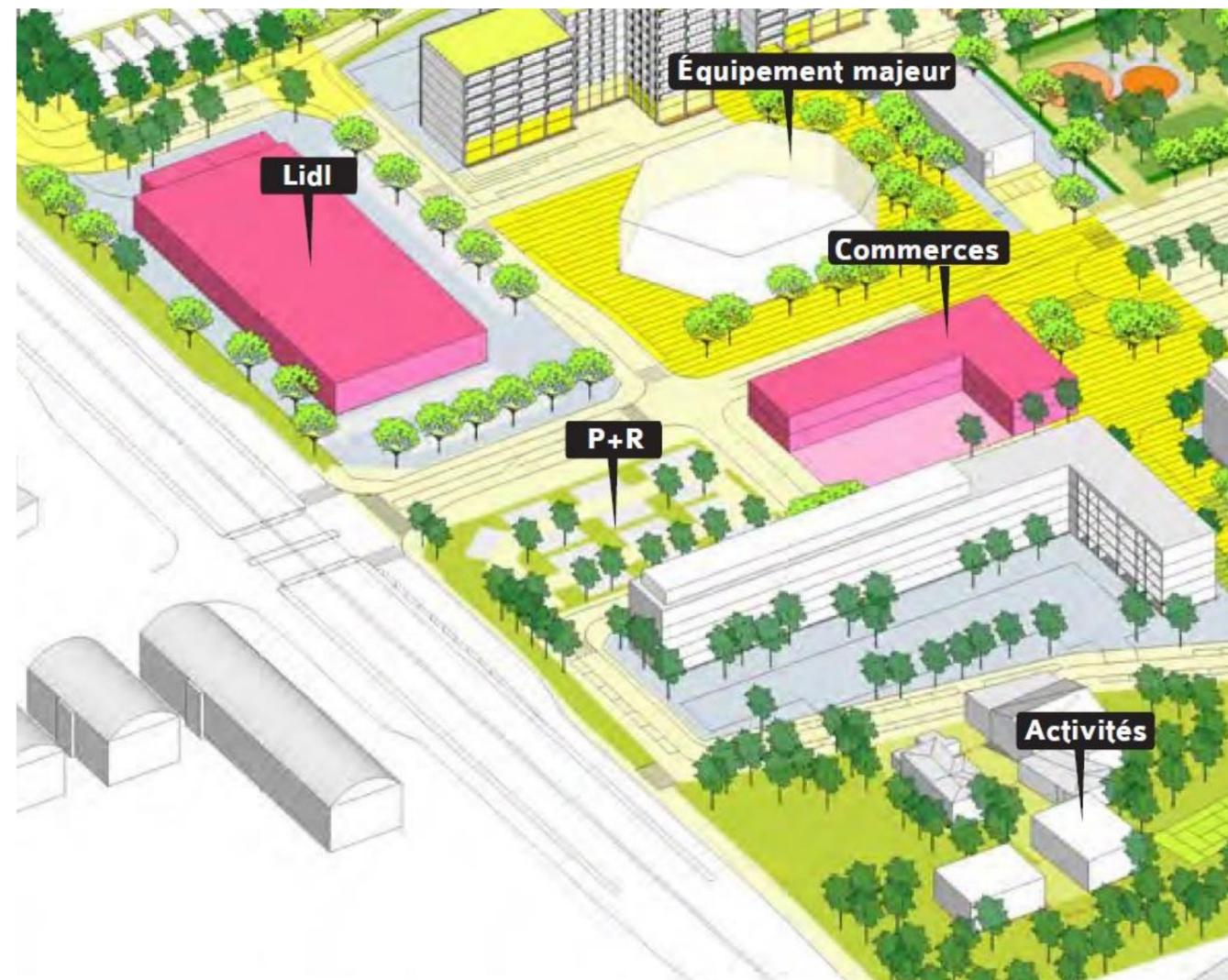


FIGURE 63. PROGRAMMATION COMMERCIALE ET ECONOMIQUE (SOURCE : BORDEAUX METROPOLE)

II.7 - PHASAGE DES OPERATIONS

II.7.1 - LES 3 SECTEURS OPERATIONNELS



FIGURE 64. CARTE DES 3 SECTEURS OPERATIONNELS DU PRU (SOURCE : BORDEAUX METROPOLE)

II.7.2 - PHASAGE SUR LE SECTEUR OUEST

- **Acte 1 (avant 2021) : le socle de retournement d'image du quartier**
 - La requalification de Blaise Pascal Corneille :
 - Façades et parties communes ;
 - Réhabilitation des logements aux étages à la rotation ;
 - Réinvestissement des sous-sols ;
 - L'aménagement du square central.
- **Acte 2 (2021 – 2024) : une centralité affirmée et clairement identifiée**
 - Une nouvelle polarité commerciale sur le quartier :
 - La démolition de la galerie marchande ;
 - La reconstruction du supermarché Lidl ;
 - Début de la restructuration des RDC de Blaise Pascal Corneille ;
 - La résidentialisation de Blaise Pascal Corneille :
 - Stationnement ;
 - Espaces verts et plantation ;
 - Adressage.

- **Acte 3 (2024 – 2027) : une nouvelle attractivité comme socle de la diversification du quartier**
 - Construction de l'équipement majeur
 - La diversification de Blaise Pascal Corneille : transformation et diversification typologique ;
 - La démolition – reconstruction du Clos des Vergnes : construction de 10 maisons de ville ;
 - Poursuite de la restructuration des RDC de Blaise Pascal Corneille.

II.7.3 - PHASAGE SUR LE SECTEUR CENTRE

- **Acte 2 (2021 – 2024) : constitution d'une nouvelle centralité commerciale**
 - Construction du nouveau plot commercial ;
 - Enfouissement de la ligne haute-tension ;
 - Relocalisation du parking-relais en surface.

II.7.4 - PHASAGE SUR LE SECTEUR EST

- **Acte 2 (2021 – 2024) : le renouveau de Jules Verne et une armature urbaine complète**
 - Résidentialisation de la résidence Jules Verne et échanges fonciers pour plus de lisibilité de l'armature urbaine :
 - Stationnement ;
 - Espaces verts et plantation ;
 - Adressage ;
 - Relocalisation temporaire de l'école François Mauriac et construction du nouveau groupe scolaire mutualisant les deux écoles actuelles ;
 - Aménagement du Parc du Rectorat et nouvelle armature urbaine finalisant le mail est-ouest.
- **Acte 3 (2024 – 2027) : la diversification du quartier, fruit de sa nouvelle attractivité**
 - Requalification et diversification de Jules Verne :
 - Réhabilitation globale et parties communes ;
 - Diversification typologique des logements ;
 - Offre nouvelle par surélévation ;
 - Réinvestissement des cœurs d'îlots de Jules Verne ;
 - Diversification sur le site de l'ancienne école Camus :
 - Démolition de l'école Camus, de l'école transitoire Mauriac et de l'école de musique ;
 - Construction d'un programme de logements (58 collectifs et 18 maisons de ville) ;
 - Création potentielle de nouvelles activités dans le Parc du Rectorat :
 - Départ des équipements publics du site vers l'équipement majeur ;
 - Installation potentielle de nouvelles activités économiques.

II.8 - CONDITIONS D'EXPLOITATION

II.8.1 - PENDANT TRAVAUX

II.8.1.1 - DEMOLITIONS

Pour la démolition des écoles, du supermarché, de la galerie marchande, de la résidence du Clos des Vergnes et des équipements du Parc du Rectorat, le volume de déchets estimés est de 1 350 m³ (Alto Step, bureau d'étude VRD).

II.8.1.2 - CONSTRUCTIONS

En phase de construction, le projet sera générateur de déblais qu'il sera nécessaire d'évacuer vers les filières adéquates. Ces remblais sont estimés à 17 000 m³.

Les travaux sont susceptibles d'engendrer des émissions de poussières, de polluants de l'air (dont GES) et de bruit liés aux camions, engins et personnel de chantier. Ces dernières seront temporaires mais à proximité d'habitations, commerces, activités et lieux de vie.

II.8.2 - APRES TRAVAUX

En fonctionnement, les consommations et émissions attendues sont les consommations énergétiques, eaux usées, polluants de l'air, déchets ménagers et assimilés liés à l'activité des 59 logements ainsi que des potentiels commerces et activités créés en plus par le projet par rapport à la situation initiale.

En parallèle, les consommations énergétiques des bâtiments et logements existants seront considérablement réduites après projet par rapport à l'état actuel, en raison des lourdes opérations d'isolation thermique et d'amélioration des postes de consommation.

II.9 - COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME EN VIGUEUR

II.9.1 - SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCoT)

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) est un document d'urbanisme et de planification créé par la loi Solidarité et Renouveau Urbain en 2000, dite loi SRU, pour remplacer les anciens Schémas directeurs. C'est un outil de planification qui coordonne les différentes politiques publiques composant la vie d'un territoire : habitats, déplacements, développement commercial, environnement, etc..., autour d'orientations communes. Cet outil de conception et de mise en œuvre permet aux communes d'un même territoire la mise en cohérence de tous leurs documents de planification. La loi Grenelle II portant engagement national pour l'environnement a donné une nouvelle dimension au SCoT en 2010.

La zone de projet se trouve dans le périmètre du SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise. Le document répond à ces grands objectifs et prépare les conditions de vie des habitants à l'horizon 2030 en matière de logements, transports, zones commerciales, emplois, etc. Approuvé le 13 février 2014 par les élus du Comité syndical du Sysdau, le SCoT s'applique à 94 communes. Ce projet de vie concerne 950 000 habitants à l'heure actuelle pour tendre vers le 1,2 million d'habitant en 2030.

II.9.1.1 - PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) définit les trois grands enjeux suivants pour le territoire du SCoT :

- Constituer une véritable métropole ;
- Opter pour un modèle de développement innovant et créatif ;
- Faire une métropole au service des territoires.

En créant de nouveaux logements dans un secteur déjà urbanisé, en créant des aménagements qui favorisent les mobilités douces pour les trajets courts du quotidien, en développant l'activité commerciale et économique, en rénovant énergétiquement les bâtiments, ou encore en travaillant sur la typologie des logements, le projet de renouvellement urbain de Dravemont est compatible avec les enjeux précis suivants du PADD :

- Redonner du poids à l'aire métropolitaine au sein du département et de la région ;
- Faire de la croissance démographique une ressource pour régénérer les territoires ;
- Proposer un modèle de développement urbain maîtrisé et équilibré à l'échelle métropolitaine ;
- Assurer une sobriété énergétique et foncière ;
- Diversifier l'activité économique et développer l'emploi dans tous les territoires ;
- Assurer la solidarité par une production de logements suffisante et diversifiée ;
- Favoriser une politique d'implantation d'équipements au plus près des habitants ;
- Maintenir la diversité commerciale ;
- Dynamiser le cœur d'agglomération.

II.9.1.2 - DOCUMENT D'ORIENTATIONS ET D'OBJECTIFS (D2O)

Le Document d'Orientations et d'Objectifs (D2O) définit le parti d'aménagement pour le territoire du SCoT permettant de répondre aux enjeux du PADD. Les trois grands principes d'aménagement sont :

- Le projet de nature comme socle du projet d'aménagement ;
- Une organisation urbaine multipolaire et hiérarchisée à l'échelle métropolitaine ;
- Une offre urbaine de qualité, entre dynamique métropolitaine et douceur locale.

Le projet de renouvellement urbain de Dravemont est compatible avec les orientations et objectifs du D2O suivants :

- Renforcer la dynamique économique métropolitaine ;
- Offrir un cadre économique de qualité à la mesure des attentes des acteurs économiques ;
- Favoriser le développement des pratiques de mobilité alternatives et complémentaires ;
- Faire émerger un réseau de grandes allées métropolitaines ;

- Promouvoir un développement urbain raisonné ;
- Assurer une production de logements suffisante et diversifiée
- Mener à bien les grands projets d'équipements
- Mettre l'équipement commercial au service du développement des territoires.

Les documents cartographiques du D2O définissent des objectifs localisés pour le secteur de Dravemont :

- Faire de la mixité fonctionnelle un atout majeur de l'attractivité économique du cœur de l'agglomération et maintenir un tissu artisanal de proximité ;
- Assurer le développement des nœuds d'interconnexion, en faire de nouveaux lieux de centralités et organiser le rabattement autour des lieux privilégiés de desserte (pôle multimodal de la rue Allende) ;
- Construire un réseau de transport collectif express à l'échelle de la métropole (RD 936 au sud).

Le projet respecte ces objectifs.

II.9.1.3 - DOCUMENT D'AMENAGEMENT COMMERCIAL (DAC)

Le Document d'Aménagement Commercial (DAC) est associé au D2O et définit les objectifs spécifiques à l'urbanisme commercial. Le projet de renouvellement urbain de Dravemont répond à l'un des deux engagements du DAC, à savoir le recentrage du commerce autour des espaces de centralités et d'intensification urbaine, afin de redonner au commerce sa fonction de proximité et d'animateur urbain et rural. Le projet ne nuit pas à la réalisation de ce deuxième engagement.

II.9.1.4 - COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE SCoT

Le projet de renouvellement urbain de Dravemont est compatible avec les documents du SCoT.

II.9.2 - PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Le document référence en matière d'urbanisme sur la commune de Floirac est le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Bordeaux Métropole. Il est commun aux 28 communes appartenant à l'intercommunalité. Il aborde l'ensemble des thématiques prévues par les lois Grenelle et ALUR. La version actuellement en vigueur (3.1) a été révisée puis approuvée en conseil métropolitain le 16 décembre 2016.

Le diagnostic du PLU caractérise la situation urbaine de Dravemont comme un ensemble de tissus mixtes en évolution.

II.9.2.1 - PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Le PADD définit le projet du PLU de Bordeaux Métropole, à savoir « construire une métropole attractive à l'échelle européenne, en s'appuyant sur l'harmonie de ses paysages et de son cadre de vie ». Plus en détail, les 5 orientations principales pour le territoire métropolitain sont :

- Agir sur la qualité urbaine, en s'appuyant sur le patrimoine et les identités locales ;
- Respecter et consolider l'armature naturelle de la métropole, tout en anticipant les risques et préservant les ressources ;
- Mieux intégrer la question de l'activité économique dans la construction de la ville ;
- Poursuivre le développement d'une offre de déplacements en cohérence avec l'ambition métropolitaine ;
- Concevoir un habitat de qualité dans une agglomération en croissance.

Le projet de renouvellement urbain de Dravemont contribue à répondre aux enjeux plus précis du PADD suivants :

- Organiser le développement de la ville sur elle-même en tenant compte de la proximité des équipements et services existants (notamment l'offre de transports publics) ;
- S'appuyer prioritairement sur les sites de projets et les secteurs déjà bâtis mais présentant encore des capacités de développement ;
- Développer la présence végétale au sein des quartiers ;
- Permettre les constructions nouvelles et l'évolution des constructions en préservant les qualités paysagères des quartiers ;

- S'adapter au changement climatique ;
- Permettre l'implantation de tous les types d'emplois ;
- Améliorer les conditions d'accueil des entreprises ;
- Améliorer la qualité des espaces économiques ;
- Requalifier les zones commerciales existantes et revitaliser le commerce de proximité ;
- Mettre en œuvre une politique de déplacements quotidiens visant à inciter fortement, pour les déplacements de faible longueur, à l'usage des modes alternatifs ;
- Organiser la métropole apaisée ;
- Assurer les besoins en logements d'une agglomération en croissance ;
- Développer des actions d'amélioration du parc existant ;
- Rééquilibrer territorialement l'offre de logements, en déployant les équipements publics nécessaires aux besoins de la population ;
- Permettre un accueil adapté aux différents publics ;
- Inciter à une moindre consommation d'énergie dans le parc bâti et au recours aux énergies renouvelables, pour participer à la limitation des émissions de gaz à effet de serre.

II.9.2.2 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Le territoire de Dravemont ne bénéficie d'aucun projet de quartier ou Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) inscrit au PLU.

II.9.2.3 - PROGRAMME D'ORIENTATIONS ET D' ACTIONS HABITAT

Le Programme d'Orientations et d'Actions (POA) Habitat est un document intégré au PLU métropolitain et ayant valeur de Plan Local d'Habitat (PLH). Le PLH est un document qui définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Les 4 principales orientations définies dans le POA Habitat sont :

- Affirmer la dimension sociale de la politique locale de l'habitat ;
- Favoriser la production de logements neufs ;
- Agir en faveur du parc existant ;
- Animer, suivre et évaluer.

Le projet de renouvellement urbain de Dravemont participe au respect des orientations particulières en matière d'habitat suivantes :

- Produire des logements adaptés aux besoins des familles ;
- Améliorer les conditions de vie des habitants des quartiers prioritaires ;
- Produire de nouveaux logements ;
- Accompagner la rénovation et pérenniser la qualité des quartiers prioritaires ;
- Poursuivre la réhabilitation du parc locatif public.

Le quartier de Dravemont fait en outre partie de l'opération de création de 50 000 logements à l'échelle métropolitaine.

II.9.2.4 - PROGRAMME D'ORIENTATIONS ET D' ACTIONS MOBILITES

Le POA Mobilités est un document valant Plan de Déplacements Urbains (PDU) et intégré au PLU métropolitain en respect de la loi Grenelle II (2010). Il intègre les principes et orientations des lois Grenelle I (2007) et II (2010), du précédent PDU (2000), du Plan Climat de la Communauté Urbaine de Bordeaux (CUB) (2011) et du Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) Aquitaine (2012).

Les 4 principales orientations définies en matière de mobilités sont :

- Organiser une métropole apaisée ;
- Conjuguer vie métropolitaine et vie de proximité ;
- Favoriser les changements de comportement en passant d'une pratique monomodale à un univers multimodal ;
- Mettre le développement durable au centre du projet de mobilité.

Le projet de renouvellement urbain de Dravemont participe au respect des orientations particulières en matière de mobilité suivantes :

- Organiser le territoire en articulant offre de transport et urbanisation ;
- Améliorer l'accessibilité non-motorisée aux équipements, commerces et services ;
- Constituer une métropole apaisée ;
- Retrouver la lisibilité des espaces publics, des places et des rues ;
- Développer la pratique de la marche
- Libérer les espaces publics des stationnements.

II.9.2.5 - ZONAGE ET REGLEMENT

Le règlement du PLU classe le secteur du projet en zone urbaine :

- La partie centrale est en zone UM12 correspondant à une zone Urbaine Multifonctionnelle avec tissus à dominante de grands ensembles et tissus mixtes ;
- L'ensemble de bâtis individuels à l'extrémité ouest est en zone UM17 correspondant à une zone Urbaine Multifonctionnelle avec tissus à dominante de maisons individuelles récentes. La hauteur maximale de façade y est spécifiquement fixée à 6 mètres ;
- L'extrémité sud du secteur est en zone US5 correspondant à une zone Urbaine Spécifique liée à l'économie.

En ce qui concerne les normes de stationnement, le périmètre du PRU se trouve en secteur 3 et en Périmètre de Modération (PM) qui imposent des dispositions particulières pour le stationnement des véhicules motorisés et des vélos lors de la création et de la rénovation de logements.

Le secteur du Parc du Rectorat au sud-est du site est concerné par deux dispositions spécifiques :

- Le bâtiment « Domaine du Rectorat » est répertorié comme Maison bourgeoise (réf. B2179). A ce titre, le bâtiment ainsi que les annexes, dépendances et clôtures faisant parti de l'ensemble bâti ne peuvent être démolis, sauf dans les cas d'une procédure d'insalubrité et/ou de périls irrémédiables. D'autres dispositions particulières s'appliquent aux espaces extérieurs et en cas de modification des volumes et des façades ;
- Le secteur boisé du parc est identifié comme Espace Boisé Classé (EBC) existant ou à créer.

La quasi-totalité des nouvelles constructions projetées respecteront les obligations et préconisations définies par le règlement de la zone UM 12 en matière de :

- Hauteur maximale des bâtiments ;
- Emprise bâtie maximale sur la parcelle ;
- Part minimale d'espaces en pleine terre sur la parcelle ;
- Recul et retrait des bâtiments par rapport aux voiries ;
- Normes de stationnement pour la création de nouveaux logements ;
- Protection des nouvelles habitations aux nuisances acoustiques dans les périmètres d'isolement acoustique des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, valant pour les immeubles neufs le long de l'avenue Dubedout et les premières maisons de ville neuves à proximité de la RD 936.

En revanche, la construction du plot commercial à l'angle de la rue Allende et de l'axe piéton est/ouest, à l'emplacement de l'actuel parking-relais, n'est pas compatible avec le règlement de la zone UM12 pour des questions d'emprise au sol, de hauteur et de ratios de stationnement. Les règles d'urbanismes seront ajustées pour correspondre au projet via Mise En Compatibilité du Document d'Urbanisme (MECDU).

Les seuls aménagements prévus dans les zones UM17 et US5 sont des réfections de voirie, compatibles avec leurs règlements respectifs.

Le règlement de la zone UM12 définit dans les EBC des mesures de protection des arbres, à savoir ne pas modifier l'occupation du sol des surfaces correspondant à la projection au sol des houppiers, et notamment ne pas supprimer les surfaces enherbées. Le cheminement piéton reliant la rue Charles Péguy au futur parvis du groupe scolaire étant existant, il est compatible avec le règlement du PLU.

Les aménagements aux abords du Parc du Rectorat ne consistent pas à modifier le bâti du « Domaine du Rectorat ». Le projet est sur ce point compatible avec le règlement du PLU.

II.9.2.6 - COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE PLU

La majorité des composantes du projet sont compatibles avec le Plan Local d'Urbanisme 3.1 de Bordeaux Métropole. L'aménagement du nouveau plot commercial n'est pas compatible en l'état. Bordeaux Métropole procédera à une MECDU afin de correspondre au projet.

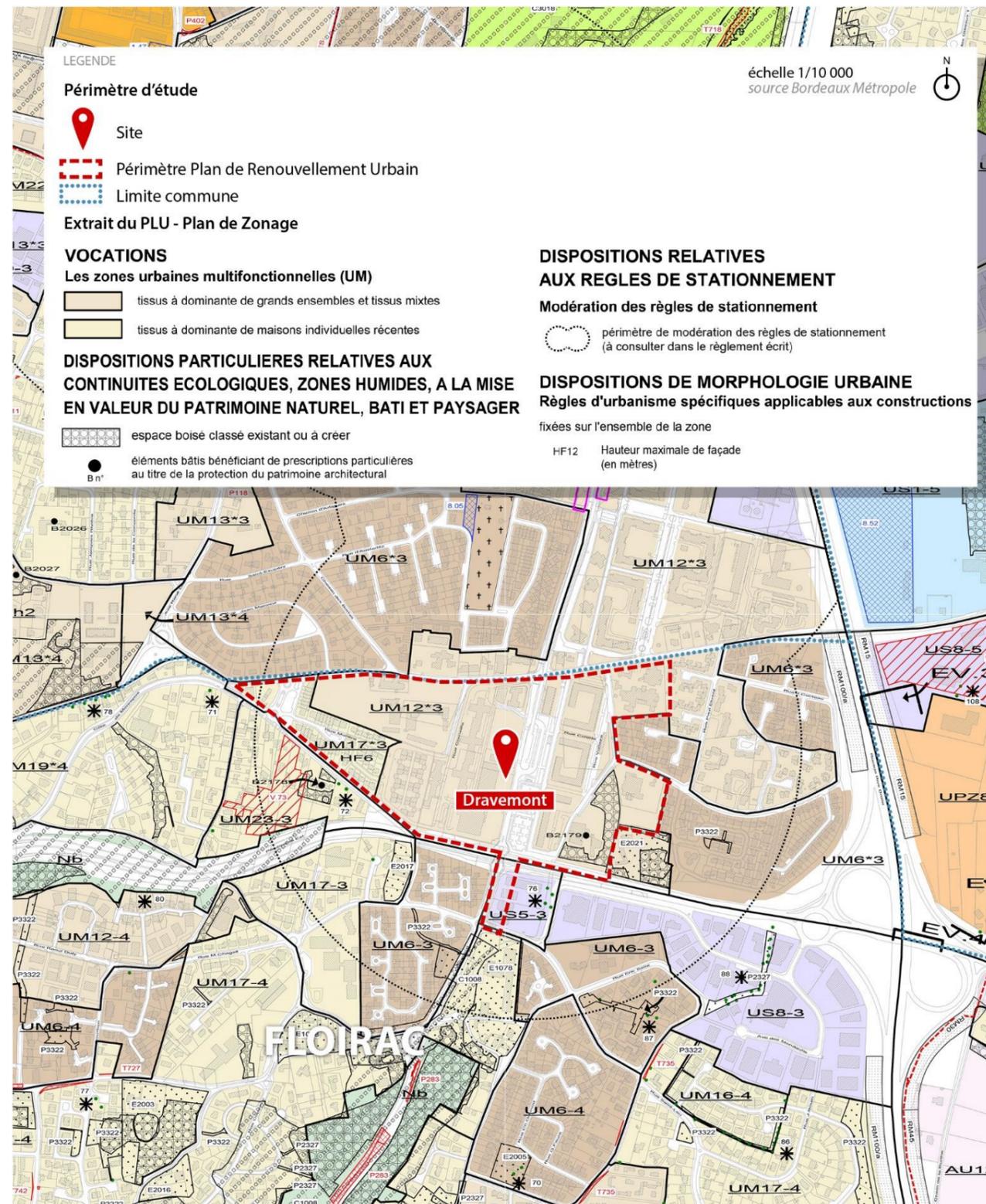


FIGURE 65. CARTE DU ZONAGE REGLEMENTAIRE DU PLU EN VIGUEUR DANS LA ZONE DE PROJET

II.9.3 - SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE (SUP)

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, sont une limite au droit de propriété, instituées par des actes spécifiques en fonction de législations particulières. Elles ont pour but notamment de préserver le fonctionnement de certains équipements publics, le patrimoine culturel ou naturel, ainsi que la salubrité et la sécurité publiques.

II.9.3.1 - SERVITUDE D'ALIGNEMENT

La Servitude EL7 est relative à l'alignement (limite entre l'emprise publique et la propriété privée). Dans le périmètre du PRU, elle concerne trois axes situés dans la partie ouest de la zone : les Rues Molière, Racine et Boileau. Elle donne la possibilité pour l'autorité chargée de la construction de la voie, lorsqu'une construction nouvelle est édifée en bordure du domaine public routier, de visiter à tout moment le chantier, de procéder aux vérifications qu'elle juge utiles, et de se faire communiquer les documents techniques se rapportant à la réalisation des bâtiments pour s'assurer que l'alignement a été respecté dans un délai de deux ans après achèvement des travaux. Elle donne aussi la possibilité pour l'administration, dans le cas de travaux confortatifs non autorisés, de poursuivre l'infraction en vue d'obtenir du tribunal administratif, suivant les circonstances de l'affaire, l'arrêt immédiat des travaux ou l'enlèvement des ouvrages réalisés. Elle interdit au propriétaire d'un terrain bâti de procéder, sur la partie frappée d'alignement, à l'édification de toute construction nouvelle, qu'il s'agisse de bâtiments neufs remplaçant des constructions existantes, de bâtiments complémentaires ou d'une surélévation (servitude non aedificandi). Elle interdit également au propriétaire d'un terrain bâti de procéder, sur le bâtiment frappé d'alignement, à des travaux confortatifs tels que renforcement des murs, établissement de dispositifs de soutien, substitution d'aménagements neufs à des dispositifs vétustes, application d'enduits destinés à maintenir les murs en parfait état, etc. (servitude non confortandi). Enfin elle donne la possibilité au propriétaire riverain d'une voie publique dont la propriété est frappée d'alignement, de procéder à des travaux d'entretien courant, en demandant une autorisation à l'administration valable un an.

II.9.3.2 - SERVITUDE D'ETABLISSEMENT DES CANALISATIONS ELECTRIQUES

La Servitude I4 est relative à l'établissement des canalisations électriques. Son emprise franchit la voirie en deux endroits : Rue Salvador Allende au nord et au sud du périmètre du PRU. Au centre du site, les parcelles cadastrales du côté ouest de la Rue Salvador Allende sont concernées : centre commercial, pharmacie Benoit, square et pôle de santé. Sur l'ensemble de la zone, l'infrastructure électrique est aérienne. Elle impose de laisser le libre accès aux agents de l'entreprise exploitante pour la pose, l'entretien et la surveillance des installations et à prévenir la société exploitante un mois avant travaux de clôture et de bâti.

II.9.3.3 - SERVITUDE DE PROTECTION DES CENTRES DE RECEPTION AUX PERTURBATIONS ELECTROMAGNETIQUES

La Servitude PT1 est relative aux transmissions radioélectriques concernant la protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques. Pratiquement l'ensemble du périmètre du PRU est concerné par une Zone de Protection (PT1-ZP). Elle interdit aux propriétaires ou usagers d'installation électriques de produire ou de propager des perturbations se plaçant dans la gamme d'ondes radioélectriques reçues par le centre et présentant pour ces appareils un degré de gravité supérieur à la valeur compatible avec l'exploitation du centre. Elle interdit également de mettre en service du matériel susceptible de perturber les réceptions radioélectriques du centre.

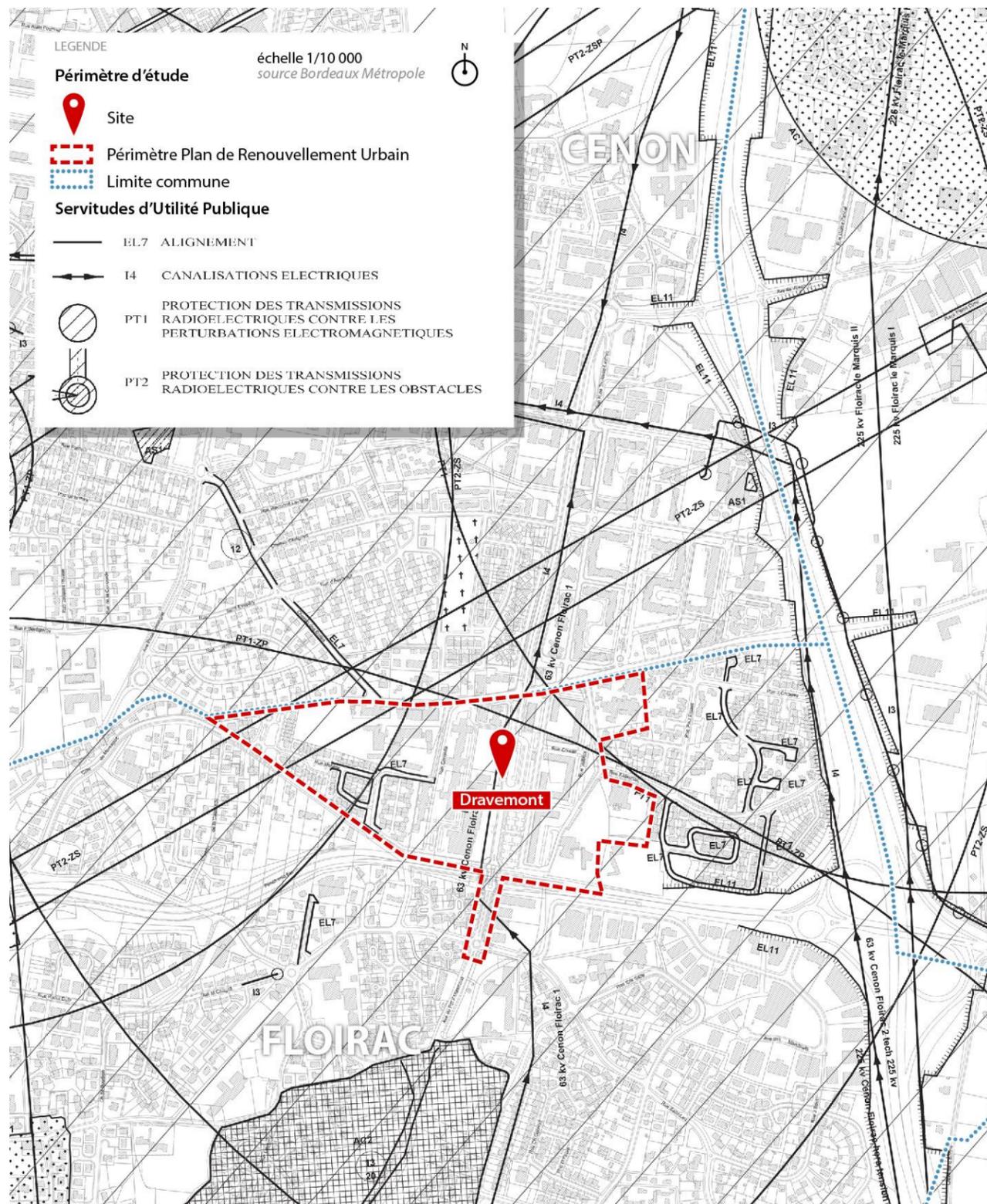
II.9.3.4 - SERVITUDE DE PROTECTION DES CENTRES D'EMISSION ET DE RECEPTION AUX OBSTACLES

La Servitude PT2 est relative aux transmissions radioélectriques et à la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat. L'ensemble du périmètre du PRU est concerné par au moins une Zone Secondaire de Dégagement (PT2-ZPS de forme circulaire) ; le tiers ouest est concerné par deux. En terme de droit d'utiliser le sol, chacune des zones implique une limitation de la hauteur des obstacles, fixée par le plan annexé à chacun des centres d'émission et de réception. Aussi, le quart le plus à l'ouest du périmètre est concerné par une Zone Spéciale de Dégagement (PT2-ZPS fusiforme). En terme de droit d'utiliser le sol, cette zone implique une limitation de la hauteur des constructions et obstacles équivalant à la ligne droite joignant les aériens d'émission ou de réception moins dix mètres, sans toutefois que cette limite puisse être inférieure à 25 mètres (art. R. 23 du code des postes et des télécommunications).

II.9.3.5 - COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LES SUP

Les aménagements prévus par le projet sont compatibles avec les SUP. La maîtrise d'ouvrage devra toutefois s'assurer :

- Un mois avant les travaux, que la société exploitante du réseau électrique soit prévenue (servitude I4) ;
- Pendant les travaux, que le libre accès soit laissé aux agents de l'entreprise exploitante du réseau électrique pour la pose, l'entretien et la surveillance des installations (servitude I4) ;
- Pendant les travaux, que ne soient pas produites ou propagées des perturbations se plaçant dans la gamme d'ondes radioélectriques reçues par le centre et présentant pour ces appareils un degré de gravité supérieur à la valeur compatible avec l'exploitation du centre (servitude PT1) ;
- Pendant les travaux, que ne soit pas mis en service du matériel susceptible de perturber les réceptions radioélectriques du centre (servitude PT1).



II.9.4 - [PLANS DE PREVENTION DES RISQUES \(PPR\)](#)

Aucun PPR n'est applicable dans la zone du projet.

II.9.5 - COMPATIBILITE AVEC LE SDAGE

Le SDAGE Adour-Garonne pour la période 2016 – 2021 a été approuvé le 1^{er} décembre 2015 par le comité de bassin. Il définit les objectifs de protection de l'eau et des milieux aquatiques pour leurs atouts environnementaux et leurs usages multiples. L'enjeu est de concilier durablement protection de l'environnement et développement d'activités économiques face aux effets prévisibles de l'évolution du climat, de la démographie ou encore de l'énergie¹. Les quatre principales orientations définies par le SDAGE pour le bassin Adour-Garonne sont :

- Créer les conditions de gouvernance favorables,
- Réduire les pollutions,
- Améliorer la gestion quantitative,
- Préserver les milieux aquatiques.

Le SDAGE prend également en compte des enjeux transversaux :

- Articulation avec le Plan de gestion des Risques d'Inondation (PGRI),
- Articulation avec le Plan d'Action pour le Milieu Marin (PAMM) de la sous-région du golfe de Gascogne,
- L'adaptation au changement climatique,
- L'analyse économique.

Parmi les quatre orientations principales du SDAGE, les objectifs dont il est pertinent d'étudier la compatibilité au regard des caractéristiques du territoire étudié et du projet sont :

- Agir sur les rejets en macro polluants et micropolluants → Le projet n'aura pas d'impact significatif sur le trafic routier qui pourrait impliquer une hausse du rejet dans le milieu naturel récepteur (la Garonne) des polluants issus du trafic routier et de l'usure de la voirie (seule source significative de pollution des eaux superficielles identifiée dans la zone d'étude).
- Préserver et reconquérir la qualité de l'eau pour l'eau potable et les activités de loisirs → Le projet n'aura pas d'impact permanent sur la qualité de la ressource en eau utilisée à des fins d'approvisionnement en eau potable. Quant aux eaux utilisées pour les activités de loisir, la Garonne réceptionne les eaux de ruissellement polluées de la zone de projet, mais l'amélioration de la qualité des eaux rejetées ne dépend pas du projet en tant que tel.
- Gérer durablement la ressource en eau en intégrant le changement climatique → Le projet ne consiste pas à imperméabiliser davantage le sol et donc à réduire la quantité d'eau s'infiltrant et venant recharger la nappe libre. Le projet ne consiste pas non plus à retenir ou prélever la ressource en eau.
- Réduire l'impact des aménagements et des activités sur les milieux aquatiques → Aucun milieu aquatique ne se trouve sur la zone de projet. De plus le projet n'aura pas d'impact permanent sur des milieux situés hors de son périmètre (notamment la Garonne et la nappe souterraine libre).

Le SDAGE définit également des objectifs de qualité et de quantité des masses d'eau superficielles et souterraines. Ces objectifs sont reportés, pour les masses d'eau pertinentes vis-à-vis du projet, à l'état actuel de l'environnement de la présente étude d'impact.

Le Programme De Mesures (PDM) 2016 – 2021 du bassin Adour-Garonne définit, comme son nom l'indique, un programme des mesures à effectuer durant la période d'application du SDAGE afin d'observer l'évolution qualitative et quantitative des masses d'eau et contrôler le respect des objectifs fixés. Le projet n'empêche aucunement future la réalisation des objectifs du SDAGE ou du PDM.

En conclusion, le projet dans sa phase opérationnelle respecte les objectifs de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau et des milieux aquatiques définis par le SDAGE. Un risque de pollution accidentelle durant la phase chantier est toutefois présent. Cependant ce risque sera sérieusement pris en compte dans la réalisation du chantier au

travers des pratiques de précaution habituelles et de la mise en application des conditions fixées par la charte « Chantier propre et à faibles nuisances » imposée au chantier.

Conclusion : Impact négligeable sur la quantité et la qualité de la ressource en eau et des milieux aquatiques.

→ Projet compatible avec le SDAGE.

¹ <http://www.eau-adour-garonne.fr/fr/sdage-et-programme-d-intervention-de-l-agence/un-cadre-le-sdage/sdage-pdm-2016-2021.html>