

**CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 21/06/2019**

**4.13. SOUYS PARC EIFFEL – DÉCLARATION D'INTENTION  
PRÉALABLE À LA DÉCLARATION DE PROJET  
EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU  
DE BORDEAUX MÉTROPOLE**

**ANNEXE 1 – DÉCLARATION D'INTENTION**

*Le présent document vaut déclaration d'intention au titre de l'article L. 121-18 du code de l'environnement en vue d'adopter la déclaration de projet « Souys Parc Eiffel » et de mettre en compatibilité le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Bordeaux Métropole.*

**TABLE DES MATIERES**

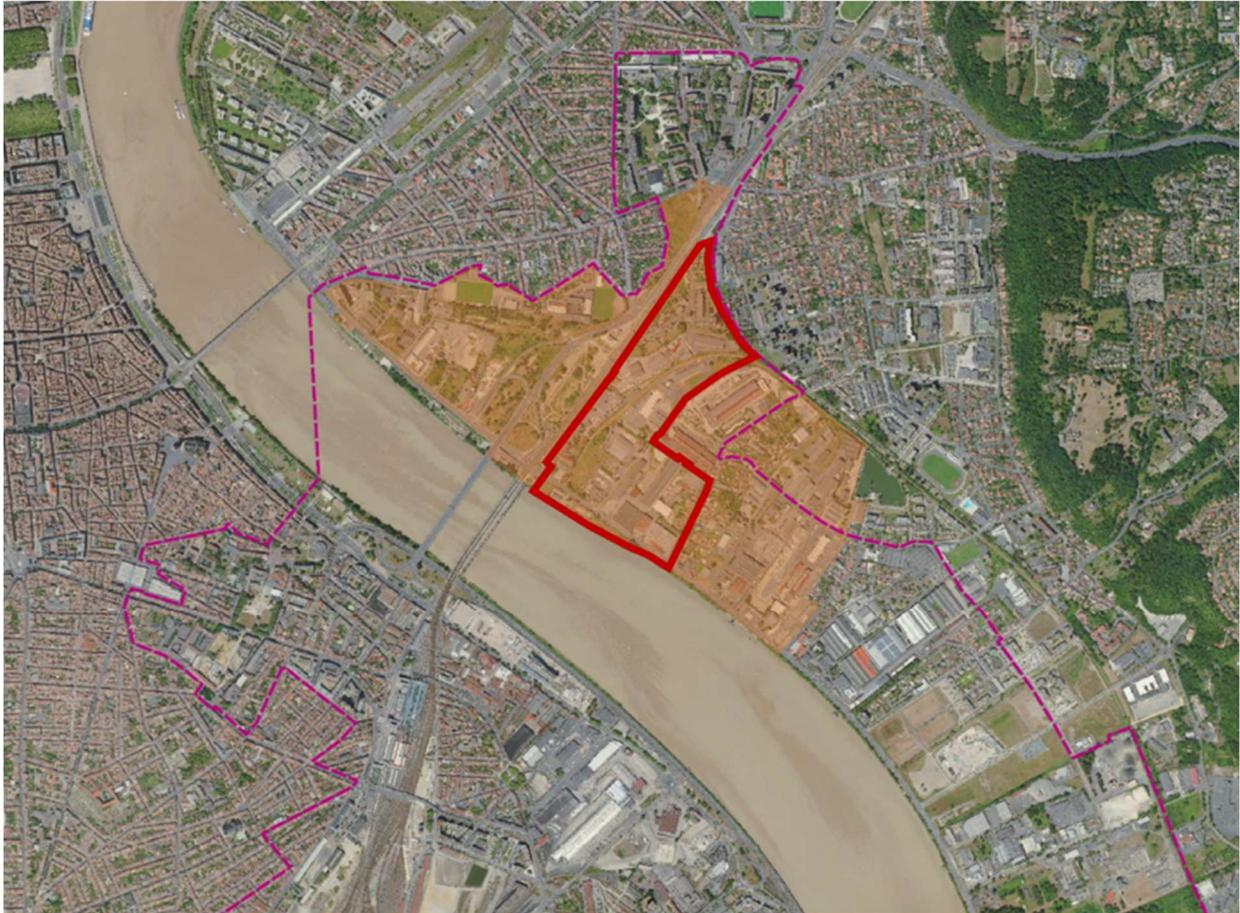
1. Motivations et raisons d'être du projet .....	2
2. Déclaration d'intention et déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Bordeaux Métropole .....	5
3. Plan dont découle le projet .....	11
4. Communes correspondant au territoire susceptible d'être affecté par le projet ....	11
5. Aperçu des incidences potentielles sur l'environnement.....	11
6. Solutions alternatives envisagées.....	14
7. Modalités de concertation préalable du public .....	14
8. Déroulé de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU .....	14
9. Publicité de la présente déclaration d'intention.....	15

## 1. MOTIVATIONS ET RAISONS D'ÊTRE DU PROJET

1° du I de l'article L. 121-18 du code de l'environnement.

### *Localisation du projet*

Le projet « Souys Garonne Eiffel » fait partie de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Garonne Eiffel, située au sein de l'Opération d'Intérêt National (OIN) Bordeaux Euratlantique. D'une superficie d'environ 35 hectares – soit environ un quart de la superficie de la ZAC – il est situé à cheval sur les communes de Bordeaux et de Floirac au sein d'un périmètre bordé par la Garonne, la voie ferrée, la voie Eymet, les emprises Fayat et San Martin (hors périmètre) et la rue Giacomo Mattéoti.



LOCALISATION DU PROJET AU SEIN DE L'OIN BORDEAUX EURATLANTIQUE



PERIMETRE DE LA DECLARATION DE PROJET

Le projet est porté par l’Etablissement Public d’Aménagement Bordeaux Euratlantique (EPA).

### ***Genèse du projet***

Situé au sein de la ZAC Garonne Eiffel, le périmètre de projet est historiquement composé essentiellement d’activités occupant de vastes tènements fonciers qui sont autant de coupures urbaines. Il est ainsi identifié depuis la création de l’OIN comme un secteur prioritaire de renouvellement urbain.

Le projet sur ce quartier constitue une profonde mutation en matière d’occupation des sols par rapport à la situation actuelle : réalisation du parc Eiffel, vaste pièce de paysage qui s’étire le long de la ligne LGV perpendiculairement à la Garonne, maillage du quartier, disparition des activités incompatibles avec la vocation résidentielle future de la zone et création d’un quartier urbain mixte. La programmation intègre ainsi logements, bureaux, activités artisanales, commerces et équipements publics.

### ***Parti d’aménagement***

L’identité du futur quartier « Souys Parc Eiffel », se fonde sur la prégnance de grandes infrastructures linéaires : voie ferrée, quais. Autrefois vecteurs de séparation, elles sont transformées et forment désormais les lignes de mobilité à partir desquelles s’organise le développement urbain. Le projet vise à mailler le quartier en aménageant les quais en boulevard urbain et en prolongeant la trame viaire existante.

Le futur quartier « Souys Parc Eiffel » est un quartier résidentiel. Sa programmation est mixte et intègre logements, bureaux, commerces et équipements publics. Le quartier propose d'associer ces différentes fonctions en un ensemble inédit.

Le quartier est directement ouvert sur la figure paysagère majeure de la ZAC Garonne Eiffel : le parc Eiffel d'environ 10 ha. Les bâtiments jouent de hauteurs variables avec des émergences, ce qui permet d'offrir différentes vues (sur le parc, le fleuve et les coteaux). Le quartier vise une qualité et une cohérence architecturale en harmonie avec le parc lui faisant face, ainsi que l'objectif de donner une image de « Ville Jardin ».

Le parc Eiffel anime le quartier, en allant jusqu'aux pieds des immeubles, en s'y prolongeant également au travers des cœurs d'îlot paysagers. Le principal avantage pour les futurs habitants du quartier est ainsi d'avoir un parc de qualité en bas de chez eux. Il se présente comme l'espace de détente, de promenade et de loisirs de la rive droite, pouvant accueillir événements et manifestations et profitant à l'ensemble des habitants du territoire. Il contribue également à désenclaver la Cité Fraternité au Nord, en lui conférant une adresse à la fois plus urbaine et un cadre agréable.

Comme l'ensemble du secteur de la Souys, ce quartier est fortement marqué par les risques d'inondation. Sa constructibilité est conditionnée par les travaux de confortement de la digue qui ont eu lieu. Outre ses fonctions récréatives, le parc Eiffel assure des fonctions hydrauliques permettant la gestion des risques d'inondation de l'ensemble du secteur de la Souys, et donc sa constructibilité. Il permet aussi et surtout de diminuer l'exposition des constructions existantes hors ZAC à ce même risque.

Plusieurs liaisons douces, tels que les passages Trégey et Benauges, permettent de relier la partie plus résidentielle de Garonne Eiffel aux quartiers greffés à l'existant que sont Deschamps et Cacolac. Ils assurent une continuité urbaine transversale, notamment via le nouvel axe interquartiers Dunant – Combes.

A l'est, le parc se connecte à la voie Eymet (hors ZAC), et ainsi mis en réseau avec le jardin des étangs situé plus au sud. Le quartier sera également bien desservi en transports en commun, permettant aux usagers d'avoir accès à tous les services et équipements urbains dont ils ont besoin. Le passage qui sera aménagé sous les voies ferrées au niveau du quartier de la Benauges verra notamment la mise en place d'un transport en commun en site propre permettant – à terme – une liaison de transport de qualité entre le futur pont Simone Weil et le pont Chaban Delmas.

### ***Point d'avancement du projet***

Actuellement l'EPA est en pleine phase d'achat et de fixation de partenariat pour la maîtrise foncière de ce secteur. En effet, la maîtrise des fonciers pour le parc a très bien avancé (85% sur la partie Nord), une enquête parcellaire est en cours pour la partie sud qui permettrait de maîtriser l'ensemble des fonciers d'ici 2021.

Une préfiguration poussée du Parc est initiée afin de transformer l'image du quartier et permettre aux habitants de voir les prémices du Parc Eiffel se dessiner.

Pour ce qui est des études, l'EPA vise la réalisation d'AVP sur le secteur du Parc en 2020.

## **2. DÉCLARATION D'INTENTION ET DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU DE BORDEAUX MÉTROPOLE**

### *Intérêt général du projet « Souys Parc Eiffel »*

Le projet « Souys Parc Eiffel », compris dans la ZAC Garonne Eiffel, constitue un approfondissement du projet de ZAC. Les bénéfices attendus répondent ainsi aux justifications ayant présidé à déclarer la ZAC d'utilité publique par arrêté préfectoral le 17 juillet 2017. Il permet en particulier :

- Une production importante de logements en cœur d'agglomération pour répondre aux objectifs de Bordeaux Métropole et un rééquilibrage territorial de l'offre dans une optique de mixité sociale et de parcours résidentiel ;
- La redynamisation et le développement économique de la rive droite ;
- Une nouvelle offre d'équipements publics ;
- Une mixité des fonctions ;
- Une amélioration de l'accessibilité entre rive droite et rive gauche mais aussi le soutien aux modes de déplacement alternatifs à la voiture ;
- La qualité urbaine et paysagère du site qui passe notamment par l'aménagement des espaces publics et des espaces verts supports d'animation urbaine et l'insertion du territoire de projet dans la rive nature entre Garonne et coteaux ;
- L'apport d'aménités urbaines à ce territoire
- La réappropriation des éléments avec une valeur historique désuets comme lieux identitaires et la valorisation du bâti doté d'une qualité architecturale ;
- La revalorisation d'un secteur au cœur de l'agglomération dévalorisé ;
- L'amélioration écologique du territoire de projet ;
- La réduction des risques (inondation, pollution, nuisances sonores)
- L'évolution des modes de vie et de pratiques urbaines ;
- La construction de bâtiments qualitatifs, sobres en énergie.

Conformément à l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme, « *l'Etat et ses établissements publics [...] peuvent, après enquête publique [...] se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général [...] d'une opération d'aménagement.* » En application de l'article L. 123-14 du même code, « *Lorsque la réalisation d'un projet [...] d'opération d'aménagement, présentant un caractère [...] d'intérêt général, nécessite une mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme, ce projet peut faire l'objet [...] d'une déclaration de projet.* »

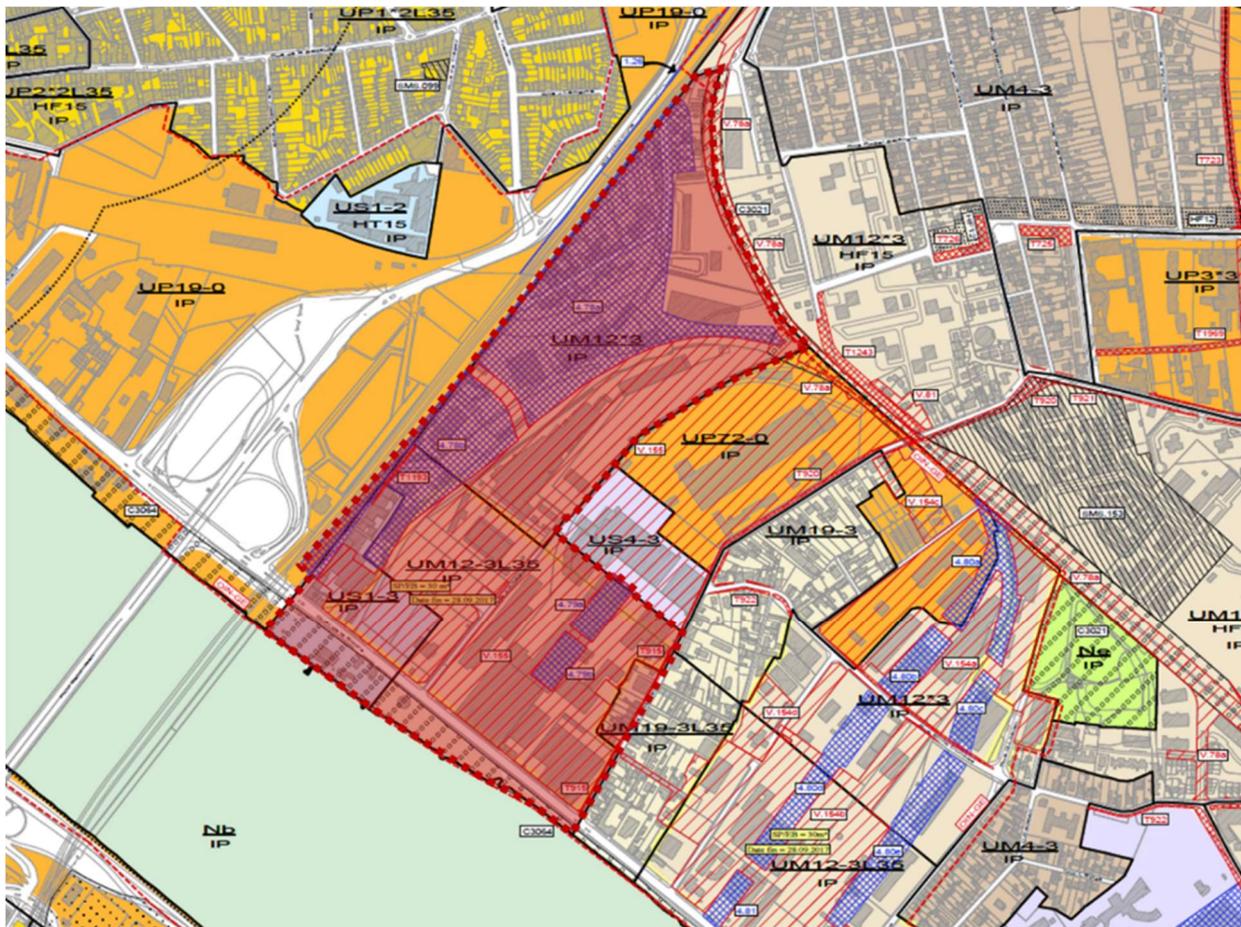
**La motivation de l'intérêt général qui sous-tend le projet sera donc détaillée dans un dossier de déclaration de projet soumis à enquête publique afin de mettre en compatibilité le plan local d'urbanisme (PLU) de Bordeaux Métropole.**

## Mise en compatibilité du PLU de Bordeaux Métropole

### Etat actuel du PLU

Le site « Souys Parc Eiffel » est composé de secteurs actuellement classés en zones UM12, US1 et, pour une petite partie, UM19 du PLU de la métropole de Bordeaux approuvé le 16 décembre 2016.

Plusieurs emplacements réservés de voirie sont prévus en son sein : réalisation du parc Eiffel parties nord et sud, création du square des industries parties nord et sud et élargissements des rues Giacomo Mattéoti et Richelieu. Par ailleurs, le secteur est concerné par la continuité paysagère « parc aux angéliques » le long de la Garonne. Il est enfin couvert par la servitude de localisation du futur réseau viaire et cheminements doux de Garonne Eiffel et bordé par celle visant à l'aménagement de la voie Eymet.



Extrait du plan de zonage du PLU actuel

La 9<sup>ème</sup> modification en cours du PLU prévoit par ailleurs :

- La fusion des règles des zones UP19 et UP72 l'extension de cette zone en lieu et place de la zone US4 actuelle afin de permettre la réalisation du futur collège sur le site dit « San Martin » ;
- L'élargissement au niveau de son interface avec le quai de la Souys de l'emplacement réservé de l'espace vert « Parc Eiffel ».

### *Nécessité de mettre en compatibilité le PLU*

A ce stade de l'analyse, le projet nécessite la mise en compatibilité du PLU pour les raisons suivantes :

- Le périmètre de projet est classé en partie en zone US1, dont l'occupation du sol est principalement dédiée à l'activité. Ce classement n'est donc pas compatible avec l'ambition de réaliser un morceau de ville mixte dans ses fonctions.
- Par ailleurs, sans qu'ils soient aujourd'hui définis, les choix en matière de densité et de paysage conduiront à une adaptation des règles des zones UM en matière de morphologie urbaine (hauteur, emprise bâtie, recul et retrait etc.) voire à la création d'une zone de projet spécifique.
- Les études de définition du parc Eiffel et de ses abords pourront conduire à modifier à la marge le périmètre de l'emplacement réservé correspondant.
- De même, la précision du schéma hydraulique pourra conduire à revoir l'implantation de l'emplacement réservé du square des industries.

Enfin, les stratégies relatives au stationnement, à la diversité sociale ou à la biodiversité pourront impliquer des prescriptions en matière de recul, d'emprise au sol, de servitude, de norme chiffrée etc.

### *Evaluation environnementale*

#### *Au titre de la mise en compatibilité du plan*

« Sauf dans le cas où elles ne prévoient que des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 », l'article L. 104-3 du code de l'urbanisme impose la réalisation systématique d'une évaluation environnementale pour les procédures d'évolution des plans locaux d'urbanisme :

- a) Qui sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE, compte tenu notamment de la superficie du territoire auquel ils s'appliquent, de la nature et de l'importance des travaux et aménagements qu'ils autorisent et de la sensibilité du milieu dans lequel ceux-ci doivent être réalisés
- b) Qui comprennent les dispositions des plans de déplacements urbains.

Le 3<sup>ème</sup> alinéa du III de l'article L. 122-4 du code de l'environnement prévoit par ailleurs que « Font l'objet d'une évaluation environnementale systématique ou après examen au cas par cas par l'autorité environnementale [...] Les modifications des plans et programmes mentionnés au II [NB : Les plans et programmes pour lesquels une évaluation des incidences Natura 2000 est requise en application de l'article L. 414-4] [...] ». »

Le PLU de Bordeaux Métropole étant soumis à évaluation des incidences Natura 2000 et comprenant les dispositions des plans de déplacements urbains, sa modification doit faire l'objet d'une évaluation environnementale indépendamment de toute considération quant au caractère notable de ses effets sur l'environnement.

**La mise en compatibilité du PLU de Bordeaux Métropole est donc soumise à évaluation environnementale au titre de l'article L. 122-4 du code de l'environnement.**

Conformément au 3<sup>ème</sup> alinéa de l'article R. 104-29 du code de l'urbanisme, l'autorité environnementale sera saisie sur la base de cette évaluation à un stade précoce et avant la réunion conjointe des personnes publiques associées.

#### *Au titre du projet*

La ZAC Garonne Eiffel, opération d'aménagement, au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, a fait l'objet d'une évaluation environnementale dont la dernière version a été réalisée en octobre 2017 pour le dossier réalisation de ZAC. Le projet de ZAC sur le secteur « Souys Parc Eiffel » a donc déjà été évalué à ce titre.

Néanmoins, les programmes immobiliers faisant l'objet d'autorisation d'urbanisme – permis de construire notamment – pourront individuellement être soumis à examen au cas par cas ou à étude d'impact en vertu de la rubrique 39 « *Travaux, constructions et opérations d'aménagement* » de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement.

**Le projet « Souys Parc Eiffel » ne sera pas soumis à étude d'impact. Les projets de construction le composant pourront néanmoins faire l'objet individuellement d'un examen au cas par cas ou d'une étude d'impact.**

#### *Concertation préalable et droit d'initiative*

##### *Choix d'engager une concertation préalable*

La modification du plan local d'urbanisme étant assujettie à évaluation environnementale en application de l'article L. 122-4 du code de l'environnement et ne relevant pas du champ de compétence de la Commission nationale du débat public (CNDP) en application de l'article L. 121-8 du même code, l'article L. 121-15-1 donne la possibilité au maître d'ouvrage d'engager une concertation préalable facultative.

S'il fait le choix de procéder à une concertation préalable, le maître d'ouvrage peut l'organiser, selon le I de l'article L121-17 du code de l'environnement, « *soit selon des modalités qu'ils fixent librement, soit en choisissant de recourir à celles définies à l'article L. 121-16-1. Dans les deux cas, la concertation préalable respecte les conditions fixées à l'article L. 121-16.* »

Sinon, le III de l'article L. 121-17 du code de l'environnement précise que « *En l'absence de toute concertation préalable décidée en application du I ou du II et respectant les modalités fixées aux articles L. 121-16 et L. 121-16-1, un droit d'initiative est ouvert au public pour demander au représentant de l'Etat concerné l'organisation d'une concertation préalable respectant ces modalités.* »

Considérant les concertations conduites tant sur le projet de ZAC lui-même que, plus récemment, sur les morphologies urbaines avec les riverains de l'opération, il est décidé de ne pas engager une nouvelle phase de concertation spécifique à cette déclaration de projet, sans pour autant arrêter les actions de concertation qui seront conduites tout au long de la mise en œuvre du projet et au fur et à mesure de son approfondissement.

**Il est décidé dans le cadre du projet « Souys Parc Eiffel » de ne pas engager de concertation préalable à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU. Ainsi, selon l'article L121-17-1 du code de l'environnement « *Le droit d'initiative prévu au III de l'article L. 121-17 est ouvert pour [...] 2° Les plans et programmes mentionnés au 3° de l'article L. 121-15-1.* »**

### *Déclaration d'intention*

**Les projets et les plans ou programmes soumis à droit d'initiative au titre de l'article L. 121-17-1 du code de l'environnement doivent faire l'objet d'une déclaration d'intention décrite à l'article L. 121-18 du même code.**

Cette déclaration d'intention est publiée sur un site internet et comporte :

1. Les motivations et raisons d'être du projet ;
2. Le cas échéant, le plan ou le programme dont il découle ;
3. La liste des communes correspondant au territoire susceptible d'être affecté par le projet ;
4. Un aperçu des incidences potentielles sur l'environnement ;
5. Une mention, le cas échéant, des solutions alternatives envisagées ;
6. Les modalités déjà envisagées, s'il y a lieu, de concertation préalable du public.

### *Droit d'initiative*

**Le droit d'initiative prévu à l'article L. 121-19 du code de l'environnement « *s'exerce, au plus tard, dans le délai de quatre mois suivant la publication de la déclaration d'intention.* »**

Il peut être exercé auprès du préfet de la Gironde par :

1. Un nombre de ressortissants majeurs de l'Union européenne résidant dans le périmètre de la déclaration d'intention égal à 20 % de la population recensée dans les communes de Bordeaux ou Floirac, ou à 10 % de la population recensée dans le département de la Gironde ou dans la région Nouvelle-Aquitaine ;
2. Le conseil régional de Nouvelle-Aquitaine, le conseil départemental de Gironde, les conseils municipaux de Bordeaux ou de Floirac ou le conseil métropolitain de Bordeaux Métropole ;
3. Une association agréée au niveau national en application de l'article L. 141-1 du code de l'environnement, ou deux associations ou une fédération d'associations agréée(s) au titre de l'article L. 141-1 dans le cadre de la région Nouvelle-Aquitaine ou du département de la Gironde.

Le préfet de la Gironde informera l'EPA et Bordeaux Métropole de l'exercice de ce droit, appréciera la recevabilité de la demande, décidera de l'opportunité d'organiser une concertation préalable et rendra publique dans un délai maximum d'un mois à compter de la réception de la demande sa décision. En l'absence de décision explicite dans ce délai, le préfet est réputé avoir rejeté la demande.

### *Examen conjoint*

L'article L. 153-54 du code de l'urbanisme précise que la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU ne peut intervenir que si « 2° Les

*dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint. »*

**Une réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées sera donc réalisée avant l'enquête publique et son procès-verbal joint au dossier d'enquête.**

### **Enquête publique**

L'article L. 153-54 du code de l'urbanisme stipule que « *Une opération faisant l'objet [...] d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si : 1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence. »*

**Le projet fera donc l'objet d'une enquête publique unique portant sur l'intérêt général et sur la mise en compatibilité du PLU.**

En application de l'article L. 153-55-1° du code de l'urbanisme, le projet de mise en compatibilité est soumis à enquête publique par le préfet « *Lorsqu'une déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune* ». Cette enquête est organisée selon les modalités prévues au chapitre III du titre II du livre I<sup>er</sup> du code de l'environnement.

### **Approbation de la mise en compatibilité du PLU et adoption de la déclaration de projet**

En application de l'article L. 153-58-4° du code de l'urbanisme, la mise en compatibilité du PLU sera approuvée « *Par délibération de l'établissement public de coopération intercommunale compétent [...]. A défaut de délibération dans un délai de deux mois à compter de la réception par l'établissement public [...] de l'avis du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, la mise en compatibilité est approuvée par arrêté préfectoral. »*

**Bordeaux Métropole devra donc délibérer dans les 2 mois suivant la réception de l'avis du commissaire enquêteur pour approuver la mise en compatibilité du PLU. En l'absence de délibération dans ce délai ou en cas de désaccord, le préfet approuve la mise en compatibilité du plan par arrêté.**

Enfin, conformément à l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme qui stipule que « *L'Etat et ses établissements publics [...] peuvent, après enquête publique [...] se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général [...] d'une opération d'aménagement [...]* », **la déclaration de projet sera adoptée par une délibération du conseil d'administration de l'EPA.**

Selon le 4° de l'article R. 153-20 du code de l'urbanisme, ces deux décisions sont individuellement soumises aux modalités de publicité définies à l'article R. 153-21 du même code :

- Affichage pendant un mois au siège de Bordeaux Métropole et dans les mairies de Bordeaux et de Floirac ;
- Insertion de la mention de cet affichage en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département ;
- Publication au recueil des actes administratifs de Bordeaux Métropole en ce qui concerne la délibération approuvant la mise en compatibilité du PLU ou des actes administratifs de l'Etat dans le département si cette mise en compatibilité a été approuvée par arrêté préfectoral.

### **3. PLAN DONT DÉCOULE LE PROJET**

*2° du I de l'article L. 121-18 du code de l'environnement.*

Sans objet.

### **4. COMMUNES CORRESPONDANT AU TERRITOIRE SUSCEPTIBLE D'ÊTRE AFFECTÉ PAR LE PROJET**

*3° du I de l'article L. 121-18 du code de l'environnement.*

Le projet se situe dans le département de la Gironde, sur les communes de Bordeaux et de Floirac, membres de Bordeaux Métropole. Les communes du territoire susceptibles d'être affectées par le projet sont donc les communes de Bordeaux et de Floirac.

### **5. APERÇU DES INCIDENCES POTENTIELLES SUR L'ENVIRONNEMENT**

*4° du I de l'article L. 121-18 du code de l'environnement.*

Les incidences sur l'environnement de la mise en compatibilité du plan identifiées à ce jour sont limitées dans la mesure où celle-ci concerne exclusivement un territoire classé en zone urbanisée. Le tableau suivant recense cependant les incidences potentielles et les mesures envisagées pour les éviter, les réduire ou les compenser. Elles seront développées et complétées dans l'évaluation environnementale de la mise en compatibilité du plan.

Thème	Incidences potentielles	Mesures envisagées d'évitement, de réduction et de compensation au titre du plan
Milieu physique	<p>Les modifications envisagées du PLU ne sont pas de nature à avoir un impact sur le climat, la topographie locale très plane, la géologie ou les eaux souterraines.</p> <p>Aucun réseau hydrographique superficiel n'est présent dans le périmètre du secteur.</p> <p>Les règles en matière d'affouillement et d'exhaussement ne seront pas modifiées.</p> <p>Néanmoins, le remaniement des sols sur un site accueillant historiquement des activités pourra amener à produire des déchets de type « terres polluées ».</p>	<p>Le foncier des activités vouées à muter fera l'objet d'une attention en matière de stratégie sites et sols pollués. Cette dernière consiste à traiter et réemployer le plus possible sur place les terres en les orientant vers des sites dont l'usage futur est adapté à leur qualité et à leur condition de stockage. Le but est de limiter les déchets de ce type.</p>
Milieu Naturel	<p>Situé en milieu urbanisé, le secteur comporte néanmoins des espaces propices à la biodiversité : jardins, terrains en friche, réservoirs d'eau artificiels, halles désaffectées... Malgré un impact sur ces zones, la modification du PLU permettra la réalisation des espaces verts (parc Eiffel, square des industries) qui augmenteront sensiblement la surface d'habitats propice à la biodiversité en les connectant aux principaux corridors du secteur : Garonne, voie Eymet...</p> <p>L'impact de la mise en compatibilité est donc positif en la matière.</p>	<p>Un dossier de dérogation à la législation relative aux espèces protégées est en cours d'instruction et permettra de concrétiser la stratégie de préservation des espèces et de leurs habitats. Le diagnostic écologique sera régulièrement actualisé.</p>
	<p>Concernant les eaux pluviales, la modification du plan ne conduira pas à imperméabiliser le site compte tenu de l'artificialisation forte du secteur. Au contraire, la réalisation d'espaces verts aura un impact positif en la matière.</p> <p>De surcroît, les nouvelles constructions seront tenues de rejeter des eaux pluviales à un débit régulé conformément au PLU et à l'autorisation environnementale de la ZAC Garonne Eiffel obtenue en 2017.</p>	<p>Le projet respectera les prescriptions de l'autorisation environnementale en matière de gestion des eaux pluviales (régulation, imperméabilisation).</p>
	<p>Aucune modification relative à la zone Natura 2000 n° FR7200700 – « La Garonne » à proximité n'est envisagée. Le PLU comprend déjà des exigences relatives à l'assainissement et au traitement des eaux préalablement à leur rejet dans les milieux naturels.</p>	<p>Aucune mesure nouvelle n'est prévue. Une note d'incidences sur le site Natura 2000 sera néanmoins réalisée.</p>
Accessibilité, réseau viaire et transports	<p>L'accroissement de la population et des salariés pourra à terme générer plus de déplacements autour, vers et à l'intérieur du quartier. Par rapport à un scénario tendanciel, la modélisation de trafic de la ZAC a montré que la réalisation du schéma de déplacement, notamment grâce aux infrastructures autorisées par la modification du PLU, contribuera à fluidifier la circulation donc à améliorer la qualité de l'air et à réduire les nuisances sonores.</p>	

Thème	Incidences potentielles	Mesures envisagées d'évitement, de réduction et de compensation au titre du plan
Réseaux	Les servitudes de localisation de voirie et les emplacements réservés d'espaces verts modifiés nécessiteront une modification des réseaux sur le secteur tout comme la densification du site et le départ des activités induiront le redéploiement et le redimensionnement des réseaux existants.	
Occupation du sol et paysage	<p>L'occupation du secteur, déjà classé en zone urbanisée, sera modifiée pour diminuer les activités et augmenter les programmes immobiliers (logements et bureaux) et services associés.</p> <p>Le changement de zonage permettra d'accueillir davantage d'emplois, d'habitants et de services que le zonage actuel. Par une mixité des fonctions et une occupation du sol plus harmonieuse, le projet contribuera à améliorer le cadre de vie du quartier. La réalisation du parc Eiffel contribuera à le connecter au grand paysage : Garonne et coteaux.</p> <p>Les emplacements réservés d'espaces verts, au premier rang desquels le parc Eiffel, contribueront à la désartificialisation du site de projet.</p>	Les prescriptions édictées dans le cadre de l'autorisation environnementale de la ZAC s'appliqueront et contribueront à la diminution de l'imperméabilisation du site, au-delà de la simple réalisation des espaces verts.
Santé publique / Salubrité	<p>Les activités existantes les plus polluantes ne seront plus autorisées par le PLU. Par ailleurs, la réalisation d'infrastructures de déplacement doux et de transport en commun permettra de diminuer la part modale de la voiture. Enfin, la végétalisation et la désartificialisation des sols contribueront à la lutte contre les îlots de chaleur urbain et donc à l'amélioration du confort thermique des usagers.</p> <p>Les modifications envisagées du PLU auront donc un impact positif sur la santé et la salubrité.</p>	La mise en œuvre de la stratégie sites et sols pollués sur les fonciers accueillant de nouveaux programmes conduira à diminuer l'exposition des populations à la pollution des sols.
Patrimoine architectural	<p>Le site ne comporte pas de patrimoine remarquable car il est principalement constitué de friches industrielles peu qualitatives qui seront démolies.</p> <p>Il n'est prévu aucune nouvelle protection pour les maisons du quartier, dont certaines sont vouées à disparaître pour permettre la réalisation du parc Eiffel (emplacement réservé).</p>	Au cas par cas, quelques maisons en pierre, le long de la rue Matteotti ou du quai de la Souys pourront être conservées selon leur état, leur compatibilité avec le risque inondation et leur capacité d'intégration au projet.
Risques naturels et technologiques	<p>Le projet est situé en zone inondable par débordement de la Garonne (événement fluvio-maritime). L'étude hydraulique préalable à l'autorisation environnementale de la ZAC a néanmoins permis de montrer l'impact positif du projet sur les tiers.</p> <p>Par ailleurs, la mutation intégrale du secteur garantira la mise en sécurité des biens et des personnes grâce notamment à l'application dans les programmes immobiliers (neufs ou réhabilitation) des cotes de seuil (revues le cas échéant pour tenir compte des impacts du projet)</p>	Le projet respectera les prescriptions de l'autorisation environnementale en matière de risque inondation (nivellement, opacité, cotes plancher).

Thème	Incidences potentielles	Mesures envisagées d'évitement, de réduction et de compensation au titre du plan
	que les constructions existantes ne respectent pas forcément.	
	Des activités sources de risque technologique sont présentes sur le site, notamment une entreprise classée Seveso. L'évolution du zonage, notamment la disparition de la zone US4, vise néanmoins à relocaliser les activités non compatibles avec le caractère résidentiel futur de la zone. Par ailleurs, le déploiement du parc Eiffel conduira de fait les activités présentes dans son périmètre (dont l'entreprise Seveso) à déménager. L'incidence de la mise en compatibilité sera donc positive en la matière.	Les activités porteuses de risques particuliers autorisées par l'évolution du zonage économique seront soumises à la réglementation ICPE.

## 6. SOLUTIONS ALTERNATIVES ENVISAGÉES

5° du I de l'article L. 121-18 du code de l'environnement.

Le projet Garonne Eiffel a fait l'objet de solutions alternatives évaluées au moment de la création de la ZAC. Le projet « Souys Parc Eiffel » ne possède donc pas de solutions alternatives propres, celles-ci étant intégrées aux alternatives globales décrites dans l'étude d'impact de la ZAC.

## 7. MODALITÉS DE CONCERTATION PRÉALABLE DU PUBLIC

6° du I de l'article L. 121-18 du code de l'environnement.

Il n'est pas envisagé de concertation au sens de l'article L. 121-18 alinéa 6 du code de l'environnement. En effet, les objectifs et le parti d'aménagement du projet ont déjà fait l'objet d'une concertation par l'EPA Bordeaux Euratlantique préalable à la création de la ZAC Garonne Eiffel.

L'évaluation environnementale des incidences de la mise en compatibilité donnera quant à elle lieu à enquête publique après avis de l'autorité environnementale compétente. Le public pourra donc se prononcer sur le contenu des modifications apportées au document d'urbanisme à cette occasion.

## 8. DÉROULÉ DE LA PROCÉDURE DE DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU

Le calendrier de l'opération et notamment des futures procédures réglementaires comporte les étapes suivantes :

1. La présente **déclaration d'intention** sera publiée pendant 4 mois dès son approbation par le conseil d'administration de l'EPA Bordeaux Euratlantique. Pendant cette durée, le public aura la faculté d'exercer son droit d'initiative et

le cas échéant, sous 1 mois, le préfet de la Gironde pourra décider d'y donner suite par l'organisation d'une concertation préalable.

2. La réalisation du **dossier de demande de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU** puis, après délibération du conseil d'administration de l'EPA, la saisine pour **avis de l'autorité environnementale** compétente sur l'**évaluation environnementale** de la mise en compatibilité du PLU.
3. Une **réunion d'examen conjoint** des personnes publiques associées sera organisée avant l'enquête publique.
4. Une **enquête publique** portant à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du PLU. Le dossier d'enquête comprendra ainsi le dossier de demande de déclaration de projet emportant mise en compatibilité, y compris l'évaluation environnementale, l'avis de l'autorité environnementale et le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint.
5. Une **délibération du conseil métropolitain de Bordeaux Métropole approuvant la mise en compatibilité du PLU**.
6. Une **délibération du conseil d'administration de l'EPA adoptant la déclaration de projet « Souys Parc Eiffel »**.

## 9. PUBLICITÉ DE LA PRÉSENTE DÉCLARATION D'INTENTION

La présente déclaration d'intention, relative à la déclaration de projet et à la mise en compatibilité du PLU de Bordeaux Métropole doit, conformément à l'article R. 121-25 du code de l'environnement, être publiée :

- « sur le site internet du maître d'ouvrage ou de la personne publique responsable, s'il ou elle dispose d'un tel site »
- « sur le site internet des services de l'Etat dans le département »
- Au titre du plan : « par le biais d'un d'affichage dans les locaux de l'autorité responsable de son élaboration. »

Ainsi, la présente déclaration d'intention sera publiée :

- **Sur le site internet de l'EPA Bordeaux Euratlantique : [www.bordeaux-euratlantique.fr](http://www.bordeaux-euratlantique.fr) ;**
- **Dans les locaux et sur le site internet de la Préfecture de Gironde : [www.gironde.gouv.fr](http://www.gironde.gouv.fr) ;**
- **Dans les locaux de Bordeaux Métropole.**

Le droit d'initiative prévu à l'article L. 121-19 du code de l'environnement « s'exerce, au plus tard, dans le délai de quatre mois suivant la publication de [cette] déclaration d'intention. »