

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**PLU**

**BORDEAUX  
MÉTROPOLE**

---

## **Rapport de présentation**

---

### **B. Le projet**

#### **B3. Explication des choix retenus pour établir le règlement**

#### **B34. Explication des sites en devenir**

---

**1<sup>re</sup> révision approuvée par délibération du Conseil de la Métropole  
en date du 16 décembre 2016**

---

## Sommaire

<b>1. Explications des sites en devenir.....</b>	<b>5</b>
1.1 Explication des zones AU.....	5
1.2 Explication des périmètres d'attente de projet global .....	20

## 1. Explications des sites en devenir

### 1.1 Explication des zones AU

#### Fondement juridique et présentation générale :

Conformément au Code de l'Urbanisme, les zones à urbaniser sont dites « zones AU ».

Dans une grande majorité de cas il s'agit de secteurs encore largement naturels, ou très peu construits.

Le processus d'urbanisation de ces zones ne peut s'opérer que lorsque les réseaux urbains, eau, assainissement, électricité, ainsi que la voirie ont la capacité suffisante pour desservir les opérations ou les constructions projetées.

L'essentiel de ces zones AU se situe à l'intérieur ou en frange des secteurs déjà urbanisés de la métropole. Leur urbanisation s'inscrit dans la logique de développement déjà engagée dans le PLU antérieur s'appuyant sur les réseaux, équipements et services existants, ou dans leur prolongement. Elle contribuera à développer l'offre en logements déclinée dans le POA Habitat, à étoffer ou créer les pôles d'emploi et les nouveaux équipements nécessaires à l'accroissement démographique.

- Les zones AU se déclinent en deux types :
  - Les zones à urbaniser constructibles sous conditions (numérotées à partir de AU1)
  - Les zones à urbaniser à long terme identifiées par le sigle AU 99.

### 1.1.1 Les zones à urbaniser constructibles sous conditions (numérotées à partir de AU1)

Ces zones sont principalement urbanisables par des opérations d'ensemble, même si des constructions peuvent être autorisées sur des surfaces résiduelles. Ces opérations ou constructions doivent aussi, le cas échéant, être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation fixées sur la zone.

Pour certaines zones, le POA habitat propose un échéancier prévisionnel afin d'échelonner dans le temps l'ouverture à l'urbanisation des différents secteurs du territoire communal concerné.

Les grandes familles de zones AU constructibles sous conditions

**Les zones AU à vocation multifonctionnelle** qui ont un règlement très similaire à celui d'une zone générique UM.

**Les zones AU sur des sites de projet identifiés** et qui font l'objet d'un règlement particulier.

**Les zones AU à vocation d'activité** qui s'appuient sur un règlement générique US.

Les zones à urbaniser (AU)	Zones AU
AU à vocation multifonctionnelle	
<b>Zone d'extension urbaine pour tissu mixte</b>	<b>AU1 et 3</b>

#### Contexte urbain ou géographique / caractéristiques du/des territoire(s) concerné(s)

- Secteurs généralement en accroche de quartiers à dominante d'habitat mixte, individuel et collectif, de diverses générations et styles, parfois en limite d'urbanisation.

#### Objectifs recherchés

- Favoriser les opérations assurant un principe de mixité des formes construites.
- Développer la mixité fonctionnelle et urbaine en valorisant les polarités limitrophes existantes, le cas échéant.
- Privilégier les espaces libres végétalisés

#### Principes réglementaires

- Se référer à la zone UM8 pour le AU1
- se référer à la zone UM13 pour le AU3

**NB : se référer au règlement du PLU pour le détail des règles applicables**

Les zones à urbaniser (AU)	Zones AU
AU à vocation multifonctionnelle	
<b>Zone d'extension urbaine pour tissu à dominante de maisons individuelles</b>	<b>AU4, 5, 13, 15, 16</b>

#### Contexte urbain ou géographique / caractéristiques du/des territoire(s) concerné(s)

- Zones en lisière de quartiers à large dominante de maisons individuelles issues d'une urbanisation spontanée, en périphérie de l'agglomération et/ou en lisière de grands espaces agricoles ou naturels .

#### Objectifs recherchés

- Permettre la réalisation d'opérations de maisons individuelles discontinues ou groupées, dans le respect de la forme et de la trame urbaine existante en périphérie.
- Recréer le rythme et le gabarit des constructions existant sur les secteurs limitrophes .
- Garantir un rapport plein-vide permettant de conserver les transparences sur la végétation en place, créer de nouveaux espaces plantés prolongeant l'image verte des quartiers voisins.

#### Principes réglementaires

- **AU4** : zone d'extension urbaine pour tissu à dominante de maisons individuelles à diversifier
    - se référer à la zone UM23
  - **AU5** : zone d'extension urbaine pour tissu à dominante de maisons individuelles à organiser
    - se référer à la zone UM24
  - **AU13** : zone d'extension urbaine pour tissu à dominante de maisons individuelles constitués sur un parcellaire dominant régulier et de superficie moyenne
    - se référer à la zone UM17
  - **AU15** : zone d'extension urbaine pour tissu à dominante de maisons individuelles sur du parcellaire hétérogène de superficie faible à moyenne
    - se référer à la zone UM19
  - **AU16** : zone d'extension urbaine pour tissu à dominante de maisons individuelles constitués sur un parcellaire dominant régulier et de faible superficie
    - se référer à la zone UM16
- **NB** : se référer au règlement du PLU pour le détail des règles applicables

Les zones à urbaniser (AU)	Zones AU
AU à vocation multifonctionnelle	
<b>Zone d'extension urbaine pour lisière à structurer</b>	<b>AU6</b>

#### Contexte urbain ou géographique / caractéristiques du/des territoire(s) concerné(s)

- Zones essentiellement en lisière de grands espaces agricoles ou naturels, ou de secteurs faiblement urbanisés.

#### Objectifs recherchés

- Se référer à la zone UM25

#### Principes morphologiques réglementaires

- Se référer à la zone UM25

**NB : se référer au règlement du PLU pour le détail des règles applicables**

Les zones à urbaniser (AU)	Zones AU
AU site de projet	
<b>Martignas – Est de la Jalle</b>	<b>AU14</b>

#### Contexte urbain ou géographique / caractéristiques du/des territoire(s) concerné(s)

- Secteur situé au sud-est du centre bourg, au-delà de la Jalle de Martignas. Site constitué de parcelles sylvicoles caractérisées par un boisement peu dense.

#### Objectifs recherchés

- créer un nouveau quartier à proximité du centre avec des formes urbaines et des typologies d'habitat , avec un projet urbain qui valorise le paysage environnant, en préservant les qualités écologiques et l'identité forestière du site et en renforçant la trame paysagère de la commune, structurée par la Jalle.

#### Principes réglementaires

- Possibilité d'implantation en semi-continu ou discontinu favorisant une variation des formes.
- Recul variable sur les voies primaires et de 6m minimum sur les voies secondaires pour structurer les implantations, conserver la végétation en place ou réaliser des plantations à l'avant des constructions.
- Recul obligatoire de 15m minimum par rapport à la RD 211E2 permettant de traiter l'interface de la zone bâtie avec cette voie.
- Emprise bâtie modérée afin de réaliser des formes aérées, compatibles avec le paysage existant
- Gabarit de construction fixé à 7m de hauteur de façade, et de façon plus limitée à 10 m autorisant deux niveaux sur rez-de-chaussée maximum..
- Aménagements soignés et paysagers des espaces en limite des zones naturelles, en bordure de la jalle.

**NB : se référer au règlement du PLU pour le détail des règles applicables**

Les zones à urbaniser (AU)	Zones AU
AU site de projet	
Saint Aubin-de-Médoc - Les Vignes	AU17

### Contexte urbain ou géographique / caractéristiques du/des territoire(s) concerné(s)

- Secteur de 60 hectares structuré par l'armature des voies existantes du chemin des Vignes, de la route de Mounic, la route de Cujac et du cours d'eau de la Pudotte au sud.
- Quartier marqué par la présence de masses boisées de qualité qui constituera à terme le prolongement nord du centre-bourg et concentrera l'urbanisation future de la commune.
- A noter : l'opération d'aménagement projetée a fait en outre l'objet d'un Programme d'Aménagement d'Ensemble.

### Objectifs recherchés

- Concevoir un projet valorisant l'environnement forestier et laissant une large part au végétal, au travers notamment des espaces publics et des cheminements doux, d'un « chemin de ronde » au nord, en limite de l'espace boisé, et de coulées vertes entre les îlots.
- Préserver les abords du cours d'eau de la Pudotte.
- Proposer un aménagement en cohérence avec les dispositions de protections et de mises en valeur du cours d'eau et de la lisière forestière
- Produire des logements dans un cadre « durable », assurant une mixité sociale.
- Assurer une couture avec les quartiers pavillonnaires au sud.
- Offrir un cadre de vie de qualité en frange des vastes espaces boisés existants en ménageant des fenêtres visuelles sur cet espace naturel préservé.

### Principes réglementaires

- Obligation de construire en discontinu afin de conserver des transparences sur les espaces de nature.
- Emprise bâtie de 25% maximum et espaces en pleine terre de 40 % minimum permettant de conserver les masses végétales existantes ou de réaliser des espaces végétalisés significatifs.
- Recul variable entre 4 et 12m permettant de végétaliser les opérations en bordure de voies.
- Gabarit d'un niveau sur rez-de-chaussée, en accord avec les gabarits des constructions existant en périphérie de la zone.

**NB : se référer au règlement du PLU pour le détail des règles applicables**

Les zones à urbaniser (AU)	Zones AU
AU site de projet	
<b>Parempuyre – Fontanieu</b>	<b>AU18</b>

#### Contexte urbain ou géographique / caractéristiques du/des territoire(s) concerné(s)

- Secteur situé entre le centre-ville de la commune et le lotissement de la lisière du vignoble, composé de grandes parcelles traversées par un canal.

#### Objectifs recherchés

- Favoriser une mixité fonctionnelle entre habitat, commerces, équipements et services.
- Préserver et mettre en valeur le paysage spécifique du site dans le cadre des opérations en cohérence avec les dispositions en matière de protection et de mise en valeur du paysage et des continuités végétales et arborées.
- Organiser l'implantation du bâti de manière à générer des espaces verts de qualité.

#### Principes réglementaires

- Equilibre entre emprise bâtie (30% maximum de la superficie du terrain) et espaces en pleine terre (35% minimum de cette même superficie) pour réaliser des espaces végétalisés significatifs.
- Règles de recul et retraits souples permettant de réaliser des formes d'habitat diversifiées et d'optimiser l'implantation des constructions sur le site.
- Gabarit de 2 niveaux sur rez-de-chaussée, limité à un niveau sur rez-de-chaussée pour les constructions en limite du bâti limitrophe.

**NB : se référer au règlement du PLU pour le détail des règles applicables**

Les zones à urbaniser (AU)	Zones AU
Zones AU à vocation d'activités économiques	AU7, 8, 9, 10, 11, 12

#### Contexte urbain ou géographique / caractéristiques du/des territoire(s) concerné(s)

- Zones généralement en accroche de zones d'activités existantes.
- productives et artisanales concentrant l'économie quotidienne et de proximité du territoire. à des secteurs industriels ou logistiques marqués par la présence d'établissements générant des nuisances et contraintes lourdes.

#### Objectifs recherchés

- Accompagner l'extension des zones d'activités limitrophes, avec des vocations similaires

#### Principes réglementaires

- **AU7** : zone d'extension urbaine pour industrie et plate-forme logistique
  - Se référer à la zone US3
- **AU8** : zone d'extension urbaine pour artisanat et industrie légère
  - Se référer à la zone US4
- **AU9** : zone d'extension urbaine pour zone économique généraliste
  - se référer à la zone US5
- **AU10** : zone d'extension urbaine pour commerce identifiée au SCOT comme pôle d'équilibre
  - se référer à la zone US6
- **AU11** : zone d'extension urbaine pour activités portuaires et industrialo-portuaires
  - se référer à la zone US13
- **AU12** : zone d'extension urbaine pour artisanat et industrie légère sans commerce
  - se référer à la zone US8

**NB** : se référer au règlement du PLU pour le détail des règles applicables

### 1.1.2. Les zones à urbaniser à long terme identifiées par le sigle AU 99.

Le présent PLU comporte 31 zones dites « AU99 » représentant un total de 415 ha de réserve foncière urbanisable à long terme.

Conformément aux dispositions législatives et réglementaires, ces zones :

- ne bénéficient pas, à leur périphérie immédiate, de l'ensemble des réseaux publics d'une capacité suffisante pour desservir l'ensemble des constructions à implanter sur les surfaces concernées, quand bien même elles se situent à la marge des tissus constitués équipés. Certaines sont par ailleurs en cœur d'îlot inaccessibles sans intervention publique (emplacement réservé de voirie notamment). Par ailleurs, elles peuvent être grevées par des contraintes environnementales techniques (inondations, infrastructures lourdes...) qui ne seront levées qu'à moyen terme.

- devront faire l'objet d'une procédure de modification et/ou révision du présent PLU 3.1 en vue d'un classement en « AU dédié » pour y autoriser tout futur aménagement d'ensemble, seul susceptible de valoriser le foncier de façon rationnelle et économe, respectant les objectifs nationaux et locaux de développement durable. Une procédure de révision du PLU sera nécessaire pour ouvrir à l'urbanisation toute zone AU99 de plus de 9 ans qui n'aura pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives. En deçà de 9 ans une modification du PLU est possible sous réserve de justifier l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

#### => Vingt trois sites étaient déjà classés en zone 2AU au PLU de 2006

- Treize secteurs ont gardé un périmètre identique ou légèrement ajusté sur quelques parcelles en périphérie pour tenir compte des usages ou de l'évolution du tissu urbain riverain.

Il s'agit de Blanquefort-le Sablat ; les 3 secteurs de Martignas ; Parempuyre-Fontaine du Perrin ; Pessac-Bacalan est et ouest ; les 4 secteurs de Saint-Aubin-de-Médoc ; le Taillan-Médoc-La Landotte ; Villenave d'Ornon-Courréjean

- Dix secteurs ont vu leur périmètre réduit à l'occasion de la révision au profit des zones naturelles et agricoles limitrophes, en général dans des proportions importantes.

Parmi eux, sur les 2 sites de Bouliac, il y a eu également un ajustement en U et AU en bordure de la route de Latresne, pour tenir compte des études récentes en matière de risque inondation ;

sur Grattequina une partie du secteur est désormais inscrite en zone US13, créée spécifiquement pour répondre aux besoins des activités portuaires ;

enfin sur le secteur Bosc, l'ancienne zone 2AU dans sa partie située sur le Haillan a été transformée en zone A mais aussi en zone AU et en zone U au regard de l'évolution du projet de territoire de la commune.

#### On identifie trois catégories de zones AU99 :

##### A-Les secteurs d'extension urbaine en lisière d'agglomération

**Martignas-sur-Jalle :** Les trois zones AU99 du présent PLU 3.1 sont calées sur les périmètres préexistants au PLU communal d'avril 2005. L'une se situe au sud de la commune, les deux autres sont à l'Est de la Jalle, les trois sont en interface entre la zone habitée et les franges naturelles de la commune. Le projet de territoire de la commune vise à maîtriser le développement de la commune en renforçant la dynamique autour du centre. C'est donc dans cette logique que s'inscrivent ces zones AU99.

**Pessac-Bacalan Est et Ouest** : situé aux confins du territoire métropolitain et cadré par des espaces viticoles (classés en zone agricole) et forestiers, Bacalan ne bénéficie pas d'une capacité de réseaux publics permettant un aménagement d'ensemble des 31 hectares concernés. Le secteur pâtit par ailleurs de remontées de nappes phréatiques lors des épisodes pluvieux hivernaux soutenus.

Dans la mesure où les besoins d'accueils de population sont prioritairement orientés sur les territoires centraux et pôles relais de la commune, il est préférable de temporiser le champ des possibles pour cadrer au mieux l'avenir d'un site qui allie à la fois des enjeux agricoles, environnementaux et d'usage économe de l'espace aménageable à terme.

**Saint Médard-en-Jalles-Issac** : inscrit en 2AU au PLU de 2006, ce secteur est en lisière du socle agricole, naturel et forestier et d'un espace naturel majeur repérés au SCoT. Si la majeure partie de l'ancienne zone 2AU a été inscrite en zone naturelle dans le PLU 3.1, ce petit périmètre de 1,4 ha en interface avec la zone urbaine d'Issac a été inscrit en AU99 afin de constituer une réserve foncière dessinant la limite de l'enveloppe urbaine.

#### **Saint-Aubin-de-Médoc :**

- **Loustaou Viel** : Cette cinquantaine d'hectares est inscrite en zone urbanisable à long terme depuis les années 1980. Le site représente une bonne opportunité permettant d'accrocher le quartier excentré de Hourton et la partie agglomérée de la commune. Cependant, sa superficie, les enjeux de sécurité incendie (feux de forêt), les équipements disponibles à proximité et les opérations publiques actuellement en cours sur la commune, ne permettent pas d'aménager le secteur à moyen terme sans risquer de provoquer un déséquilibre du marché immobilier local.

- **Maine de Jouan** : inscrit en lisière forestière, ce site de 8 ha se situe en bout de réseau et doit par ailleurs être considéré à l'aune des risques de feux de forêt.

#### B- Des secteurs à fort potentiel du fait de leur localisation, qui méritent une attention particulière

**Ambares-et-lagrange-Cabanne** : ancien site de dépôt de matériaux, le secteur est inscrit de longue date comme destiné à terme à l'urbanisation. Sa superficie, sa nature, sa position géographique et le potentiel qu'il présente au regard de l'offre actuellement ouverte sur la commune, imposent de ne pas dilapider cette réserve foncière sise au cœur des tissus constitués. Une partie peut être artificialisée, une autre gagnerait à constituer un poumon vert dans le cadre d'une trame générale communale, voire au-delà.

**Blanquefort - Le Sablat/Ratay** : Ce secteur constitue la principale surface d'extension urbaine d'un seul tenant sur la commune. Son aménagement permettra à terme de conforter la centralité de *Caychac* et de relier le quartier de *La Rivière* aux tissus agglomérés. Les enjeux inhérents à un tel dessein (capacité d'accueil, formes urbaines innovantes en lien avec la proximité des tissus existants et des aménités naturelles voisines, etc...) dépassent largement les capacités techniques des réseaux et voiries du secteur. Il conviendra ainsi de renforcer l'ensemble dans le cadre d'études globales.

**Le Taillan-Médoc- La Landotte** : certes situé à l'orée du centre-bourg, le secteur est classé en réserve d'urbanisation à long terme depuis de nombreuses années. Cette vaste propriété de 11 hectares constitue une exceptionnelle opportunité d'aménagement d'ensemble mais son ouverture immédiate à l'urbanisation constituerait d'une part une offre surabondante par rapport aux perspectives démographiques attendues sur la commune et entrerait d'autre part en concurrence frontale avec les opérations en cours bénéficiant d'une forte intervention métropolitaine (PAE du centre bourg, PAE du Chai, etc.).

### Saint Aubin de Médoc :

- **Pont à Cot** (6 ha), à quelques décimètres du bourg, mérite une attention particulière et études à venir en terme de vocation future (équipements publics, offre d'habitat adaptés en lien avec la centralité, etc).

- **Bébian-Verdelet** : Ce secteur conserve son classement du PLU approuvé en 2006.

Situé entre les centres de Saint-Aubin et de Saint-Médard-en-Jalles, à proximité du collège Léonard de Vinci et du lycée Sud-Médoc, ce site dont la maîtrise foncière est assurée en grande partie par Bordeaux Métropole s'inscrit dans le potentiel de développement urbain à long terme.

**Saint-Médard-en-Jalles -Bosc** : inscrit en 2AU au PLU de 2006 sur un périmètre beaucoup plus important, à cheval sur 2 communes, le secteur s'inscrit certes en cœur de tissus urbains équipés, mais présente des contacts pluriels. Une partie de ses marges jouxte ainsi une zone agricole urbaine en cours de redynamisation. Au nord, le secteur est en interface avec la zone artisanale, le solde du périmètre étant occupé par de nombreux pavillons.

A ce titre, au regard de l'offre foncière ouverte par ailleurs sur les 2 communes, de l'évolution des tissus riverains et de la nécessité de réfléchir aux formes de développement les plus respectueuses des fonctions voisines existantes, il semble opportun de temporiser tout nouvel aménagement sur le secteur.

### C- Les secteurs impactés par le risque inondation

Comme c'est actuellement le cas pour la révision du PLU3.1, l'élaboration du PLU approuvé en 2006 s'est faite de manière concomitante avec celle des Plans de Prévention du Risque Inondation.

De fait, dans le PLU de 2006, si cela a conduit à classer en zonage naturel ou agricole de grands espaces concernés par le risque, un certain nombre de zones non urbanisées a été classé en zone 2AU, afin de marquer leur inconstructibilité immédiate (d'ailleurs la plupart du temps interdite par le PPRI actuel), mais de ne pas obérer définitivement leur aménagement potentiel à long terme si les études et travaux pour réduire le risque en démontraient la possibilité.

Suite à l'évolution de la législation en matière de protection des biens et des personnes postérieure à la tempête Xynthia de février 2010 (circulaires du 07 avril 2010, 27 juillet 2011, 02 août 2011 et courrier d'application de Monsieur le Préfet de la Gironde en date du 20 avril 2011), les zones non urbanisées soumises au risque inondation ne peuvent faire l'objet de développement urbain. La plupart de ces zones ont donc été reversées en zone agricole ou naturelle quand elles ne l'étaient pas déjà. Cependant quelques secteurs de faible superficie ont été maintenus dans un zonage AU99, eu égard à leur situation géographique ou à leur usage.

Les futurs plans de prévention des risques littoraux (PPRL) en cours d'élaboration par les services de l'État et les travaux de mise en œuvre du PAPI (programme d'action de prévention des inondations) à l'échelle de l'estuaire de la Gironde, permettront par ailleurs de mieux préciser l'ensemble des dispositions prises en la matière pour les années à venir. Certaines de ces zones pourront ainsi à terme être *in fine* ouvertes à l'urbanisation au cas par cas et dans le cadre d'une modification des PPRL.

=> Neuf secteurs étaient déjà en 2AU dans le PLU de 2006 :

- Ambès : *Fourat-Sud Ouest*
- Blanquefort : *Port de Grattequina Sud*
- Bègles : *Terre-Sud*
- Bouliac : *2 sites dans la plaine le long de la route de Latresne (Gautier et Le Marais)*
- Parempuyre : *Port de Grattequina Nord ; Fontaine du Perrin*
- Villenave d'Ornon : *La Plantation Est ; Courréjean*

Dans le PLU 3.1, de nouveaux sites ont été classés en AU 99 du fait des évolutions législatives et de l'actualisation des études. Ils sont détaillés un peu plus bas.

*Nota : pour des informations plus précises concernant les zones inondables, se référer aux pièces suivantes du rapport de présentation :*

- 1) *État initial de l'environnement : chapitre 11.2 (risques naturels / inondation)*
- 2) *Diagnostic, tome Partie 9, chapitre 9.3. « conditions de développement à adapter pour maîtriser le risque inondation fluvio-maritime » ;*
- 3) *Justification du projet, tome B2.1 « Environnement », partie 7 « inondations ».*

=> Huit nouveaux sites ont été identifiés en AU99 dans le PLU 3.1, du fait de nouvelles contraintes ou nouvelles considérations à prendre en compte.

#### A-Trois nouveaux sites liés à la problématique du risque inondation

Il s'agit de **Fourat-Nord Est et Lansac à Ambes** et de **Cul de bouteille à Saint-Louis-de-Montferrand**  
Pour ce dernier site, à noter cependant que si le déclassement d'une partie des zones UPm et UPI (PLU de 2006) est dû au caractère inondable du secteur, ce secteur était déjà inconstructible depuis 2006 du fait d'une protection de terrains agricoles inscrite au Schéma directeur. Cette protection a été supprimée dans schéma de cohérence territoriale de l'aire métropolitaine bordelaise approuvé le 13 février 2014.

#### B-Trois secteurs impactés par l'arrivée de la LGV

Les 3 sites se trouvent sur la commune d'**Ambarès et Lagrave** :

- **Lagrave** : ce secteur est quasi exclusivement grevé par un emplacement réservé au bénéfice de RFF (réseau ferré de France) dans le cadre des travaux de la ligne à grande vitesse Sud-Europe-Atlantique (LGV-SEA) et adaptation future de l'offre ferrée au transport de marchandises. En l'état actuel, aucune possibilité d'aménagement rationnel n'est décelable. Il convient par conséquent de réserver ce secteur pour l'avenir, une fois la ligne mise en service et l'ensemble des actes administratifs fonciers définitivement mis à jour. Les études préalables devront par ailleurs prêter attention aux possibilités de renforcement du bourg ancien de Lagrave.

- **Michaelis** : le foncier est certes peu grevé par les travaux de la LGV-SEA, mais la situation de ce secteur impose d’user du principe de précaution au regard des nuisances sonores éventuellement constatées lors de la mise en service de la LGV et du renforcement de la desserte sur la voie ferrée Bordeaux-Nantes (Nouvelle-Aquitaine).

Ainsi, si la vocation urbaine de *Michaelis* n’est pas remise en cause, l’offre foncière constatée sur la commune, au regard des objectifs démographiques, impose par ailleurs de prioriser les actions en matière d’aménagement et de clarifier la destination du site dans la mesure où une vocation plus tournée vers l’économie et/ou équipements publics peut aussi être envisageable à terme.

- **Verdo** : situé en cœur d’îlot et adossé à la voie ferrée Bordeaux-Nantes, le secteur est difficilement accessible. Le débouché le plus aisé sur la voirie locale se situe par ailleurs en partie nord grevée d’un risque d’inondation fluvio-maritime.

Par ailleurs, le développement du trafic ferré d’intérêt régional et les capacités foncières offertes sur la commune contribuent à prendre le temps nécessaire pour penser un projet d’ensemble cohérent et respectueux du cadre local.

### C-Un secteur de réserve foncière dédiée au développement économique

**Mérignac-Beau séjour** : fruit du principe de compatibilité entre le SCoT de l’aire métropolitaine bordelaise approuvé le 13 février 2014 et le PLU 3.1, le classement de ce vaste ensemble au débouché des pistes de l’aéroport s’inscrit dans une perspective de réserve foncière à destination économique. Les capacités techniques insuffisantes des réseaux alentours et les projets par ailleurs en cours sur ce cadran de l’agglomération incitent à l’attentisme à court/moyen terme.

### D-Un secteur à forte valeur écologique

**Blanquefort-Larroque** : Ce grand espace surplombant la Jalle du Canteret est concerné en partie par une zone natura 2000 "réseau hydrographique des Jalles de Saint-Médard et d'Eysines" qui intègre une friche arborée sur courbe ainsi qu'une zone de mare en partie colonisée par le saule blanc.

De plus, les études écologiques indiquent que cette zone constitue un tampon entre l’urbanisation et la vallée inondable et que sa végétation préserve les terrains de l’érosion, du ruissellement et favorise l’autoépuration.

Ainsi, le classement en zone AU99 de ce secteur jusque-là urbanisable permet de conforter les caractéristiques écologiques du site tout en préservant son statut de réserve foncière à long terme.

Les zones à urbaniser (AU)	Zones AU
<b>Zone AU ouverture à long terme</b>	<b>AU99</b>

#### Contexte urbain ou géographique / caractéristiques du/des territoire(s) concerné(s)

- voir détail pages précédentes

#### Objectifs recherchés

- Prévoir l'urbanisation à long terme de ces territoires.

#### Principes réglementaires

- Principe d'inconstructibilité, sauf réhabilitation, extension et surélévation des constructions existantes.
- Possibilité d'implanter des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif prévus dans le cadre d'un emplacement réservé ou une servitude de localisation.
- Possibilité d'implanter des constructions et installations techniques d'emprise limitée nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Dans tous les cas, les projets doivent être conçus en harmonie avec les constructions existantes et le paysage environnant.

**NB : se référer au règlement du PLU pour le détail des règles applicables**

## 1.2 Explication des périmètres d'attente de projet global

### 1.2.1. Carbon-Blanc (Av. François Mitterrand)

Le secteur sud de l'avenue François Mitterrand s'étend sur près de 2,5 hectares. Situé à proximité du parc relais de la Gardette, du centre-ville de Carbon-Blanc et des équipements publics ce secteur en entrée de ville est à l'articulation entre un tissu pavillonnaire en rez-de-chaussée et une opération nouvelle de petits collectifs de deux étages en moyenne. L'enjeu pour ces terrains, majoritairement inoccupés, est d'accueillir une offre complémentaire de logement qui parvienne à s'insérer en délicatesse dans ce tissu urbain. L'objet de l'étude urbaine sera d'une part de définir la programmation logement (typologie, produits) et d'autre part de réaliser un plan de composition urbaine, paysagère et architecturale.

### 1.2.2. Bègles-Bordeaux-Floirac : OIN, secteurs de Bègles Nord, Deschamps et Souys

*PAPG instaurés en 2012 dans le cadre de la 6<sup>ème</sup> modification du PLU communautaire.*

L'opération d'Intérêt National Bordeaux Euratlantique est située au cœur de l'agglomération et sur les deux rives de la Garonne, sur les communes de Bordeaux, Bègles et Floirac, dans un périmètre où un gisement foncier important a été identifié.

Les enjeux pour ce vaste secteur sont la création d'un centre d'affaires pour renforcer l'attractivité de la métropole bordelaise, ainsi que le développement d'une offre de logements nouveaux et d'aménités urbaines (équipements, espaces verts et espaces publics conviviaux, activités culturelles et créatives, mobilité ...) permettant le retour des familles en cœur d'agglomération.

Un périmètre d'attente de projet global avec une surface de plancher maximum de 50m<sup>2</sup> est créé au sein d'un périmètre opérationnel d'ores et déjà identifié qui donnera lieu à l'élaboration d'un projet urbain dans les prochaines années.

**Bègles Garonne** : le territoire concerné (plus de 43 hectares) est situé au nord de la commune de Bègles, les secteurs du Grand-Port et des Sécheries, à l'interface entre des quartiers traditionnels, des secteurs de développement du centre-ville et le fleuve. Il est principalement constitué d'entreprises industrielles destinées à évoluer. Les orientations du projet d'aménagement portent sur la création d'un nouveau quartier de ville, l'offre d'un nouveau rapport au fleuve, la création de liens aux territoires environnants, une nouvelle image de l'entrée sud du cœur d'agglomération.

**Garonne Eiffel** : un périmètre opérationnel est d'ores et déjà identifié en rive droite de la Garonne sur les communes de Bordeaux et Floirac, le projet urbain y étant en cours d'élaboration.

Dans l'attente de la finalisation des études d'aménagement, 2 PAPG (de 11,5 et 18,5 hectares) avec une surface de plancher maximum de 30m<sup>2</sup> sont créés quai de la Souys. Ce territoire aujourd'hui morcelé, avec l'empreinte visible de son passé industriel, est constitué de zones d'activités éparses, ponctuées de quartiers d'habitat isolés et de friches importantes à conquérir. Il est entouré de deux éléments forts du paysage de l'agglomération, les coteaux de la rive droite et la Garonne.

Les orientations d'aménagement qui sont avancées consistent à prolonger le quartier d'affaires démarré en pied de gare St Jean afin de l'articuler sur les deux rives, assurer un développement mixte et diversifié, conserver et développer des activités économiques existantes, réduire les effets de coupure des infrastructures routières et ferroviaires, définir une nouvelle armature urbaine, valoriser les éléments du grand paysage, requalifier les quais.

### 1.2.3. Bruges / Béquigneaux

Compte tenu de sa situation sur l'axe de développement des transports en commun (station desservie par le tram du Médoc), ce site de plus de 12 hectares a été identifié comme stratégique dans le cadre de la démarche dite *50000 logements*. En regard des atouts paysagers, patrimoniaux et maraîchers locaux, une étude opérationnelle doit être lancée pour :

- définir les conditions fines d'aménagement (parties dédiées aux espaces libres et éventuellement maraîchers ;
- affiner la programmation en logements et équipements en articulation des opérations en cours à court/moyen terme (Zac du Tasta, Ausone, Terrefort, etc) et des besoins communaux et du secteur ;
- mieux cerner l'échéance d'ouverture effective à l'urbanisation.

#### 1.2.4. Eysines / Bradesoc

PAPG instauré en 2012 dans le cadre de la 6<sup>ème</sup> modification du PLU communautaire.

Longé par la D1215, axe structurant du quadrant nord-ouest métropolitain, traversé par une ligne à haute tension et recelant de nombreuses opportunités foncières, le secteur de Bradesoc (6,5 hectares) fait l'objet d'une réflexion portant sur un projet d'aménagement urbain global intégrant :

- les opportunités de désenclavement du cœur d'îlot très partiellement occupé ainsi que les opportunités de regroupement foncier pour faciliter l'émergence d'opérations d'ensemble ;
- la préservation des masses végétales significatives ;
- la prise en compte des contraintes techniques inhérentes à la ligne d'ERDF et à la proximité immédiate d'une pénétrante routière métropolitaine ;
- la définition de volumétrie bâties en lien avec le quartier mais permettant parallèlement de tirer le meilleur parti d'un foncier en voie de raréfaction sur la commune qui compte de nombreuses contraintes (plan d'exposition au bruit de l'aéroport, zones inondables) et zones agricoles protégées.

#### 1.2.5 Eysines / St Exupéry

Grevé par la courbe de bruit de l'aéroport et situé dans l'axe de la piste, le quartier de La Forêt est privé de toute fonction résidentielle nouvelle. A ce titre, les secteurs les plus anciennement bâtis et recelant une mixité fonctionnelle campée sur de grands terrains pourvus de réserves foncières significatives appelle une attention particulière quant aux conditions de mutations à venir d'une commune qui doit se développer par renouvellement urbain de son tissu existant faute d'alternative (cf le secteur de *Bradesoc*).

Sur ce site (15 hectares), il convient ainsi de tirer le meilleur parti foncier pour l'installation d'activités économiques diversifiées en milieu déjà bâti dense desservi par le tram (ligne A).

#### 1.2.6. Eysines / Rue J. Lahary (nord Mairie)

Situé en vis-à-vis direct du pôle d'équipement municipal (mairie, centre culturel, écoles, église), le secteur présente un foncier distendu partiellement occupé.

Ce site central (5 hectares), desservi à court terme par le tram (ligne D), est stratégique pour le développement du *Plateau*. Il a ainsi été identifié dans le cadre de la démarche *50.000 logements*.

Les études doivent entre autres permettre :

- d'étudier les possibilités de désenclavement rationnel du site ;
- définir le point d'équilibre de production immobilière pour maîtriser la charge foncière de l'opération, la *Métropole* s'étant portée acquéreur d'une partie du foncier dans un contexte de prix relativement soutenus tandis que le cahier des charges de la démarche *50.000 logements* se fixe pour objectif d'offrir un quota de logement à coût encadré ;
- identifier les masses végétales à préserver.

#### 1.2.7. Parempuyre /ouest bourg

Ces 7 hectares situés en plein cœur d'un vaste îlot pavillonnaire occupé de façon extensive constituent une opportunité de confortation du bourg non négligeable. Le site s'ouvre à l'Est sur la rue de Macau en quasi vis-à-vis des écoles et recèle, en progressant vers l'ouest, une opportunité de transition urbaine sur un espace étriqué, peu lisible et dont les possibilités de mutations sont gelées depuis plusieurs années : absence de mutation foncière due à l'inaccessibilité, impossibilité pour la collectivité de financer les voiries réservées depuis des décennies, etc...

L'inscription d'un périmètre de gel doit ainsi permettre de préserver les quelques parcelles verrouillées dans l'attente d'une définition fine des possibilités effectives d'aménagement du secteur :

- prolongement de l'emplacement réservé n° T93 et complément Nord-Sud adapté au contexte foncier ;
- définition de nouvelles règles de desserte de certaines opérations depuis les voies publiques

existantes et à créer (certains terrains ne pourront être desservis que par des cheminements privés inclassables au domaine public) ;

- insertion des besoins en stationnement (mutualisés ?) afin d'économiser les aires de manœuvre (imperméabilisation, et développement de linéaires inutiles, occupation des rez-de-chaussée au détriment des logements) ;

- définition des volumes et de l'organisation générale des tissus bâtis futurs en lien avec l'existant mais en tenant aussi compte de la nécessité de densifier un secteur situé à quelques pas du bourg ;

- désignation des constructions éventuellement nécessaires à démolir pour bénéficier d'opportunités plus efficaces, etc...

#### **1.2.8. St Aubin : Le Maine d'Estève**

Partiellement bâti, cet espace que d'aucun pourrait considérer comme un témoignage de l'organisation agro-pastorale traditionnelle landaise quoiqu'imparfait dans le cas d'espèce, appelle une attention particulière. Ce site de 8,5 hectares revêt des qualités paysagères et écologiques (espace champêtre ouvert de large ampleur dans le massif forestier gascon, ruisseau du Monastère qui constitue une des principales continuités aquatiques de la commune) mais a progressivement fait l'objet d'une urbanisation diffuse sur ses marges Est.

Afin de maîtriser l'avenir face à la pression urbaine, les études à mener doivent s'attacher à définir à la fois les conditions d'un aménagement adapté au cadre paysager, la nature des sols... et les volumes et organisation générale des tissus bâtis futurs.

#### **1.2.9. Ambares-et-Lagrange : Gaudin, Lamarque et Le Tillac**

Les secteurs de Gaudin (2,7 hectares), Lamarque (2,2 hectares) et Le Tillac (2,1 hectares) sont aujourd'hui des secteurs exempts de construction. Localisés en proximité du centre de la commune et/ou des infrastructures de transports ces trois secteurs auraient vocation à accueillir une offre complémentaire de logement. Cette offre nouvelle suppose une production d'équipements publics pour répondre aux besoins des futurs habitants tant en terme d'ouvrages et d'installations techniques nécessaires aux réseaux publics, que ceux qui relèvent de constructions liées aux services publics et équipements.

L'urbanisation de ces trois secteurs mais plus largement l'évolution urbaine de la commune d'Ambarès-et-Lagrange nécessite une vision prospective qui doit permettre de définir ses besoins prioritaires en équipements publics et les moyens nécessaires pour y répondre. En effet, face à la raréfaction des finances publiques et à la diversité des demandes de la population, les modes de programmation des équipements publics doivent être réinterrogés.

Ainsi, l'étude sur le territoire communal d'Ambarès-et-Lagrange a pour objet la mise en adéquation du potentiel de développement et la capacité de la ville à accompagner celui-ci (équipements, finances, qualité de vie...) au regard du projet de territoire mais aussi des besoins et contraintes communales : production de logements, desserte et réseaux associés, équipements publics existants, à réhabiliter et/ou mutualiser, à créer et d'y associer des outils pour une gestion des finances métropolitaines et communales maîtrisées.