

Zone d'aménagement concerté (ZAC) CARES CANTINOLLE EYSINES / MODIFICATION DOSSIER DE REALISATION

I. MODIFICATION DU PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS A REALISER DANS LA ZONE

L'aménagement de la ZAC Carès Cantinolle à Eysines est engagé de manière opérationnelle depuis 2016 avec la réalisation échelonnée dans le temps d'un programme des équipements publics composé principalement de voies et espaces publics.

Ce programme s'organise depuis le début autour de deux types d'équipements publics : ceux en infrastructure sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur, et ceux en infrastructure ou en superstructure qui ne sont pas sous la maîtrise d'ouvrage de l'aménageur. Cette organisation se poursuit dans le cadre de cette modification.

1. Les équipements publics d'infrastructures sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur

1.1. Les principes d'aménagement initiaux des espaces publics

Le site est marqué par une forte présence d'infrastructures. Les axes de transport, qu'ils soient hydrauliques ou associés à la mobilité, irriguent et ouvrent le territoire tout en le fragmentant.

Les axes routiers agissent comme une limite au nord et au sud de Carès Cantinolle. Assurant la connexion du site au grand territoire, ils imposent un statut d'entrée de ville fonctionnelle. Dédiées principalement à la voiture, ces routes laissent peu de place aux piétons et aux modes actifs.

Le site est également traversé par un aqueduc enterré, imposant des servitudes et limitant le franchissement souterrain.

Le tracé de l'ancienne voie ferrée a été réhabilité en piste cyclable, constituant un axe principal à l'échelle métropolitaine et est identifié dans le schéma Réseau Express Vélo (REVE).

Depuis 2020, le tramway traverse le site jusqu'à Cantinolle, faisant du site un terminus.

Le projet Carès Cantinolle ambitionne de transformer ces espaces purement fonctionnels en des espaces publics permettant de développer d'autres usages et fonctions (mobilités actives, jeux, espaces verts, lieux de promenade ...).

Un travail a donc été engagé prioritairement sur la requalification des voiries existantes : rue Martin Porc, rue Bertrand Triat et l'allée de l'Europe. Ce réaménagement est aujourd'hui terminé et a déjà permis d'apaiser les circulations, de végétaliser le site et de développer les modes actifs.



© P. Filiquet - rue Martin Porc



© Olivier Panier des Touches – allée de l'Europe

Dans la poursuite de cette volonté de rendre le site plus agréable à vivre, le Jardin de Cantinolle a été aménagé. Cet espace, ancien parking imperméabilisé, a été complètement paysagé et crée aujourd’hui un îlot vert dans le quartier. Dans le cadre de la poursuite du développement du site, il a vocation à devenir un lieu de centralité liant les différents secteurs sur Cantinolle.



© P. Filiquet Jardin de Cantinolle

1.2. Des espaces publics évoluant dans le cadre de cette modification au regard de l’enjeu de liasonner le site

L’avenue du Taillan-Médoc comme « épine dorsale » jouant sur les ambiances

C’est aujourd’hui le tramway et l’avenue du Taillan-Médoc qui lient les secteurs de Carès et Cantinolle comme une colonne dorsale. Autour d’eux, le quartier se construit avec deux segments urbains sur lesquels se déploient des polarités et usages, entre lesquels se trouvent l’espace naturel de Carès et la zone de protection des sources.

Ces séquences sont marquées par des ambiances différentes qui font l’identité du secteur.

Il s’agira de continuer à renforcer ce lien entre les quartiers par l’avenue du Taillan-Médoc en poursuivant la mutation des îlots et parcelles des séquences bâties, en renforçant les polarités identifiées avec l’aménagement d’équipements de quartier, tout en préservant et en valorisant la séquence naturelle par des aménagements paysagers.

Déjouer l’insularité

La singularité des tissus urbains existants et des projets déjà livrés repose souvent sur des logiques d’implantation indépendantes et non articulées avec son contexte, engendrant une insularité des îlots et des ruptures d’ambiance.

Il s'agit donc de structurer les espaces naturels et paysagers par une **trame paysagère** qui sera aussi attentive à la préservation des corridors écologiques, des habitats en lisières des îlots ou des fossés accueillants des espèces protégées.

1.3. Le programme détaillé des espaces publics

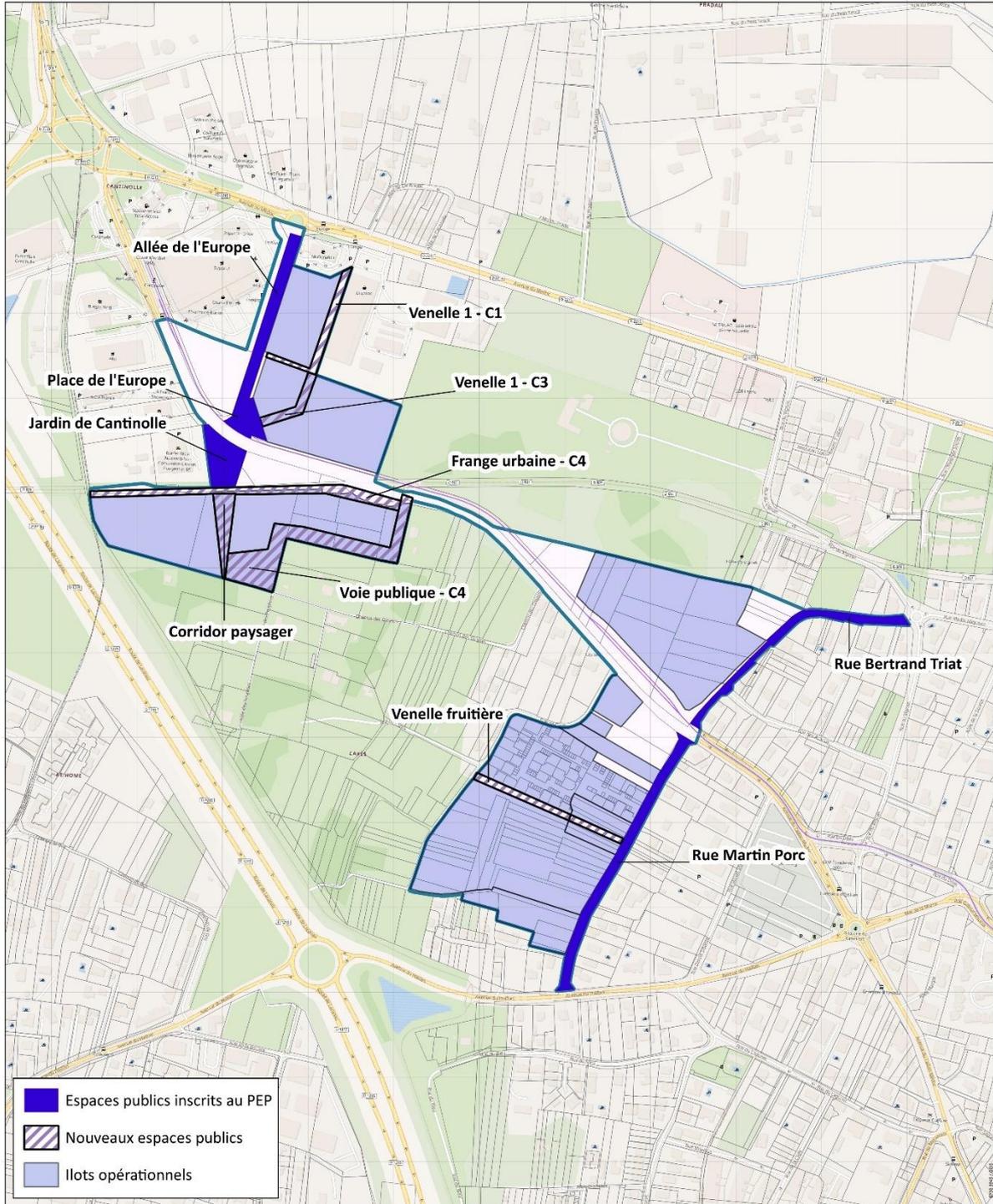
Un descriptif des équipements publics est donné ci-dessous à titre indicatif. Il apporte une illustration du parti d'aménagement mais n'engage pas une réalisation strictement conforme des ouvrages décrits (valeur indicative et non contractuelle).

Dans le cadre de cette modification, le développement des espaces publics se fait en lien avec les îlots et les principes présentés ci-dessous.

Le tableau ci-après permet de récapituler les espaces publics prévus au Programme des Equipements Publics initial et ceux à venir dans le cadre de cette modification.

Espaces Publics prévus au PEP		
	Statut	Phasage
Rue Martin Porc	Requalification	Réalisée
Rue Bertrand Triat	Requalification	Réalisée
Allée de l'Europe	Requalification	Réalisée
Jardin de Cantinolle	Création	Réalisé
Place de l'Europe	Création	2026
Nouveaux Espaces publics		
	Statut	Avancement
Voie Nouvelle (Allée des Peupliers)	Création	2025/2026
Frange Urbaine	Création	2026
Corridor Paysager	Création	2027
Traverse C1	Création	2026
Traverse C3	Création	2026
Venelle Jardin Nourricier	Création	2027

La carte ci-dessous illustre aussi les modifications.

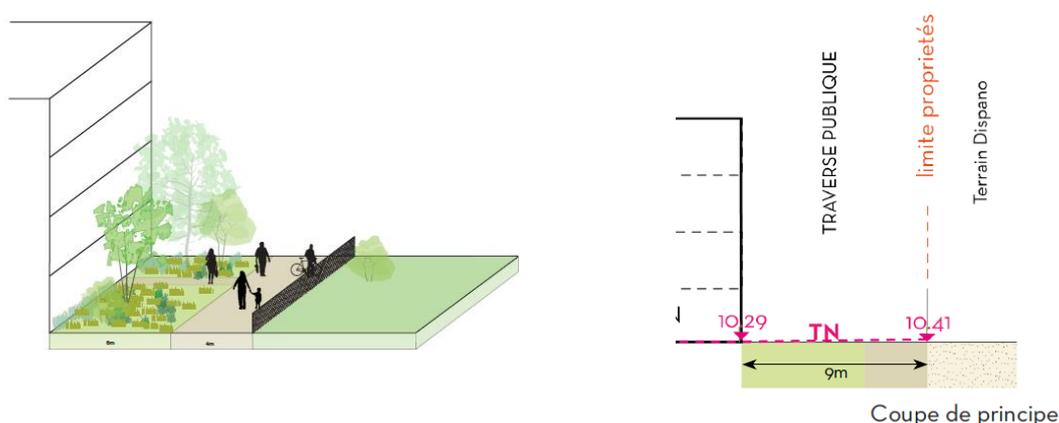


Traitement cartographique : La Fab, projet 2025010014 - échelle A3 - 1:4 000
Sources : Cadastre - La Fab - Bordeaux Métropole - QGIS 3.40.3-Bratislava
Carroyage 100 m x 100 m (1 ha) - Plan édité pour une impression au format A3

1.3.1 Les espaces publics en lien avec L'Esprit des Jalles (ancien îlot C1)

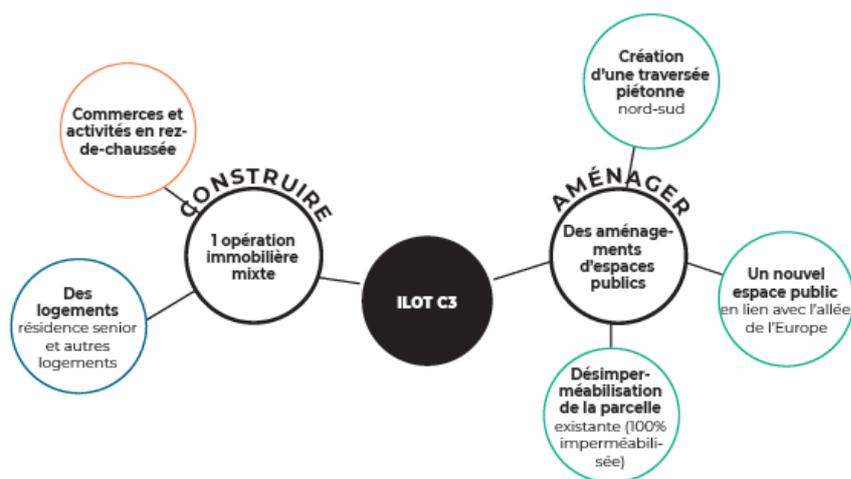
Située à l'Est de l'îlot, en limite de l'actuel Dispano, la traverse permet l'accès direct aux logements qui lui sont adressés et assure la liaison avec l'allée de l'Europe, l'îlot Médoc (ancien C3) et la place de l'Europe.

Elle est constituée d'un cheminement de 4 mètres de large et d'espaces plantés sur 5 mètres de large, réservé aux modes actifs.



1.3.2 Les espaces publics en lien avec l'îlot Médoc (ancien îlot C3)

Cet îlot se décompose sous deux angles : construire des logements et des commerces et aménager des espaces publics.



1.3.2.1 Du mail paysager à la placette de l'Europe

Dans le dossier de réalisation initial de la ZAC, l'élaboration d'un mail paysager sur l'allée de l'Europe avait été envisagée, en interface avec les îlots C2 et C3. Cependant, suite à l'abandon de l'îlot C2, initialement situé sur le parking du Super U, le projet a évolué.

Afin de garantir un accès sécurisé à l'îlot, prévu uniquement depuis sa partie nord, les contours de celui-ci ont été repensés en prolongeant ses limites jusqu'à l'allée de l'Europe. Cette modification permet de s'aligner avec les bâtiments de l'Esprit des Jalles et de créer une placette d'angle, en lien avec l'avenue du Taillan-Médoc.

Cette placette d'une superficie de 2 450 m² représente un espace de respiration au cœur de l'îlot, favorisant une circulation piétonne apaisée entre les îlots Esprit des Jalles et Médoc (ancien C3). Elle est envisagée comme un point d'animation et de convivialité à l'échelle du quartier de Cantinolle, offrant la possibilité d'implanter des terrasses pour une brasserie ou un restaurant.

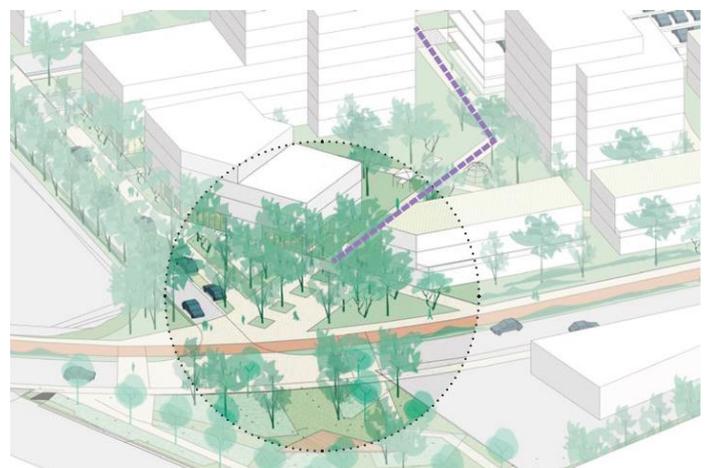
Les activités qui y sont envisagées sont spécifiquement orientées vers les familles, les initiatives de quartier et de réemploi. En revanche, les activités orientées vers les services financiers tels que les banques et les assurances sont à exclure, afin d'y maintenir le facteur de lien social.

Les principes de cet aménagement sont les suivants :

- Prolongation de l'allée de l'Europe
- Continuité verte avec le Jardin de Cantinolle
- Création d'une vraie place centrale (îlot de fraîcheur planté et ombragé)
- Liaisons piétonnes
- Façades actives (services, restauration,) avec la possibilité de terrasses



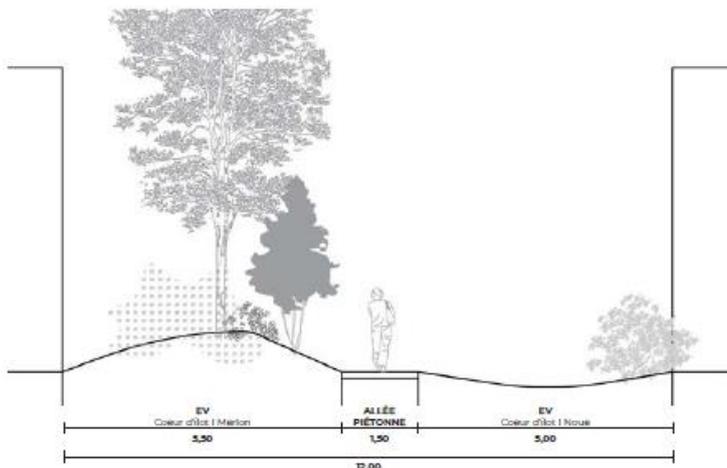
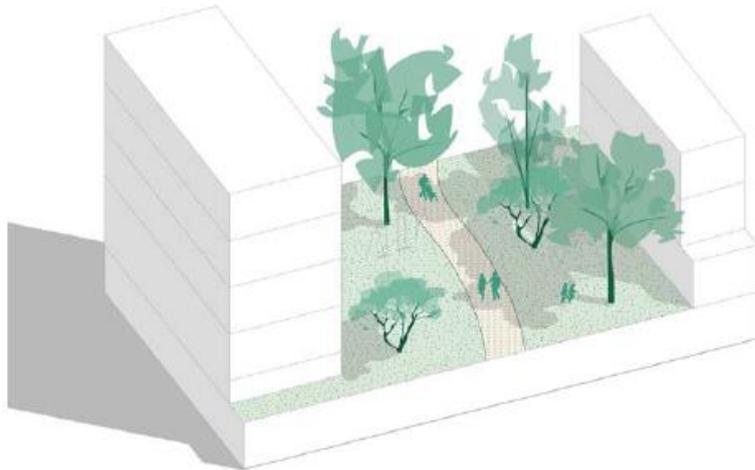
- Prolonger l'allée de l'Europe (aménagement déjà réalisé)
- - - Continuité verte avec jardin Cantinolle
- Création d'une vraie place centrale (îlot de fraîcheur planté et ombragé)
- - - - - Liaisons piétonnes
- ◀ ▶ Voie secondaire double sens
- Façades actives



1.3.2.1 La traversée Nord Sud (Venelle C3)

Afin de permettre une porosité au sein de l'îlot, il est prévu un maillage piéton/vélos allant de l'échelle public au privé. Le maillage public part de la placette de l'Europe pour rejoindre la traversée se situant à l'arrière de l'Esprit des Jalles. Conçue comme une voie verte, elle permet de sécuriser les déplacements vélos dans ce secteur encore fortement routier malgré les aménagements visant à l'apaisement.

D'une largeur de 12 mètres et d'une surface d'environ 855 m², cette traverse permet différents usages apaisés, et de pouvoir proposer une qualité paysagère appréciable tant pour les habitants de l'îlot que pour les usagers du quartier.

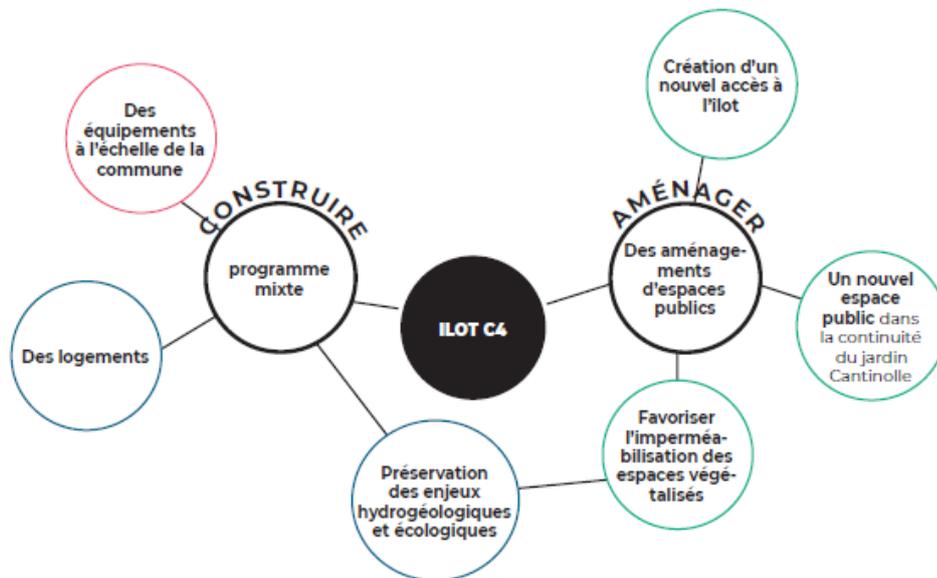


1.3.3 Les espaces publics en lien avec l'îlot Les Lisières (ancien îlot C4)

Cet îlot bénéficie d'une position stratégique, à l'articulation de la zone commerciale de Cantinolle et de l'espace naturel de Carès.

Relié à Bordeaux et au grand territoire par la rocade à l'Est, à la piste cyclable Bordeaux-Lacanau et au tramway D au nord, il s'ouvre sur l'espace naturel de Carès et ses nombreux chemins ruraux. Témoin du passé agricole de Carès, les fossés initialement prévus pour séparer les différentes zones de cultures sont encore présents.

Il est à noter que cet îlot se situe dans le périmètre rapproché des Sources de Cantinolle qui fait l'objet d'un arrêté obligeant à prévoir dans les espaces publics une structure en géomembrane à partir du moment où des véhicules circulent sur cet espace. Cette obligation entraîne de fait un surcoût dans l'aménagement.



Les principes urbains et paysagers découlent d'une analyse des besoins des équipements, de la prise en compte des invariants environnementaux mais aussi d'un travail fin sur les espaces publics, notamment l'articulation avec le jardin de Cantinolle et des liens avec la future placette de l'Europe et l'îlot Médoc.

La programmation de l'îlot est mixte. Elle prévoit des logements et des équipements. Toutefois, il s'agit d'un îlot contraint, à la fois par son contexte proche, à savoir la route de Lacanau, et l'avenue du Taillan-Médoc, pouvant entraîner des nuisances sonores, mais aussi par ce qui le compose : des espaces à enjeux écologiques, des fossés et des calcaires affleurants.

A l'échelle de l'îlot, les objectifs sont triples : préserver les espaces à enjeux comme les fossés et arbres majeurs, prolonger le corridor paysager comme entrée dans l'espace naturel de Carès depuis Cantinolle, et enfin proposer une programmation bâtie.

Les équipements sont positionnés en entrée d'îlot le long de l'avenue du Taillan-Médoc et de la piste cyclable. Ils participeront à la nouvelle image d'entrée dans le quartier Cantinolle.

L'îlot présente un double adressage. La façade nord, le long de la piste cyclable et à proximité du tramway, est l'accès principal pour les modes actifs. Le traitement paysager ainsi que l'absence de véhicules assurent un accès sécurisé et agréable. L'îlot et les bâtiments s'ouvrent alors sur cette façade nord où s'adressent équipements puis logements.

La façade sud remplit une double fonction : accéder et desservir l'îlot et aménager cette nouvelle limite urbaine avec l'espace naturel de Carès. L'accès véhicules se fait depuis l'avenue du Taillan-Médoc, conformément à la pré-étude sous maîtrise d'ouvrage de Bordeaux Métropole. Longeant les limites de l'îlot, une voie publique, accompagnée de places de stationnement liées aux équipements publics, aboutit à une

aire de retournement et à l'accès des logements. Elle sera prolongée uniquement pour desservir les logements et leur stationnement attenant.

La connexion avec l'espace naturel de Carès se matérialise par un corridor paysager. Nouveau barreau de la trame verte, il permettra également de créer une articulation avec le futur groupe scolaire et de proposer un parcours vers la placette de l'Europe, l'îlot Médoc, l'Esprit des Jalles et l'avenue du Médoc.

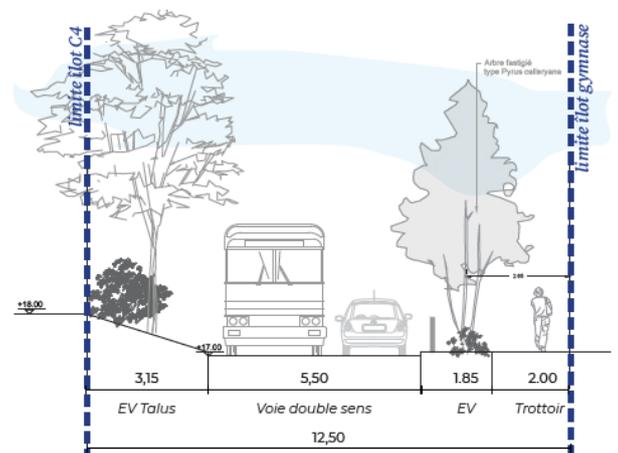
Les porosités nord/sud se matérialisent de plusieurs façons : des liaisons douces maillant le secteur, une organisation du bâti permettant des percées visuelles ainsi qu'un maintien des fossés existants, enfin un corridor paysager connectant le jardin de Cantinolle à l'espace naturel de Carès.

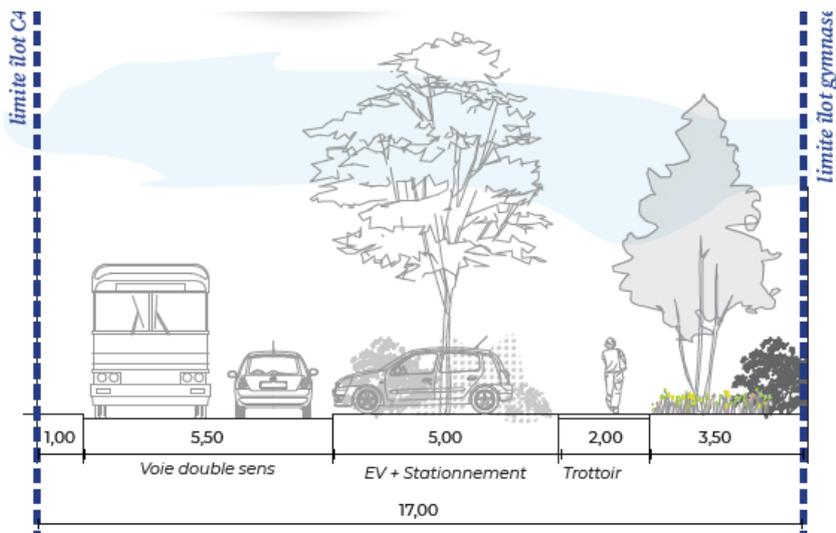
1.3.3.1 La voie nouvelle

Cette voie nouvelle est rendue nécessaire par le choix de positionner le gymnase prévu dans le PEP initial ainsi que le groupe scolaire au sein de cet îlot.

Elle permet de désenclaver l'îlot et de gérer le stationnement des équipements et le retournement des engins de secours, bus et ordures ménagères. Elle permettra de maintenir la desserte des habitations situées au sud de l'allée des Peupliers.

D'une superficie de 6 100 m², elle se développe dans un gabarit de 12,5 mètres avec une voirie à double sens à 5,50 m, des trottoirs confortables, du stationnement adapté aux besoins des équipements et des espaces verts garantissant une qualité pour les déplacements piétons.





1.3.3.2 Le corridor paysager

Le prolongement du jardin de Cantinolle constitue un véritable corridor écologique jusqu'à l'espace naturel de Carès.

Nouveau barreau de la trame verte d'une surface de 1 470 m², il permettra également de créer une articulation avec le futur groupe scolaire et de proposer un lien vers la Placette de l'Europe, l'îlot Médoc, l'Esprit des Jalles et l'avenue du Médoc.

Il sera agrémenté de mobilier urbain permettant la rencontre et l'attente devant l'école ou à proximité du gymnase.

Images de référence pour illustrer l'ambiance



1.3.3.3. Le parvis piéton (frange urbaine)

Au nord de l'îlot, un axe piéton et une épaisseur paysagère viendront doubler la piste cyclable existante.

Les logements et équipements y seront adressés, de manière à favoriser les déplacements piétons qui ne peuvent se faire sur la piste cyclable identifiée comme une voie du réseau REVE.

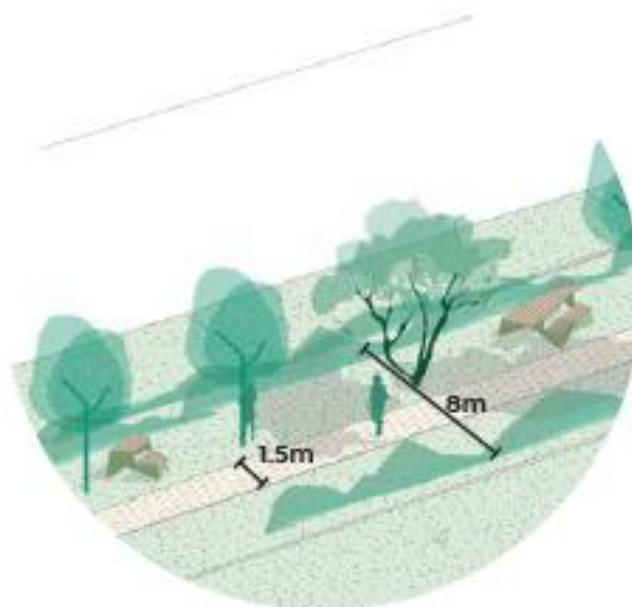
1.3.4 Secteur Carès : la venelle fruitière, un espace public en lien avec les interstices

Les îlots de la ZAC formant des enclaves, quatre stratégies visant à reconstituer la petite échelle et du lien dans le secteur de Carès ont été mises en place :

- **Subdiviser les îlots**, en diversifiant les modes d'habiter, les ambiances, les formes architecturales et les matériaux utilisés.
- **S'ouvrir aux bords**, en adressant les constructions et liaisons douces sur les abords de l'îlot, favorisant les connexions entre les îlots et l'espace naturel de Carès.
- **Investir les interstices**, les espaces entre les îlots, avec des projets à petite échelle réintroduisant une variété d'échelle dans le tissu urbain.
- **Créer de chemins de traverses**, des voies permettant de liaisonner les îlots entre eux, créant ainsi des porosités à anticiper dans les projets à venir, favorisant ainsi les échanges à l'échelle du quartier.

La venelle fruitière proposée répond à cet enjeu de création de chemin de traverse. Elle viendra proposer un maillage fin entre les îlots Des Longères de Carès (ancien îlot C6) et du Jardin de Carès (ancien îlot C7), ainsi qu'en lien avec le futur îlot nommé Le Jardin Nourricier.

Cette traversée publique permettra aussi de relier la rue Martin Porc et l'espace naturel de Carès, avec la création d'un jardin partagé pour les futurs habitants. Cette initiative a pour objectif de créer un espace collectif convivial dans le quartier.



1.4. Le coût des espaces publics

Le tableau suivant permet de déterminer les coûts des nouveaux équipements publics d'infrastructure.

<i>Désignation des équipements publics</i>		<i>Nature des travaux</i>	<i>Maîtrise d'ouvrage</i>	<i>Coût total* (€ Hors taxe HT)</i>
Secteur Cantinolle				
Ilot L'Esprit des Jalles	<i>Traverse</i>	<i>Création</i>	<i>Aménageur</i>	138 273 €
Ilot Médoc	<i>Traverse Nord Sud</i>	<i>Création</i>		155 560 €
Ilot Les Lisières	<i>Voie Nouvelle et parking</i>	<i>Création</i>		986 155 €
	<i>Parvis piéton</i>	<i>Création</i>		303 298 €
	<i>Corridor paysager</i>	<i>Création</i>		185 911 €
Secteur Carès				
Ilot Le Jardin Nourricier	<i>Venelle Fruitière</i>	<i>Création</i>	<i>Aménageur</i>	147 517 €
	Total en €			1 916 714 €

* Il s'agit des frais d'aménagement portant uniquement sur le coût des travaux hors maîtrise d'œuvre et aléas.

Le tableau suivant permet de déterminer quelle personne publique, Bordeaux Métropole ou Ville d'Eysines, assurera pour chaque équipement la gestion future et quelle en sera la domanialité.

<i>Désignation des équipements publics</i>		<i>Nature des travaux</i>	<i>Maîtrise d'ouvrage</i>	<i>Domanialité future</i>	<i>Gestionnaire futur</i>
Secteur Cantinolle					
Îlot C1	<i>Traverse</i>	<i>Création</i>	<i>Aménageur</i>	<i>Bordeaux Métropole</i>	<i>Bordeaux Métropole/ Ville d'Eysines**</i>
Îlot C3	<i>Traverse Nord Sud</i>	<i>Création</i>		<i>Bordeaux Métropole</i>	<i>Bordeaux Métropole/ Ville d'Eysines**</i>
Îlot C4	<i>Voie Nouvelle et parking</i>	<i>Création</i>		<i>Bordeaux Métropole</i>	<i>Bordeaux Métropole/ Ville d'Eysines**</i>
	<i>Parvis piéton</i>	<i>Création</i>		<i>Bordeaux Métropole</i>	<i>Bordeaux Métropole/ Ville d'Eysines**</i>
	<i>Corridor paysager</i>	<i>Création</i>		<i>Ville d'Eysines</i>	<i>Ville d'Eysines</i>
Secteur Carès					
Interstices	<i>Venelle Fruitière</i>	<i>Création</i>	<i>Aménageur</i>	<i>Bordeaux Métropole</i>	<i>Bordeaux Métropole</i>

** Pour la Ville d'Eysines, il s'agit de la gestion de l'éclairage public.

1.4. Les réseaux divers et principes de desserte

L'ensemble des réseaux nécessaires à la desserte des îlots et à la gestion des espaces publics seront dévolés, créés ou renforcés si nécessaire dans le cadre des travaux réalisés sur les espaces publics de la ZAC.

Les éléments présentés ci-dessous sont au stade du plan guide, ils peuvent donc être adaptés au fur et à mesure de l'avancée des études de maîtrise d'œuvre des espaces publics et des échanges avec les différents concessionnaires.

1.4.1. Assainissement Eaux Pluviales

Ilot Médoc

Raccordement au réseau existant :

Pour rappel, la ZAC Carès Cantinolle se situe dans le périmètre de protection des sources, aussi le raccordement au réseau d'eau pluviale est obligatoire.

Selon les documents de récolement des travaux réalisés sur l'allée de l'Europe, les fils d'eau des réseaux d'eaux pluviales existants en limite de l'îlot se trouvent quasiment au niveau du terrain naturel de l'îlot à aménager.

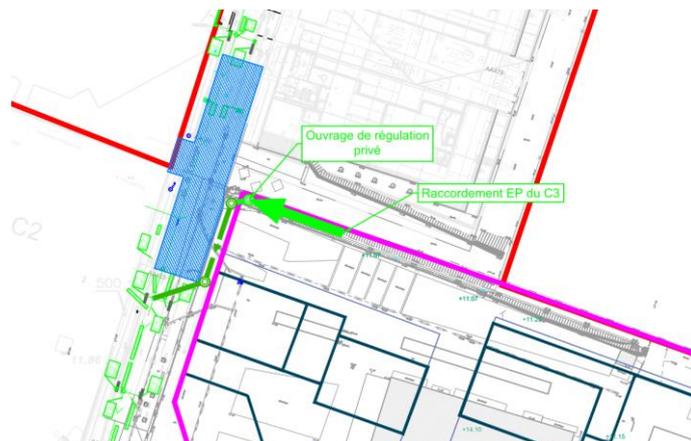
Il serait dans ce cas très compliqué de réaliser l'évacuation gravitaire des eaux pluviales au réseau existant dans ces conditions.

Le relevé topographique faisant apparaître des émergences de récupération des eaux pluviales, et donc la présence d'un réseau potentiellement gravitaire dans cette emprise privée, il conviendra de rechercher la réutilisation de ce réseau et de son exutoire vers le réseau existant (non identifié à ce stade) pour la gestion des eaux pluviales de l'îlot.

Un fossé existe entre l'îlot de l'Esprit des Jalles et le futur Médoc. Il est actuellement privé et sera maintenu en partie privative de l'îlot dans le cadre du projet.

Les solutions suivantes seront étudiées par l'aménageur pour le raccordement EP de l'îlot :

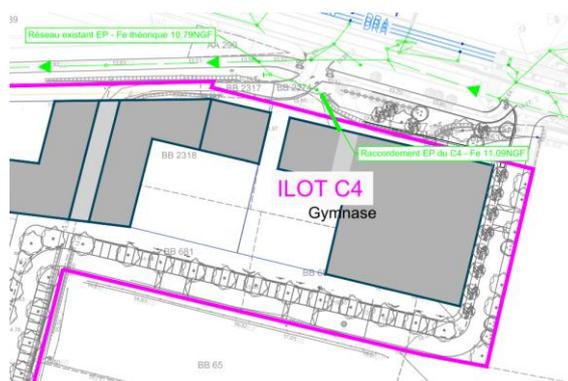
- En sortie du fossé et après mise en œuvre d'un ouvrage de régulation des eaux pluviales privées, la réalisation d'un réseau EP neuf entre la limite de propriété et la géomembrane existante sous chaussée de l'allée de l'Europe permettrait un raccordement de l'îlot au réseau EP existant sous la rue.
- Selon le relevé des réseaux d'eaux pluviales existants au cœur de l'îlot actuel, la possibilité d'un raccordement sur le branchement EP existant en attente en limite de l'avenue du Taillan-Médoc sera étudiée.



Ilot Les Lisières - Gymnase

Gestion des eaux pluviales :

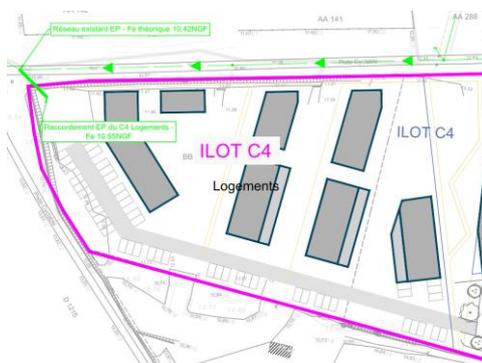
Le raccordement de l'évacuation des eaux pluviales de l'opération se fera à la cote Fil d'eau 11,09NGF, pour permettre un raccordement gravitaire à réaliser par l'aménageur à 10,79NGF (cote théorique) sur le réseau EP existant situé le long de l'avenue du Taillan-Médoc.



Ilot Les Lisières - Logements

Raccordement au réseau existant :

Le raccordement de l'évacuation des eaux pluviales de l'opération se fera à la cote 10,55NGF en limite de propriété pour permettre un raccordement gravitaire à réaliser par l'aménageur à la cote Fil d'eau théorique de 10,42NGF sur le collecteur béton Ø1000mm existant situé sous la piste cyclable.



Ilot Triat

Le site de l'îlot dispose de deux branchements EP en attente à l'emplacement précisé sur le plan suivant :



Les raccordements EP de l'îlot devront donc se faire directement sur ces branchements existants en limite de propriété :

- Le branchement EP n°1 en attente le long de la rue Bertrand Triat côté Avenue du Taillan-Médoc se situe au Fe 16,00NGF ;
- Le branchement EP n°2 en attente le long de la rue Bertrand Triat plus au Nord se situe au Fe 14,71NGF.

Le raccordement sur ces deux branchements existants en attente devra être réalisé en gravitaire. Cependant, au regard de la configuration du terrain et en lien avec le PC déposé fin 2025 par Aquitanis, il est possible qu'un troisième raccordement soit nécessaire.

Ilot Jardin de Carès

Le raccordement de l'évacuation des eaux pluviales de l'opération pourra se faire sur deux branchements laissés en attente en limite de propriété sous la rue Martin Porc, conformément aux indications portées dans le récolement des travaux réalisés en 2023



Les raccordements EP de l'îlot devront donc se faire directement sur ces branchements existants en limite de propriété :

- Le branchement sur le regard EP9 en attente le long de la rue Martin Porc au Nord se situe au Fe 19,68NGF ;

- Le branchement sur le regard EP5 en attente le long de la rue Martin Porc au Sud se situe au Fe 20,51NGF ;

Le raccordement sur ces deux branchements existants en attente devra être réalisé en gravitaire.

1.4.2. Eaux usées

Ilot Médoc

Le raccordement de l'évacuation des eaux usées de l'opération pourra se faire sur un regard de branchement en attente le long de l'avenue du Taillan-Médoc, au Fil d'eau 11,68NGF. Cette profondeur de réseau ne permettra pas l'évacuation gravitaire des eaux usées du lot, étant donné sa topographie actuelle plus basse que celle de l'avenue du Taillan-Médoc.

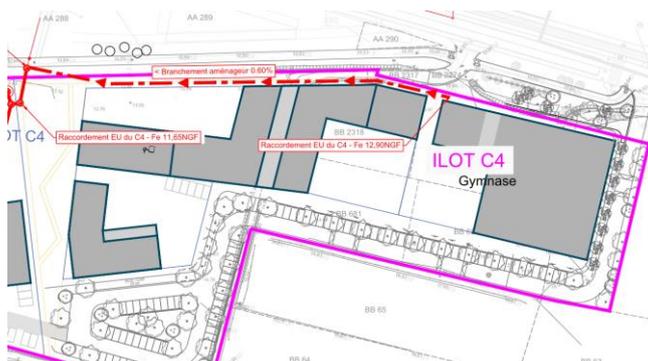
Les données sur la profondeur de l'aqueduc et des réseaux d'assainissement projetés sur l'avenue du Médoc sont en cours d'étude pour vérifier la possibilité de raccordement d'un réseau EU de branchement sur l'avenue du Médoc pour l'îlot.

Dans cette attente, la solution de raccordement privilégiée pour l'îlot est la création d'un réseau d'assainissement EU privé permettant d'évacuer les différents bâtiments du lot, et la création d'un poste de relevage des eaux usées à proximité du rejet avec raccordement et évacuation sur l'avenue du Taillan-Médoc au Fil d'eau 11,68NGF.



Ilot Les Lisières – Gymnase

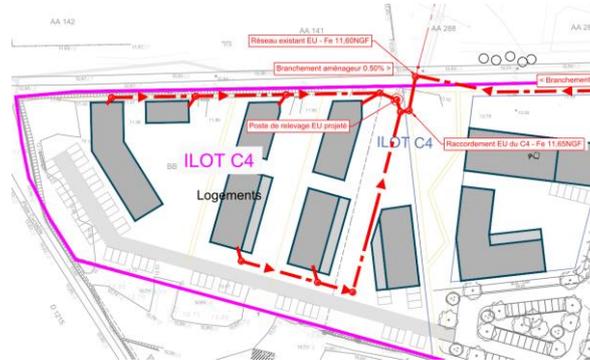
Le raccordement de l'évacuation des eaux usées de l'opération se fera à la cote Fil d'eau 12,90NGF, pour permettre un raccordement gravitaire sur le branchement à réaliser en extension sur le domaine public par l'aménageur sur le réseau EU existant situé dans le Jardin de Cantinolle (Fe 11,60NGF).



A noter la faible pente nécessaire à mettre en place dans le branchement à réaliser par l'aménageur (0,60%) afin de permettre une évacuation gravitaire du bâtiment de l'îlot.

Ilot Les Lisières – Logements

Le raccordement de l'évacuation des eaux usées de l'opération se fera à la cote Fil d'eau 11,65NGF, pour permettre un raccordement sur le branchement à réaliser en extension sur le domaine public par l'aménageur sur le réseau EU existant situé dans le Jardin de Cantinolle (Fe 11,60NGF).



A noter la faible pente nécessaire à mettre en place dans le branchement à réaliser par l'aménageur (0,50%).

La topographie de l'îlot ne permettra pas le raccordement gravitaire des bâtiments en eaux usées. Un poste de relevage devra donc être installé au point bas de l'îlot avant raccordement sur le branchement à réaliser par l'aménageur :

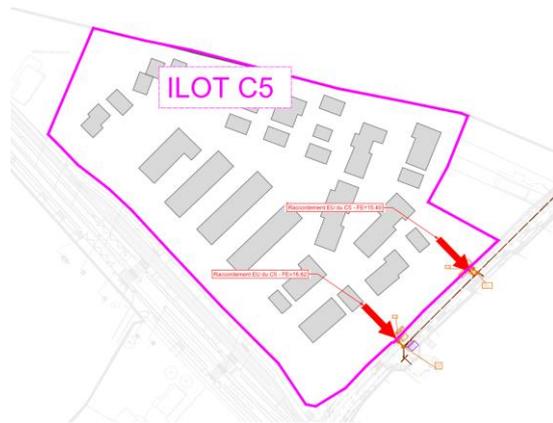
- Les bâtiments les plus à l'Ouest de l'îlot et en limite Nord le long de la piste cyclable ne pourront pas être raccordés gravitairement à l'attente mise en place au bout du jardin de Cantinolle ;
- La frange Est de l'îlot, ainsi que les bâtiments de logements à l'arrière, pourront quant à eux être raccordés gravitairement à l'attente mise en place au bout du Jardin de Cantinolle, du fait du nivellement projeté surélevé par rapport au niveau du terrain existant sur le Jardin Cantinolle.

La présence des calcaires affleurants sera également à prendre en compte pour l'installation du poste de relevage.

Une autre possibilité de raccordement en gravitaire plus au Nord par le chemin menant vers le Parking Relais est également à l'étude. Dans cette attente, la solution de raccordement privilégiée est la création d'un poste de relevage des Eaux usées à l'angle Nord Est de l'îlot.

Ilot Triat

Le futur îlot dispose de deux branchements EU en attente à l'emplacement précisé sur les plans suivants :



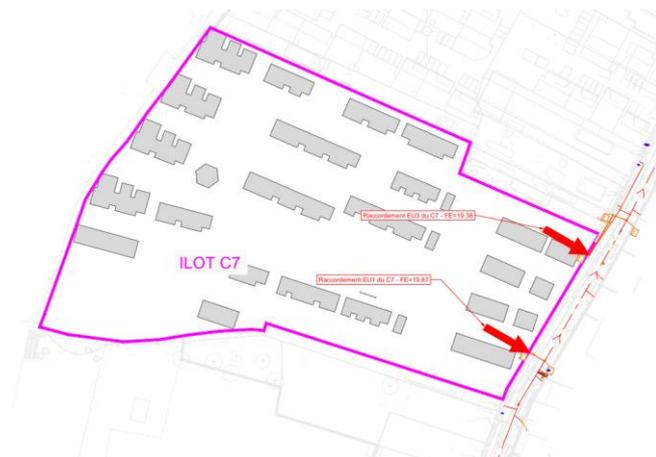
Les raccordements EU de l'ilot devront donc se faire directement sur ces branchements existants en limite de propriété :

- Le branchement EU n°1 en attente le long de la rue Bertrand Triat côté avenue du Taillan-Médoc se situe à un Fe entre 16,54 et 16,62NGF (selon les différents plans en notre possession) ;
- Le branchement EU n°2 en attente le long de la rue Bertrand Triat côté Avenue du Taillan-Médoc se situe à un Fe entre 15,15 NGF et 15,40NGF.

Le raccordement sur ces deux branchements existants en attente devra être réalisé en gravitaire. Au regard de l'avancement du projet (PC déposé fin 2024), il est possible qu'un autre branchement soit créé pour des raisons liées au nivellement de l'ilot.

Ilot Jardin de Carès

Le raccordement de l'évacuation des eaux usées de l'opération pourra se faire sur deux branchements laissés en attente en limite de propriété sous la rue Martin Porc, conformément aux indications portées dans le récolement des travaux réalisés en 2023



1.4.3. Adduction en eau potable

Ilot Médoc

Le raccordement au réseau d'eau potable existant pourra se faire sur une canalisation Ø150mm située sur l'allée de l'Europe, et sur un branchement existant situé sur l'avenue du Taillan-Médoc :

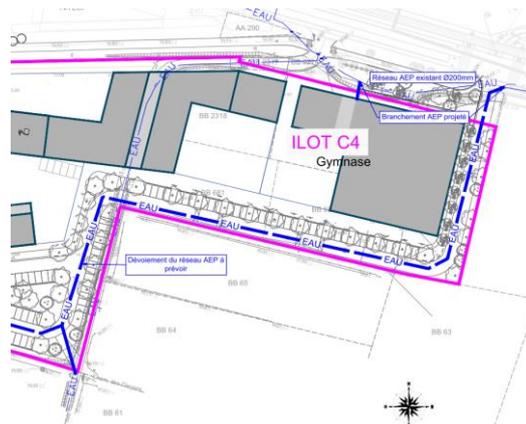


Le branchement sur le réseau existant de l'allée de l'Europe devra se faire à l'opposé de la chaussée en traversée.

Ce branchement sera privilégié sur la section Sud du lot pour être intégré au périmètre de réaménagement du carrefour à prévoir dans le cadre de l'aménagement des espaces publics.

Ilot Les Lisières – Gymnase

Le raccordement au réseau d'eau potable existant pourra se faire sur une canalisation Ø200mm située le long de l'avenue du Taillan-Médoc :

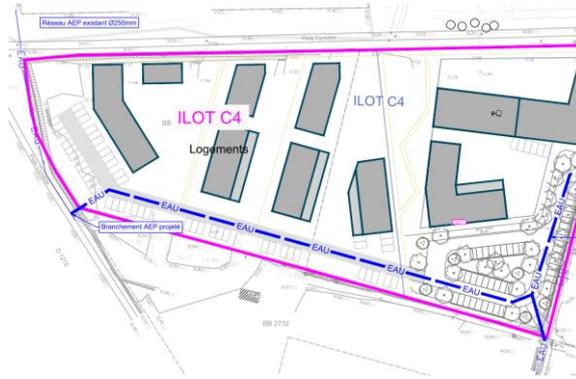


Le réseau existant Ø100mm sous l'allée des peupliers traversant la future parcelle devra également être dévié par la voie de desserte et de contournement du lot.

Ces éléments devront être étudiés et confirmés avec la Régie de l'eau.

Ilot Les Lisières – Logements

Le raccordement au réseau d'eau potable existant pourra se faire sur une canalisation Ø250mm située le long de la piste cyclable à l'Ouest de l'îlot :

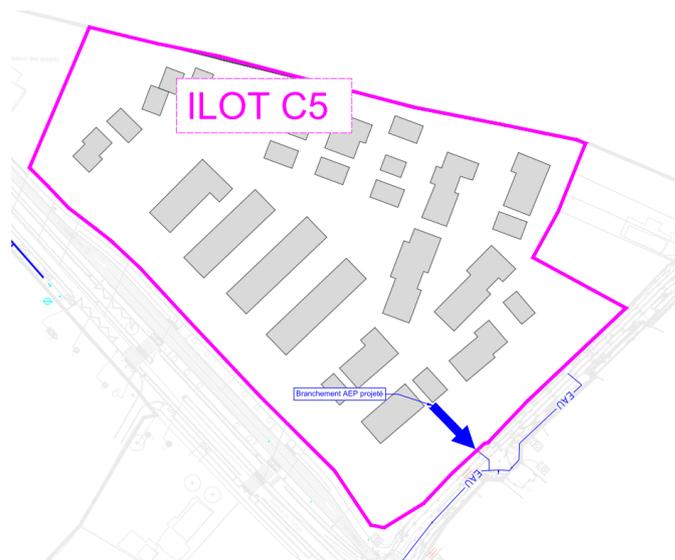


Afin d'améliorer le fonctionnement hydraulique du réseau existant dans ce secteur, il pourrait être envisagé le bouclage en eau potable par l'intérieur de l'îlot, depuis le réseau existant DN250 à l'Ouest de l'îlot.

Ces éléments devront être étudiés et confirmés avec la Régie de l'Eau.

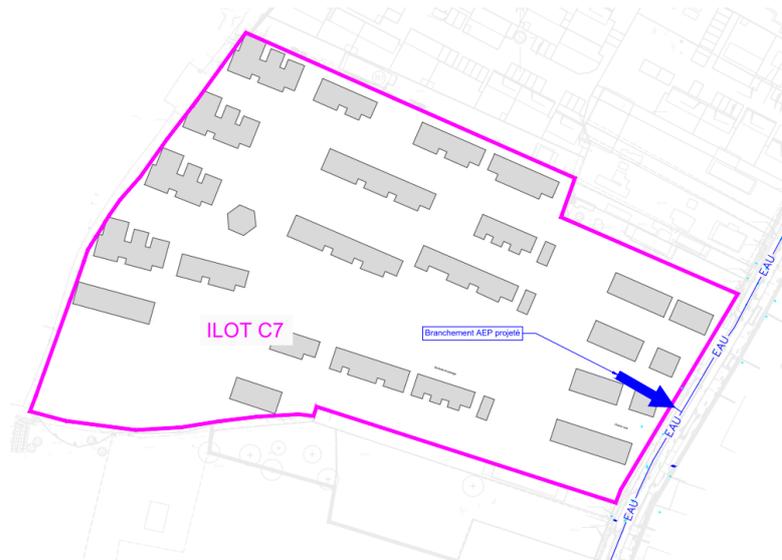
Ilot Triat

Le raccordement au réseau d'eau potable existant pourra se faire sur les branchements déjà réalisés et mis en attente par la Fab en limite de propriété sur la rue Bertrand Triat :



Ilot Le Jardin de Carès

Le raccordement au réseau d'eau potable existant pourra se faire sur les branchements déjà réalisés et mis en attente par la Fab en limite de propriété sur la rue Martin Porc, repris sur une canalisation Ø100mm sous chaussée :



1.4.4. Défense Incendie

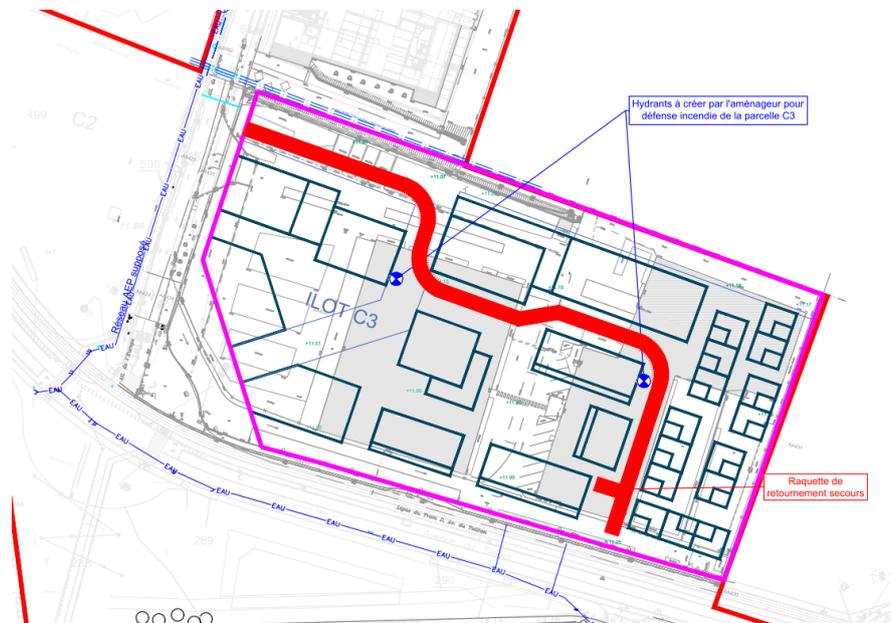
Ilot Médoc

Deux hydrants sont existants à proximité, sur l'allée de l'Europe et l'avenue du Taillan-Médoc.

Pour autant, leur éloignement ne permettra pas d'assurer la défense incendie de l'opération.

Celle-ci pourra donc être réalisée à partir de deux nouveaux hydrants à créer en cœur d'îlot :

- Le long de la voirie de desserte aux abords de la parcelle,
- Le long du parvis à proximité de l'avenue du Taillan-Médoc.



A noter que la voie de desserte le long de l'aqueduc du Taillan-Médoc et du futur parking silo pourra être considérée comme une voie échelle, avec un éventuel retournement possible en fond de l'îlot.

Ces éléments devront être confirmés en concertation avec le SDIS33.

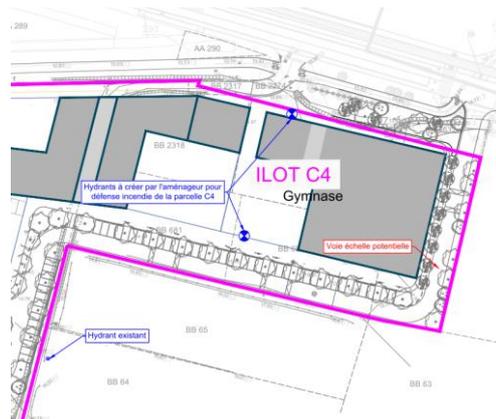
Le dimensionnement du réseau existant sur les voiries aux abords du futur îlot pour assurer sa défense incendie devra être confirmé avec la Régie de l'eau.

Ilot Les Lisières – Gymnase

Un hydrant est existant sur l'allée des Peupliers, à plus de 60m de tout accès à l'îlot.

Ainsi, la défense incendie de l'opération pourra être réalisée à partir de deux nouveaux hydrants à créer sur l'espace public :

- Le long de la voirie de desserte aux abords de l'îlot,
- Le long du parvis à proximité de l'avenue du Taillan-Médoc.



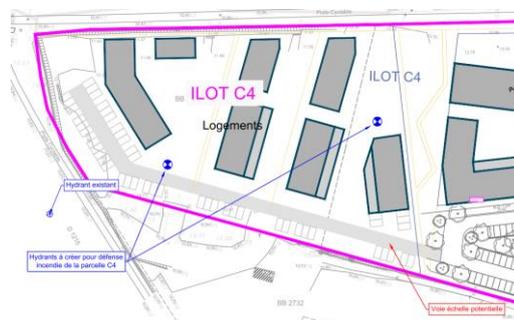
A noter que seule la section Nord Sud de la voirie de desserte aux abords de l'îlot pourra être considérée comme un voie échelle du fait des contraintes de distance entre les voies de circulation et les différentes façades du bâtiment à construire.

Ces éléments devront être confirmés en concertation avec le SDIS33.

Ilot Les Lisières – Logements

Un hydrant est existant sur l'allée des Peupliers, à plus de 60m de tout accès à l'îlot.

Ainsi, la défense incendie de l'opération pourra être réalisée à partir de deux nouveaux hydrants à créer en cœur d'îlot :

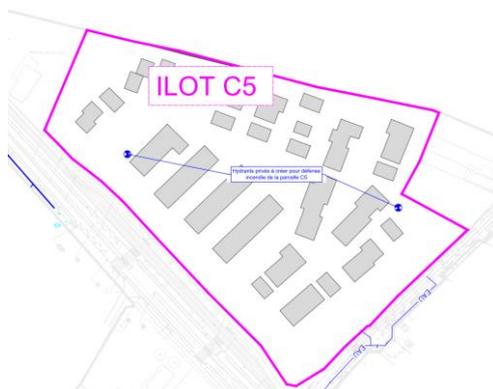


Ces éléments devront être confirmés en concertation avec le SDIS33.

Ilot Triat

A ce jour, aucun hydrant existant n'est répertorié sous la rue Bertrand Triat pour la défense incendie du futur îlot C5.

Ainsi, la défense incendie de l'opération pourra être réalisée à partir de deux nouveaux hydrants à créer au cœur du futur îlot privé :



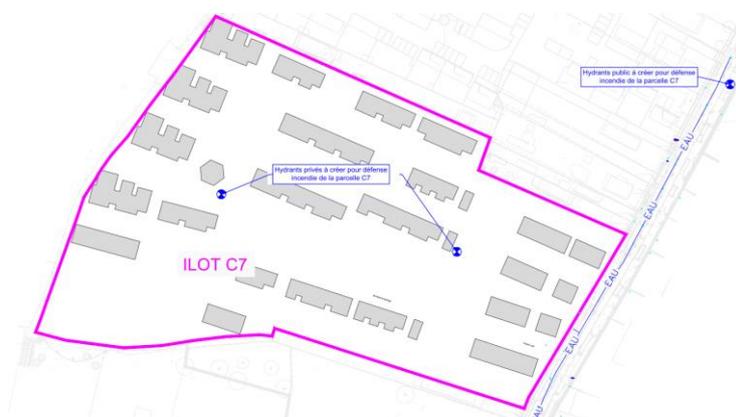
La Régie de l'eau devra confirmer si le diamètre du branchement existant mis en attente en limite de propriété est suffisant pour assurer l'alimentation en eau potable du lot ainsi que sa défense incendie.

Ces éléments devront également être confirmés en concertation avec le SDIS 33.

Ilot Le Jardin de Carès

Deux hydrants sont existants sur la rue Martin Porc (Hydrants n°4859 et 4863), situés à plus de 60 m de tout accès à l'îlot.

Ainsi, la défense incendie de l'opération pourra être réalisée à partir d'un ou plusieurs nouveaux hydrants à créer sur l'espace public ou au cœur du futur îlot privé :



La Régie de l'eau devra confirmer si le diamètre du branchement existant mis en attente en limite de propriété est suffisant pour assurer l'alimentation en eau potable du lot ainsi que sa défense incendie.

Ces éléments devront être confirmés en concertation avec le SDIS 33.

1.4.5. Réseau d'électricité

Programmation initiale de la ZAC :

La programmation initiale de la ZAC a été définie en 2016, et le bilan de puissance associé est issue de la pré étude ENEDIS datée du 6 avril 2016 et prévoyait une puissance de raccordement de : 3 185 kva.

Actualisation de la programmation de la ZAC :

Les ratios de puissance utilisés pour établir le présent bilan de puissance de raccordement de l'opération est le suivant :

- Puissance de raccordement par logement de surface moyenne 60m² : 4,1 kVA/logement
- Puissance de raccordement par surface commerciale : 125 VA/m² (Issue de la norme NFC 14-100)
- Puissance de raccordement par équipement : 125 VA/m² (Issue de la norme NFC 14-100)

Ces ratios s'entendent hors puissance de raccordement pour le chauffage des îlots.

A ce stade, la programmation prévisionnelle a donc évolué vers cette répartition :

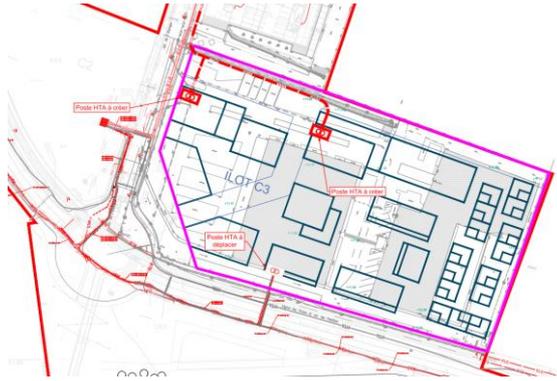
- Tranche 1 réalisée :
 - o Îlot l'Esprit des Jalles : 134 logements (réalisé). Pour alimenter cette opération, un poste transformateur public a été créé dans la parcelle aménagée, avec raccordement HTA sur le départ CANTIN.
 - o Îlot Les Longères de Carès 40 logements (réalisé). Pour alimenter cette opération, un poste transformateur public a été créé en limite de l'îlot aménagé, avec raccordement HTA sur le départ CANTEM.
- La tranche 2 est en cours d'étude :
 - o Îlot C2 : La programmation a été abandonnée.
 - o Îlot Triat : 100 logements. La puissance estimée pour ce raccordement est d'environ **369 kVA**. Ainsi, pour alimenter cette opération, un poste transformateur public de 630 kVA devra être créé dans l'îlot aménagé, avec raccordement HTA depuis le départ HTA CANTEM.
 - o Îlot Jardin de Cantinolle : 110 logements. La puissance estimée pour ce raccordement est d'environ **451 kVA**. Ainsi, pour alimenter cette opération, deux départs en Basse Tension devront être créés depuis le transformateur présent dans l'îlot des Longères.
- La tranche 3 est en cours d'étude :
 - o Îlot Médoc : Surface créée de 9600m², soit environ 160 logements avec 60m² de SP moyenne + cellules commerciales /activités (Surface estimée à 2000m²). La puissance estimée pour ce raccordement est donc d'environ **906 kVA**. Ainsi, pour alimenter cette opération, et conformément aux prescriptions de la pré étude ENEDIS, deux postes transformateurs publics de 400 et 630 kVA devront être créés dans l'îlot aménagé, avec raccordement HTA sur le poste de l'Esprit des Jalles.
 - o Îlot Les Lisières : 2 équipements (gymnase 1510m² et école 2140m²) + SP 4650m² soit environ 72 logements. La puissance estimée pour ce raccordement est d'environ **751 kVA**. Ainsi, pour alimenter cette opération, a minima un poste transformateur public de 630 kVA devra être créé dans l'îlot aménagé, avec raccordement HTA depuis le départ HTA CANTEM.

La puissance totale estimée en raccordement à ce jour est donc de 2 477 kVA, en complément des 801 kVA déjà installés sur les îlots Esprit des Jalles et Longères.

Ces éléments devront être confirmés par une actualisation de la pré étude réalisée en 2016 par ENEDIS en fonction des bilans de puissance actualisés à ce jour.

Ilot Médoc

Pour alimenter l'îlot, conformément aux prescriptions de la pré étude ENEDIS, deux postes transformateurs publics de 400 et 630 kVA devront être créés, avec raccordement HTA sur le poste de l'Esprit des Jalles :

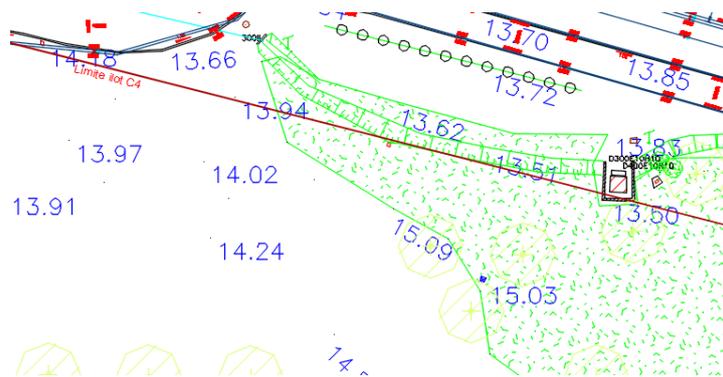


A noter :

- La présence d'un poste HTA existant potentiellement en service le long de l'avenue du Taillan-Médoc, qu'il conviendra de désactiver ou déplacer avant les travaux de libération des emprises de l'îlot ;
- La présence également de réseau HTA plus proche que ceux provenant de l'Esprit des Jalles. Ce potentiel d'optimisation des extensions de réseaux et tranchées dans des revêtements récents devra être étudié avec ENEDIS lors de l'actualisation de la pré étude.

Ilot Les Lisières – Gymnase

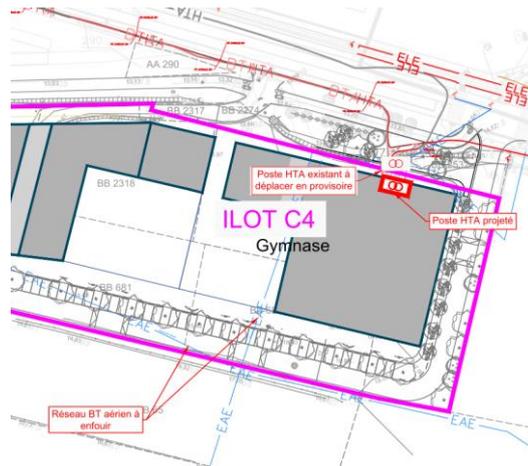
A ce jour, un poste DP existant « CARES » se trouve en limite du futur îlot et se trouve en interférence avec le futur aménagement.



La présence de ce poste de transformation HTA public en limite d'îlot induit la nécessité de création d'une cabine transformateur provisoire à proximité de l'opération.

Cette cabine provisoire permettra l'alimentation électrique de la base vie et des installations électriques du chantier à réaliser.

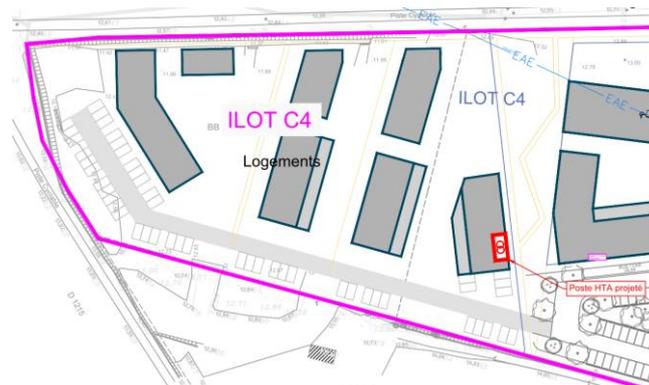
Un transformateur DP 630kVA devra également être prévu dans l'îlot, pour accueillir cette cabine provisoire en configuration définitive et desservir l'opération en Basse Tension :



A noter que des réseaux Basse Tension aériens devront être déplacés par l'aménageur en coordination avec ENEDIS dans le cadre d'un projet global d'enfouissement des réseaux existants, au niveau de la voie de desserte en contournement de l'îlot à aménager.

Ilot Les Lisières – Logements

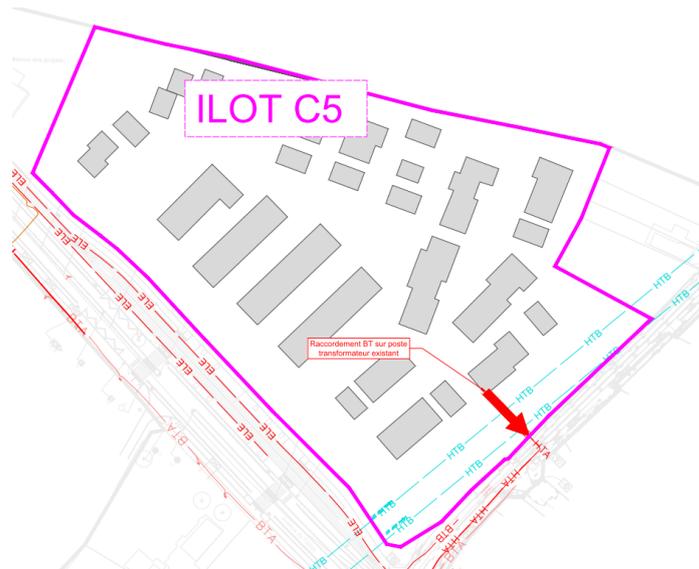
Un transformateur DP 630kVA serait nécessaire pour desservir l'opération, à confirmer à la mise à jour de l'étude électrique à réaliser par ENEDIS :



A noter que des réseaux Basse Tension aériens devront être déplacés par l'aménageur en coordination avec ENEDIS dans le cadre d'un projet global d'enfouissement des réseaux existants, au niveau de la voie de desserte en contournement de l'îlot à aménager.

Ilot Triat

Un transformateur a été réalisé par ENEDIS lors des travaux en lien avec la réalisation du tramway et est présent sur le futur îlot. Il permettra de desservir en Basse Tension cette opération :



La présence de ce poste a été intégrée par l'opérateur (Aquitanis) dans le cadre de ses études de desserte électrique.

Ilot Jardin de Carès

Pour desservir l'îlot, deux câbles en Basse Tension devront être tirés depuis le transformateur mis en place dans l'îlot C6.

L'aménageur a, dans le cadre des travaux d'aménagement de la rue Martin Porc, déjà posé des fourreaux Basse Tension en attente depuis le lot Les Longères de Carès existant jusqu'à la limite de propriété du futur îlot ;



Ces éléments restent à confirmer à la mise à jour de l'étude électrique à réaliser par ENEDIS.

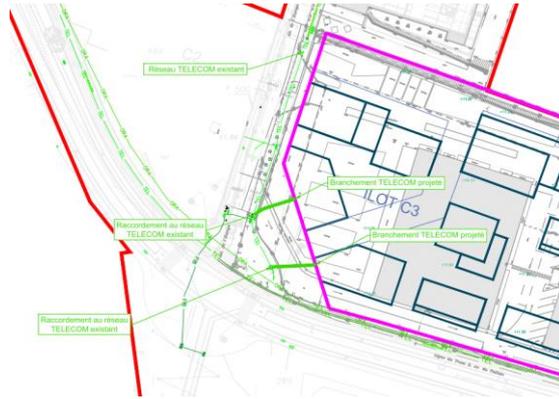
1.4.6. Gaz

Le secteur est couvert par le réseau de distribution de gaz. En cas de travaux d'extension de réseau ou de branchement au réseau existant, ces interventions seront réalisées par Régaz.

1.4.7. Réseau haut débit

Ilot Médoc

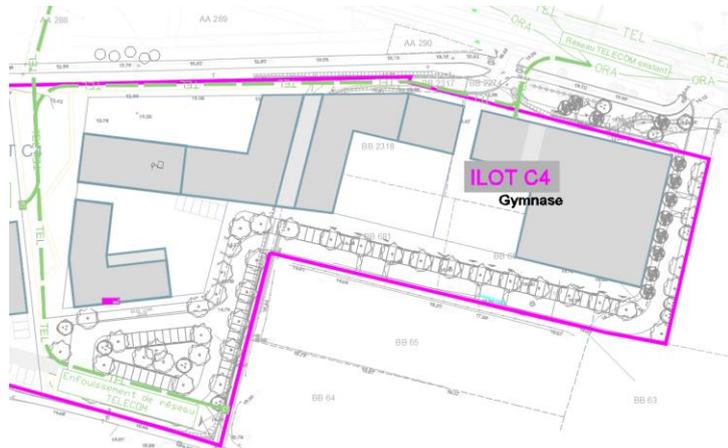
Le raccordement Télécom de l'opération se fera sur l'infrastructure existante située sur l'allée de l'Europe :



Ce branchement sera privilégié sur la section Sud de l'îlot pour être intégré au périmètre de réaménagement du carrefour à prévoir dans le cadre de l'aménagement des espaces publics.

Ilot Les Lisières – Gymnase

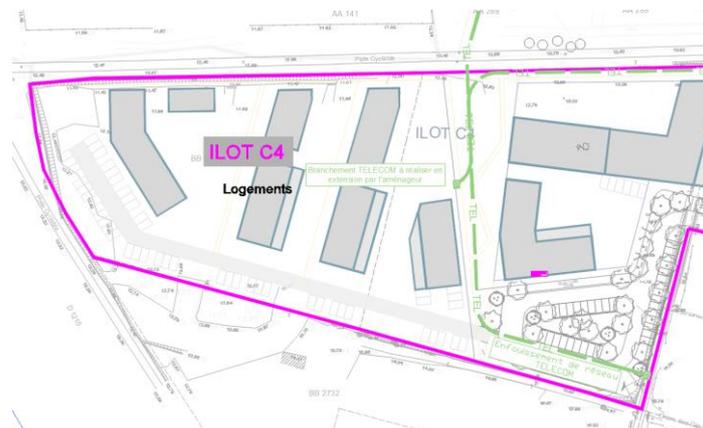
Le raccordement Télécom de l'opération se fera sur l'infrastructure existante située sous le jardin de Cantinolle :



A noter que des réseaux Télécom aériens devront être déplacés par l'aménageur en coordination avec ORANGE dans le cadre d'un projet global d'enfouissement des réseaux existants, au niveau de la voie de desserte en contournement de l'îlot à aménager et la création du corridor paysager.

Ilot Les Lisières – Logements

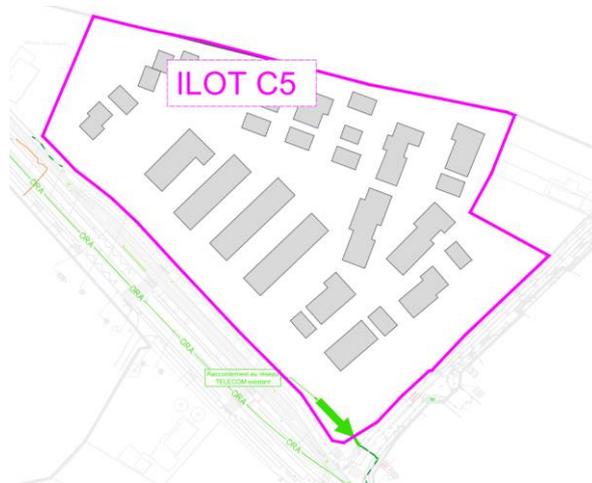
Le raccordement Télécom de l'opération se fera sur l'infrastructure de branchement à réaliser en extension sous la future voie publique par l'aménageur, depuis l'infrastructure existante située sous le jardin de Cantinolle :



A noter que des réseaux Télécom aériens devront être déplacés par l'aménageur en coordination avec ORANGE dans le cadre d'un projet global d'enfouissement des réseaux existants, au niveau de la voie de desserte en contournement de la parcelle à aménager et de la création du corridor paysager.

Ilot Triat

Le raccordement Télécom de l'opération se fera sur l'infrastructure de branchement existante réalisée en provision par l'aménageur en limite de propriété sous la rue Bertrand Triat :



Ilot Le Jardin de Carès

Le raccordement Télécom de l'opération se fera sur l'infrastructure de branchement existante réalisée en provision par l'aménageur en limite de propriété sous la rue Martin Porc :



1.3.5. Eclairage public

Pour rappel, tous les mobiliers d'éclairage seront conformes à la charte des mobiliers de la Ville d'Eysines. Ils seront implantés de manière à être accessibles pour leur entretien par des engins adaptés (nacelles, etc.).

Concernant le réseau d'éclairage destiné à être remis à la ville d'Eysines, il devra respecter les grands principes suivants :

- Les ouvrages seront conformes aux préconisations de la ville d'Eysines. A ce titre, l'ensemble des plans, notes de calculs, fiches matériels, etc. seront transmis aux services techniques de la Ville d'Eysines pour validation avant mise en œuvre ;

- Des armoires de commandes d'éclairage public seront à créer. Leur localisation fera l'objet d'une validation par la ville d'Eysines.

2. Les nouveaux équipements publics d'infrastructures et de superstructures hors maîtrise d'ouvrage de l'aménageur

Le programme initial de la ZAC prévoyait 4 classes. Elles ont été construites par la Ville et financées dès 2012 par Bordeaux Métropole dans le cadre de la création du groupe scolaire Gabriel Moussa (délibération n°2012/0589 du 28 septembre 2012).

La mise à jour de l'étude de programmation permet d'identifier un besoin actuel de 7 classes. Il est donc nécessaire d'augmenter de 3 classes le programme des équipements publics de la ZAC et de prévoir un financement supplémentaire de Bordeaux Métropole.

Au regard également des autres besoins communaux, la Ville prévoit la création d'un groupe scolaire au sein de l'îlot C4 de la ZAC prévoyant la création de 10 à 12 classes. La majorité des classes sont liées à des besoins communaux, la maîtrise d'ouvrage reste communale et Bordeaux Métropole versera donc un fond de concours pour les classes liées à la ZAC conformément à la délibération n° 2015-746 du 27/11/2015.

Désignation des équipements publics	Nature des travaux	Maîtrise d'ouvrage	Coût total (€HT)	Participation BM (hors Zac) (€ HT)	Gestionnaire futur	Phasage
Classes	Création groupe scolaire	Mairie d'Eysines	A compléter par la Ville	A compléter par BM	Mairie d'Eysines	2029