



## PREFET DE LA GIRONDE

Direction Départementale des Territoires  
et de la Mer de la Gironde

Service Aménagement Urbain

ARRETE DU 14 MARS 2016

---

### **Portant création de la zone d'aménagement concerté Garonne Eiffel située sur le territoire des communes de Bordeaux et Floirac sous la maîtrise d'ouvrage de l'Établissement Public d'Aménagement Bordeaux Euratlantique**

---

#### **LE PREFET DE LA REGION AQUITAINE-LIMOUSIN-POITOU-CHARENTES PREFET DE LA GIRONDE**

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles, L103-2, L311-1 et suivants, R311-1 et suivants, L321-23 et R\*321-20 ;

VU le code de l'environnement et notamment ses articles L122-1 et suivants, et R122-1 et suivants ;

VU le décret n° 2009-1359 du 5 novembre 2009 inscrivant l'opération d'aménagement Bordeaux Euratlantique dans les communes de Bordeaux, Bègles et Floirac parmi les opérations d'intérêt national mentionnées à l'article R102-3 du code de l'urbanisme ;

VU le décret n° 2015-977 du 31 juillet 2015 modifiant le décret n° 2010-306 du 22 mars 2010 portant création de l'Établissement Public d'Aménagement Bordeaux Euratlantique ;

VU la délibération de l'Etablissement Public d'Aménagement Bordeaux Euratlantique du 23 octobre 2014 approuvant le dossier de création de la zone d'aménagement concerté et tirant le bilan de la concertation ;

VU la délibération du conseil métropolitain du 23 janvier 2015 émettant un avis favorable sur le dossier de création de la zone d'aménagement concerté ;

VU la délibération du conseil métropolitain du 23 janvier 2015 autorisant l'intervention de l'Établissement Public d'Aménagement Bordeaux Euratlantique sur un secteur de 13 ha, en dehors du périmètre arrêté par décret dans le cadre de la zone d'aménagement concerté Garonne Eiffel et de son projet urbain ;

VU le dossier de création de la zone d'aménagement concerté Garonne Eiffel comprenant les pièces suivantes :

- un rapport de présentation qui rappelle notamment les enjeux urbains du projet Garonne Eiffel
- un plan de situation
- un plan de délimitation du périmètre de la zone d'aménagement concerté
- une étude d'impact
- le régime applicable au regard de la taxe d'aménagement

VU l'avis du 27 mars 2015 émis par la formation d'autorité environnementale du Commissariat Général au Développement Durable ;

VU le mémoire en réponse de l'Établissement Public d'Aménagement Bordeaux Euratlantique en date du 10 novembre 2015 à l'avis de l'Autorité Environnementale ;

VU l'arrêté conjoint en date du 27 janvier 2016, de la ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité et du secrétaire d'État chargé du budget autorisant l'Établissement Public d'Aménagement Bordeaux Euratlantique à intervenir en dehors de son périmètre, sur le territoire de la commune de Floirac, afin de rendre possible l'opération projetée ;

VU le courrier du directeur général de l'Établissement Public d'Aménagement Bordeaux Euratlantique en date du 5 février 2016 dressant le bilan de la mise à disposition de l'étude d'impact et demandant de finaliser l'instruction du dossier de création de la zone d'aménagement concerté Garonne Eiffel ;

CONSIDERANT qu'une zone de 13 ha de cette zone d'aménagement concerté se situe en dehors de l'opération d'intérêt national et que son aménagement s'est révélé nécessaire pour permettre la gestion du risque inondation et opportun pour assurer une cohérence urbaine avec les espaces situés sur le secteur de la Souys au sein de l'opération d'intérêt national qui présentent la même typologie ;

CONSIDERANT que l'aménagement de cette zone contribue à la requalification de la rive droite, ceci en cohérence avec les orientations retenues à l'échelle de l'agglomération ;

SUR PROPOSITION de Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture ;

## **ARRETE**

**ARTICLE PREMIER** : Est créée une zone d'aménagement concerté dénommée Garonne Eiffel sur le territoire des communes de Bordeaux et Floirac, conformément au plan annexé au présent arrêté.

**ARTICLE 2** : Le programme global prévisionnel des constructions, neuves ou réhabilitées, est d'environ 966 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher constructible. Cette programmation est ventilée comme suit :

- 148 000 m<sup>2</sup> de bureaux
- 700 000 m<sup>2</sup> de logements
- 27 000 m<sup>2</sup> de locaux d'activités
- 20 000 m<sup>2</sup> de commerces
- 15 000 m<sup>2</sup> d'hôtels
- 56 000 m<sup>2</sup> d'équipements publics et collectifs

**ARTICLE 3** : Les constructions édifiées à l'intérieur du périmètre de la zone d'aménagement concerté seront exonérées de la part communale et intercommunale de la taxe d'aménagement.

**ARTICLE 4** : En application des dispositions de l'article R122-14 du code de l'environnement, le pétitionnaire se conformera aux mesures figurant dans les tableaux annexés au présent arrêté.

**ARTICLE 5** : Le présent arrêté est affiché pendant un mois au siège de Bordeaux Métropole et en mairie de Bordeaux et Floirac. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Le présent arrêté est en outre publié au recueil des actes administratifs de l'État dans le département.

**ARTICLE 6** : Le dossier de création de la zone d'aménagement concerté est consultable au siège de l'Établissement Public d'Aménagement Bordeaux Euratlantique - Immeuble Prélude, 140 rue des Terres de Bordes, CS 41717 – 33081 Bordeaux cedex.

**ARTICLE 7** : Les effets juridiques attachés à la création de la zone d'aménagement concerté ont pour point de départ l'exécution de l'ensemble des formalités de publicité prévues à l'article 5. Pour l'application du présent article, la date à prendre en compte pour l'affichage en mairie ou à Bordeaux Métropole est celle du premier jour où il est effectué.

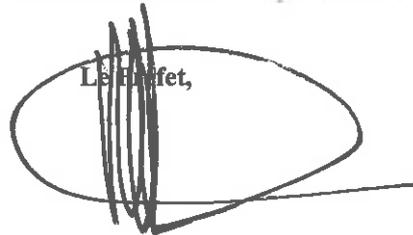
**ARTICLE 8** : Conformément aux dispositions de l'article R421-1 du code de justice administrative, le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Bordeaux dans le délai de deux mois à compter de l'accomplissement des mesures de publicité.

**ARTICLE 9** : Le Secrétaire Général de la Préfecture de la Gironde, le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer de la Gironde, le Directeur Général de l'Établissement Public d'Aménagement Bordeaux Euratlantique, le Président de Bordeaux Métropole, le Maire de Bordeaux, le Maire de Floirac sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté dont copie leur sera adressée.

Fait à Bordeaux, le

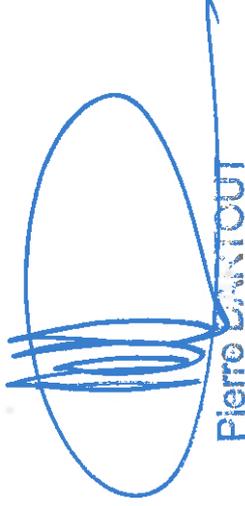
14 MARS 2016

Le Préfet,



Pierre DARTOUT

## SYNTHÈSE DES MESURES PRISES EN FAVEUR DE L'ENVIRONNEMENT



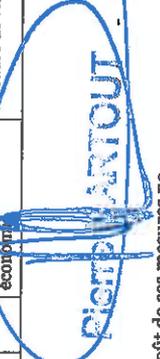
Parmi ces mesures, seules les mesures nécessitant un suivi et un bilan périodique auprès de l'autorité environnementale sont exposées dans le tableau de synthèse ci-dessous. En effet, les autres mesures sont des mesures de conception de projet et sont, soit inscrites dans le plan guide de la ZAC, soit seront inscrites dans le cahier des charges des espaces publics ou dans la fiche de lot des opérations immobilières.

TYPE DE MESURE	NOM/COÛT	BUT/DESCRIPTION	ESPACE PUBLICS	OPÉRATIONS PRIVÉES	PARAMÈTRES DE L'ENVIRONNEMENT CONCERNÉS	EFFETS ATTENDUS	EXIGENCES DE LA MESURE		MOYENS DE SUISVI DES MESURES	INDICATEURS
							Augmentation de la circulation des poids et apports importants dans les installations de stockage	Réduction des exports de déblais		
Réduction	5	Utilisation préférentielle, si la qualité des sols le permet, des déblais pour la réalisation des remblais	X		Sols	Augmentation de la circulation des poids et apports importants dans les installations de stockage	Réduction des exports de déblais	Compte-rendus de chantier	% déblais réutilisés	
Réduction	6	Utilisation préférentielle, si leur qualité le permet, des matériaux de déconstruction pour la réalisation des espaces publics minéraux	X		Ressources minérales	Consommation des ressources naturelles	Réduction de la consommation en ressource minérale naturelle non recyclée	Dossier d'ouvrages exécutés	% matériaux réutilisés	
Évitement	13	Diagnostic du site lors de l'acquisition des terrains par l'EPA	X	X	Sites et sols pollués	Risque sanitaire pour les futurs résidents et usagers	Suppression des sources et des voies de contamination pour les futurs résidents et usagers	Suivi par un AMO Dépollution des sols	Nombre de plans de gestion sur la ZAC	
Évitement	14	Plan de gestion des pollutions génériques pour chaque phase de réalisation des espaces publics et pour chaque lot en cas d'excavation	X	X	Milieu naturel	Atteinte aux habitats potentiels de l'Angélique des Estuaires et à la qualité des eaux de la Garonne	Préservation des habitats naturels des berges de la Garonne, de ses éventuelles espèces protégées et de la qualité des eaux du fleuve	Suivi par un AMO Dépollution des sols	Nombre d'incidents relevés	
Accompagnement	15	Plan de gestion des pollutions spécifiques à l'échelle de la future ZAC	X	X				Compte-rendu et bilan de chantier de l'expert écologique		
Évitement	16	Suivi des travaux du quai de la Souys, du parc aux Angéliques - séquence Souys et de la remise à l'état naturel de l'espace actuellement imperméabilisé au Sud de la séquence Souys du parc aux Angéliques par un expert écologique	X					Suivi des travaux des espaces publics par la maîtrise d'œuvre Visite de chantier par l'EPA ou son représentant pour les lots privés	Nombre d'arbres conservés	
Évitement	17	Protection des arbres conservés et de leurs racines durant les travaux	X	X	Milieu naturel	Mortalité ou dégradation de l'état des arbres	Pas d'atteinte aux arbres qui doivent être conservés	Vérification de la période d'intervention par l'EPA - Visite de chantier par l'EPA	/	
Réduction	18	Suppression des bassins bétonnés en période hivernale		X	Milieu naturel	Mortalité des individus	Conservation des individus de grenouille rieuse exploitant les bassins bétonnés			
Compensation	23	Compensation des zones humides supprimées, à hauteur de 150% de la superficie supprimée	X		Milieu naturel	Suppression de zones humides	Conservation des zones humides au sein-même de la future ZAC - Mise en place de zones humides plus fonctionnelles par rapport à l'état actuel	Conception par un expert écologique	A définir dans le dossier loi sur l'eau	

TYPE DE MESURE	NUMERO SUR LES CARTES	INTITULE DE LA MESURE	IMPACTS PRINCIPAUX	OBJECTIFS	PARAMETRES DE L'ENVIRONNEMENT CONCERNES	EFFETS POTENTIELS	EFFETS PREVISIBLES DE LA MESURE	MOYENS DE SUIVI ET INDICATEURS	EXPLICATION
Réduction	25	Coordination générale des chantiers	X	X	Socio-économie et mobilité/ cadre de vie	Perturbation du trafic routier durant les travaux Difficultés d'accès aux activités économiques, aux services et aux logements Limiter les nuisances de trafic des chantiers	Garantir l'accès à l'ensemble des commerces et logements	Suivi confié à un prestataire spécialisé (AMO coordination générale)	Nombre de plaintes de riverains relevés
Réduction	26	Accompagnement par l'EPA et ses partenaires publics des entreprises à relocaliser sur le territoire ou en dehors du territoire Garonne Eiffel		X	Socio-économie	Incompatibilité d'activités économiques existantes avec le projet urbain ; difficultés de relocalisation pour les entreprises et pertes d'activités pour le territoire communautaire	Faciliter la relocalisation des entreprises sur le territoire Garonne Eiffel, si la reconstruction de l'activité est compatible avec le devenir des quartiers, ou sur le territoire communautaire et sa périphérie	Suivi par l'EPA et ses partenaires publics Réalisation d'un bilan bisannuel	Nombre d'entreprises délocalisées Nombre d'entreprises relocalisées
Réduction	27	Programme de communication sur le déroulement des travaux	X	X	Socio-économie / cadre de vie	Gêne et plaintes des riverains	Favoriser l'acceptabilité des travaux par les riverains	Mise en œuvre et suivi par l'EPA pour les espaces publics Inscription dans les actes de vente pour les opérations immobilières	Nombre de plaintes de riverains relevés
Accompagnement	28	Observatoire de la transformation durable du territoire		X	Socio-économie	Manque de visibilité sur les évolutions démographiques et des activités économiques	Suivi des évolutions démographiques et des activités économiques	Suivi par l'EPA et réalisation d'un bilan tous les deux ou trois ans	Evolution de la population, du nombre d'emplois et d'activités sur Garonne Eiffel
Réduction	1	Charte de chantiers propres et à faibles nuisances	X	X	Soils et ressource en eau Paysage Qualité de l'air Ambiance sonore Mobilité Voisins / socio-économie	Perturbation des sols et des eaux Nuisances visuelles Pollution de l'air et nuisances sonores Perturbation du trafic Gêne des riverains - dégradation du cadre de vie	Conservation de la qualité de la ressource en eau Maîtrise des nuisances sonores et pollutions de l'air Gestion des déchets Réduction des perturbations du trafic	Compte-rendus et bilans de chantier	Nombre de plaintes de riverains relevés

**Coût des mesures**

- La réutilisation, si possible, des déblais et des matériaux de déconstruction : le surcoût de ces mesures ne peut être estimé car ils dépendent de la qualité initiale des matériaux ou des terres et de la nature des projets.
- La réalisation des diagnostics de pollution des sols, des plans de gestion et le suivi par un AMO dépollution des sols : le coût de ces mesures ne peut être estimé à l'heure actuelle, les moyens qui seront mis en œuvre dépendront des résultats des diagnostics des sols. A titre indicatif, un diagnostic de sols coûte en moyenne 5 000 euros H.T. et un plan de gestion 1 500 euros H.T.
- Le suivi des travaux du parc aux Angéliques - séquence Souys et des quais : le coût total de ces travaux ne peut être estimé, étant dépendant de la durée des travaux. A titre indicatif, une journée d'expert écologue est d'environ 800 à 1 000 euros.
- La protection des arbres durant les travaux : cette mesure sera mise en place autant sur les espaces publics que privés et sera prise en charge par le maître d'ouvrage concerné. A titre indicatif, la protection d'un arbre coûte 20 à 100 euros H.T. l'unité.
- La création d'une zone humide sur le parc Eiffel : le coût de cette mesure sera intégré à l'enveloppe budgétaire du parc Eiffel. Le projet de parc Eiffel n'est pas assez avancé pour estimer le surcoût lié à la mesure. A titre indicatif, une journée d'expert écologue est d'environ 800 à 1 000 euros.
- La coordination des chantiers : une enveloppe sera dédiée à la mission d'AMO de coordination générale qui interviendra durant toute la durée des travaux de la future ZAC.
- L'accompagnement des entreprises pour leur relocalisation : l'EPA et ses partenaires publics prendront en charge en interne ou, si besoin, par un prestataire extérieur, cet accompagnement.



# Périmètre de la ZAC Garonne Eiffel



1:6 000 (A3)

0 75 150 300 (m)

-  Périmètre de l'OIN
-  ZAC Garonne Eiffel (128 ha)
-  Limite communale

Date: 05/02/2016 Source : Cadastre DGI 2012

