

**BILAN DE LA CONCERTATION RELATIVE  
A LA DECLARATION DE PROJET PORTANT  
MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE  
BORDEAUX METROPOLE SUR LE SECTEUR  
SOUYS COMBES (BORDEAUX / FLOIRAC)**

L.103-6 du Code de l'urbanisme

<b>1. Préambule .....</b>	<b>3</b>
1. Garonne Eiffel, un projet de Bordeaux Euratlantique en cours de réalisation .....	3
2. Une concertation, prélude à la réalisation de projets sur un secteur spécifique .....	3
<b>2. Le déroulé de la concertation .....</b>	<b>4</b>
<b>3. Bilan et enseignements de l'atelier débat .....</b>	<b>5</b>
1. Un faible intérêt pour la procédure de déclaration de projet .....	5
2. Une des « briques de la consultation citoyenne » de la ZAC Garonne Eiffel .....	5
<b>4. Bilan quantitatif de la participation du public .....</b>	<b>5</b>
1. Information et communication à l'attention du public.....	5
2. Réunions.....	6
Contributions du public .....	8
3. 8	
<b>5. Remarques et enseignements tirés de la concertation .....</b>	<b>9</b>
<b>6. Suite de la concertation.....</b>	<b>9</b>
<b>7. Liste des annexes .....</b>	<b>10</b>

# 1. Préambule

## 1. Garonne Eiffel, un projet de Bordeaux Euratlantique en cours de réalisation

L'opération d'intérêt national (OIN) Bordeaux Euratlantique a été créée en novembre 2009 à l'initiative des collectivités locales, avec l'appui de l'État, pour mettre en œuvre un nouveau modèle de développement urbain, fondé sur la rupture avec un mouvement d'artificialisation des sols de la périphérie de Bordeaux très marqué depuis les années 1960.

L'opération est mise en œuvre par un Établissement Public d'Aménagement (EPA), lui-même créé en mars 2010. Elle se déploie sur une partie des communes de Bordeaux, Bègles et Floirac. Elle vise à aménager ou à réaménager une vingtaine de quartiers, situés de part et d'autre de la Garonne et de la gare Saint-Jean.

Six de ces quartiers sont situés dans la zone d'aménagement concerté (ZAC) Garonne Eiffel, à Bordeaux et Floirac. Administrativement, cette ZAC a été créée en 2014. D'un point de vue opérationnel, elle est active depuis bientôt sept ans, avec des premiers travaux d'espaces publics engagés en 2015.

**La ZAC Garonne Eiffel est une opération de renouvellement urbain très engagée autour des principes validés en 2014** : création d'une armature d'espaces publics et d'espaces verts, de logements accessibles à tous, de polarités commerciales et de services permettant de répondre aux besoins du quotidien en complément de l'offre existante. En témoigne la création de nouvelles voiries, de nouveaux espaces publics (jardin sportif Suzanne Lenglen par exemple) et de nouveaux équipements publics, comme l'école Marie de Gournay.

**De premiers résultats et impacts sont déjà perceptibles.** Les premiers programmes de construction ont été livrés dès 2021 dans le quartier Deschamps. Les travaux de réalisation de la première phase du parc Eiffel ont été engagés en 2022.

## 2. Une concertation, prélude à la réalisation de projets sur un secteur spécifique

La mise en œuvre d'une ZAC de l'ampleur et du niveau d'ambition de Garonne Eiffel est donc un projet au long cours et une matière éminemment vivante. La concertation dont le présent rapport constitue le bilan vise à accompagner la mise en cohérence entre le document d'urbanisme intercommunal, le PLUi de Bordeaux Métropole, et le projet urbain du secteur Souys Combes tel qu'il a été mis à jour en 2023.

**Cette concertation est réglementairement obligatoire dans la mesure où la déclaration de projet fait l'objet d'une évaluation environnementale.**

Il est à noter qu'elle s'articule avec une stratégie adaptée à chaque quartier en fonction de l'avancement des projets, via des consultations volontaires et des actions de médiation à destination des riverains. Ces actions favorisent l'appropriation du projet d'ensemble, la participation du public au renouvellement urbain et *in fine*, la vie dans les six quartiers. **Le présent bilan porte sur la concertation réglementaire.**



LOCALISATION DU SECTEUR SOUYS COMBES AU SEIN DE L'OIN BORDEAUX EURATLANTIQUE

## 2. Le déroulé de la concertation

La durée de la concertation a été fixée à 6 semaines, du 1<sup>er</sup> avril au 15 mai 2024.

Le dispositif de concertation a été construit pour favoriser un maximum d'échanges directs. Le format de la réunion publique a été jugé trop informatif et descendant, et donc inadapté au présent contexte.

Outre des dispositifs relativement classiques de recueil de contribution sous forme de registres papier et numérique, la concertation s'est matérialisée sous la forme de deux permanences en mairie et d'un temps fort favorisant les échanges. La principale séquence a ainsi été un atelier-débat tenu le mercredi 10 avril 2024 de 16h à 19h à la M270 de Floirac, lieu associatif et culturel floiracais très fréquenté. Les deux permanences ont été organisées en mairie (Mairie de Floirac le 18 avril 2024, Mairie annexe de Bordeaux Bastide le 24 avril 2024) pour compléter cet atelier.

L'ensemble de ces dispositions a fait l'objet d'affichages, de mailing aux bases de données riverains Deschamps-Belvédère et Souys ainsi qu'au comité citoyen floiracais par les médiateurs, en plus d'une communication sur les réseaux sociaux (comptes EPA et relais via les réseaux sociaux municipaux à la demande de l'EPA). Le kit de communication a également été transmis au service communication de Bordeaux Métropole, en sus des services communication des deux communes.

La concertation a mis en avant un intérêt du public pour le projet urbain, mais peu d'intérêt pour la procédure de déclaration de projet portant mise en compatibilité du PLU.

### 3. Bilan et enseignements de l'atelier débat

#### 1. Un faible intérêt pour la procédure de déclaration de projet

Issue du Code de l'urbanisme, une déclaration de projet portant mise en compatibilité d'un document d'urbanisme est par essence une procédure technique, visant l'efficacité plus qu'une appropriation collective.

Le rapport de présentation et ses annexes ont ainsi un caractère relativement abrupt. Seul le résumé non technique qui leur est adossé a clairement une visée synthétique, avec marginalement des vertus pédagogiques et de vulgarisation.

Pour pallier ce constat, l'EPA a produit et mis à disposition des fiches pédagogiques permettant de contextualiser la procédure de déclaration de projet par rapport aux autres procédures du territoire (ZAC et Autorisation environnementale) et d'explicitier les évolutions du PLU proposées par rapport aux règles existantes.

Malgré tout, fort peu de questions ou remarques ont porté sur les évolutions proposées du PLU : à savoir deux contributions orales portant sur la procédure lors de l'atelier-débat sur une vingtaine de participants et aucune lors des permanences en mairie.

#### 2. Une des « briques de la consultation citoyenne » de la ZAC Garonne Eiffel

Le format d'atelier-débat, nouveau dans les dispositifs de l'EPA, a permis d'intégrer la concertation réglementaire, liée à la déclaration de projet, dans la stratégie de dialogue citoyen de la ZAC Garonne Eiffel. Ainsi, l'atelier-débat a permis des échanges qualitatifs, aussi longs que le souhaitent les personnes présentes, et centrés sur leurs sujets d'intérêt, c'est-à-dire plus sur le projet urbain et le cadre de vie qu'il va générer (les déplacements, les commerces, les écoles, les espaces verts, les lieux culturels, etc.) que sur les « mécaniques » réglementaires qui vont permettre la réalisation de ce projet.

### 4. Bilan quantitatif de la participation du public

#### 1. Information et communication à l'attention du public

L'EPA s'est attaché à déployer un vaste dispositif de communication dans le cadre de cette opération, faisant appel tant aux supports numériques et digitaux que « physiques », afin d'informer au mieux le public :

- L'**Avis** relatif à la concertation préalable a été publié conformément aux prescriptions de délais et de forme prévus. Le 15 mars 2024, **4 avis** ont été affichés : Maison du Projet Bordeaux Euratlantique, Mairie de Floirac, Mairie Annexe Bordeaux Bastide et rue Jean Dupas (seule rue existante dans le périmètre).
- **Informations sur le site [www.bordeaux-euratlantique.fr](http://www.bordeaux-euratlantique.fr)** avec **mise en ligne de plusieurs actualités** relatives à l'ouverture de la concertation avec mise à disposition du dossier de la concertation et d'un registre de participation. **Une page dédiée à l'ensemble du dispositif de la concertation (documents consultables et en téléchargement) a également été mise en ligne.**

- **Une parution dans Sud-Ouest** édition Bordeaux a été diffusée le 15 mars 2024 pour annoncer l'ouverture de la concertation. L'audience moyenne du support presse est de 1 300 000 lecteurs/jour.
- **Réseaux sociaux :**
  - **4 annonces** sur le **compte X (Twitter)** de Bordeaux Euratlantique (environ 3000 abonnés) : <https://twitter.com/bxeuratlantique>
  - 1 post LinkedIn sur le compte de Bordeaux Euratlantique (plus de 10000 abonnés) : <https://www.linkedin.com/company/etablissement-public-d'am-nagement-bordeaux-uratlantique/>
  - **1 post et 3 stories** sur la **page Instagram** de Bordeaux Euratlantique (plus de 2 200 followers) <https://www.instagram.com/bordeauxeuratlantique/>
- **Mailing des médiateurs de la maison du projet :**
  - 1 envoi aux bases de données riverains "Deschamps-Belvédère" et "Souys"
  - 1 envoi au comité citoyen "Souys" (dispositif créé volontairement par l'EPA dans le cadre de sa stratégie de dialogue citoyen sur la Souys)
- **Envoi d'un kit de communication :**
  - Aux services communication des mairies de Floirac et du quartier La Bastide
  - Au service communication de Bordeaux Métropole
- **Boitage :**
  - D'une info'lettre de la concertation avec un encart dédié à la concertation réglementaire Souys-Combes sur les secteurs Deschamps-Belvédère, Souys et Floirac sud (6000 exemplaires) <https://shorturl.at/x6TZw>
- **Affichage :**
  - Diffusion d'affiches, invitant au café débat et permanences en mairie ou à participer en ligne via un QR code, à la M270, en mairies et dans les commerces du centre-ville floiracais.

## 2. Réunions

Au total **22 personnes ont participé** aux temps d'information et de participation organisés par l'EPA :

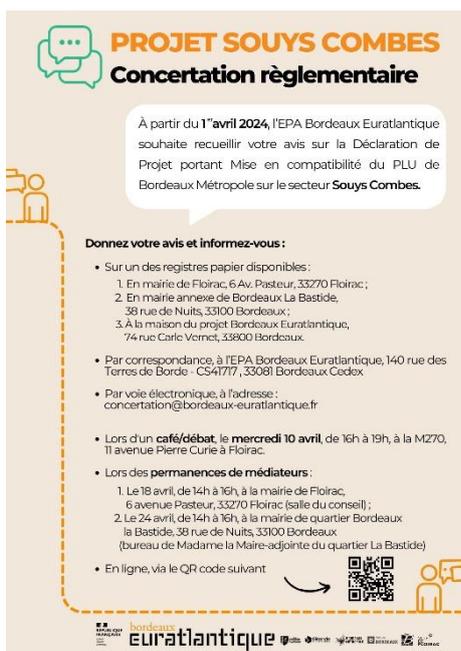
- 20 personnes sont venues à l'atelier débat à la M270
- 2 personnes se sont présentées à la permanence à la Mairie de Floirac
- Personne ne s'est présenté à la permanence à la Mairie de Bordeaux Bastide



Affichette A4 permanence Floirac



Affichette A4 permanence Bordeaux



Affiche A3 modes de contributions



Post X « Donnez votre avis »



Post X « Plus que 5 jours pour contribuer »



Post Facebook-LinkedIn « Donnez votre avis »



Story Instagram  
« Rdv au café débat »



Story Instagram  
« Donnez votre avis »



Story Instagram  
« Plus que 5 jours pour contribuer »



Post Instagram  
« Donnez votre avis »

### 3. Contributions du public

Les contributions du public (2 contributions lors de l'atelier débat, 12 contributions en ligne) ont majoritairement porté sur :

- La hauteur et la densité
- La pleine terre
- Le stationnement et la desserte en transports, notamment le boulevard dit « Maillorgues » en phase projet

Le thème « hauteur et densité » est cohérent avec d'une part l'ambition programmatique globale et d'autre part avec la présence d'un tissu urbain pavillonnaire à proximité des terrains à aménager.

Le thème de la pleine terre rejoint à la fois des sujets relatifs à la biodiversité et aux îlots de chaleur urbain.

Pour ces deux thèmes, les contributions interrogent le choix d'une réglementation jugée insuffisante dans le PLU. La nécessité d'une souplesse dans la conception des projets, notamment pour intégrer la gestion du risque inondation et des stationnements, ainsi que la complexité du tissu urbain a conduit à ce stade l'EPA à privilégier des règles minimales à des règles complexes à écrire et à appliquer, conservant néanmoins, avec l'aide des collectivités locales, un rôle majeur d'encadrement des projets immobiliers pour aboutir à des projets ambitieux pour la pleine terre et la végétalisation.

Enfin, les mobilités sont structurantes, dans le dimensionnement des espaces publics et dans la vie des futurs habitants. C'est le sujet pour lequel les contributions sont les plus contrastées : entre diminution drastique de la place de la voiture et maintien d'un statu quo en préservant voire augmentant les capacités de stationnement pour les voitures.

## 5. Remarques et enseignements tirés de la concertation

Le dispositif proposé apparaît proportionné à la procédure.

Les temps d'échanges, notamment l'atelier débat, ont permis des interactions qualitatives, qui ont répondu aux attentes des personnes qui se sont mobilisées. Il s'avère que la plupart de ces attentes dépassent largement le cadre de la procédure de déclaration de projet.

Y répondre a permis de faire de la présente concertation une brique de la consultation continue de la ZAC Garonne Eiffel et donc d'y conférer un intérêt dépassant celui de la procédure stricte de déclaration de projet.

## 6. Suite de la concertation

Dans le cadre de la déclaration de projet, Bordeaux Euratlantique va prendre en compte les différentes contributions :

- En questionnant les règles sur la pleine terre et les règles de hauteur, en lien avec les collectivités locales
- En modifiant le dossier pour le rendre plus lisible et plus accessible au grand public

Les différentes interrogations seront plus globalement capitalisées dans le cadre de la concertation continue de la ZAC et pourront donc être prises en compte lors des prochaines étapes de conception et réalisation du projet urbain.

## 7. Liste des annexes

- ANNEXE 1.** Délibération définissant les modalités de concertation
- ANNEXE 2.** Dossier de concertation
- ANNEXE 3.** Avis de concertation préalable et constats d'huissier
- ANNEXE 4.** Information sur le site de l'EPA (copie écran)
- ANNEXE 5.** Encart presse Sud-Ouest
- ANNEXE 6.** Contributions et réponse
- ANNEXE 7.** Compte rendu de l'atelier débat

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**PLU**

**BORDEAUX  
MÉTROPOLE**



# Rapport de présentation



**Bordeaux – Floirac – Souys Combes**

---

Mise en compatibilité approuvée par délibération du Conseil de  
la Métropole en date du

---

## Déclaration de projet Souys Combes

**TABLE DES MATIERES**

0 - RESUME NON TECHNIQUE ..... 6

    0.1 - Présentation du projet ..... 6

    0.2 - Évolutions apportées au PLU 3.1..... 6

    0.3 - Articulation du PLU avec les autres documents d’urbanisme ..... 9

    0.4 - Intérêt général..... 9

    0.5 - État initial, incidences notables prévisibles de la mise en compatibilité du PLU et mesures associées..... 11

    0.6 - Critères et indicateurs retenus pour suivre la mise en compatibilité du PLU..... 13

    0.7 - Méthodologie, difficultés et limites ..... 13

1 - PREAMBULE..... 14

    1.1 - La mise en compatibilité ..... 14

    1.2 - Evaluation environnementale ..... 14

2 - OBJET DE LA MISE EN COMPATIBILITE ..... 16

    2.1 - Le Secteur Souys Combes..... 16

    2.2 - Enjeux du secteur et objectifs du projet ..... 17

    2.3 - Contexte réglementaire ..... 17

    2.4 - Orientations d’aménagement ..... 19

    2.5 - Les scénarios d’implantation et le projet urbain..... 20

3 - INTERET GENERAL DU PROJET « SOUYS COMBES » ..... 23

4 - LA COMPATIBILITE AVEC LE PLU 3.1..... 33

    4.1 - Analyse de la compatibilité du projet avec le PLU actuel ..... 33

        4.1.1 - Présentation du PLU actuel ..... 33

        4.1.2 - Le rapport de présentation ..... 34

        4.1.3 - Le Projet d’Aménagement et de Développement Durables (PADD) ..... 34

        4.1.4 - Les Programmes d’Orientations et d’Actions pour l’habitat et la mobilité ..... 35

        4.1.5 - Les Orientations d’Aménagement et de Programmation (OAP)..... 36

        4.1.6 - Le règlement et les zones concernées ..... 36

        4.1.7 - Les autres éléments figurant sur le règlement graphique ..... 38

        4.1.8 - Les annexes ..... 38

        4.1.9 - Nécessité de mettre en compatibilité le PLU ..... 39

        4.1.10 - Choix de la procédure ..... 39

    4.2 - Les modifications apportées au PLU 3.1 dans le cadre de la mise en compatibilité ..... 40

        4.2.1 - L’orientation d’aménagement et de programmation..... 40

        4.2.2 - L’actualisation du plan de synthèse du zonage du rapport de présentation..... 46

        4.2.3 - Le règlement et les zones concernées ..... 46

        4.2.4 - Les emplacements réservés et servitudes de localisation ..... 49

5 - ANALYSE DE L’ETAT INITIAL DE L’ENVIRONNEMENT ..... 52

## Déclaration de projet Souys Combes

5.1 - Milieu physique .....	52
5.1.1 - Risque inondation .....	53
5.1.2 - Gestion des eaux pluviales .....	55
5.1.3 - Nature et concentration des polluants .....	55
5.2 - Milieu naturel .....	58
5.3 - Paysages, bâti et patrimoine .....	60
5.4 - Milieu humain .....	60
6 - PERSPECTIVES D'EVOLUTION EN L'ABSENCE DE MISE EN ŒUVRE DU PROJET DE MISE EN COMPATIBILITE.....	61
6.1 - Milieu physique .....	61
6.2 - Milieu naturel .....	61
6.3 - Paysages, bâti et patrimoine .....	61
6.4 - Qualité des sols .....	62
6.5 - Milieu humain .....	62
6.5.1 - Caractéristiques socio-économiques .....	62
6.5.2 - L'accessibilité, le réseau viaire et les transports .....	62
6.5.3 - Réseaux .....	63
6.5.4 - Santé publique et salubrité .....	63
6.5.5 - Patrimoine culturel.....	63
7 - ANALYSE DES INCIDENCES PREVISIBLES SUR L'ENVIRONNEMENT .....	64
7.1 - Milieu physique .....	64
7.1.1 - Climat, état des sols et ressources .....	64
7.1.2 - Risques majeurs .....	64
7.2 - Milieu naturel .....	66
7.2.1 - Description du site Natura 2000 .....	66
7.2.2 - Analyse des incidences sur le site Natura 2000 .....	67
7.3 - Paysages, bâti et patrimoine .....	68
7.3.1 - Description du projet envisagé .....	68
7.3.2 - Analyse des évolutions proposées au regard de ce projet urbain .....	69
7.3.3 - Monuments historiques et archéologie .....	70
7.3.4 - Biens inscrits sur la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO .....	70
7.4 - Milieu humain .....	71
7.4.1 - Mobilité .....	71
7.4.2 - Déchets et réseaux .....	74
7.4.3 - Santé publique et salubrité .....	74
7.4.4 - Energie.....	74
7.5 - Adaptation au changement climatique.....	76
7.6 - Synthèse des enjeux environnementaux et de leur prise en compte.....	78
8 - CRITERES, INDICATEURS ET MODALITES RETENUS POUR SUIVRE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU .....	80

## Déclaration de projet Souys Combes

Annexe : Documents mis en compatibilité

### 0 - RESUME NON TECHNIQUE

#### 0.1 - Présentation du projet

Le projet « Souys Combes » porté par l’Etablissement Public d’Aménagement (EPA) Bordeaux Euratlantique poursuit l’aménagement au sud de la voie ferrée au sein de la Zone d’Aménagement Concerté (ZAC) Garonne Eiffel, en continuité du secteur Souys Parc Eiffel qui a fait l’objet d’une mise en compatibilité approuvée le 7 juillet 2022. Il est situé à la fois sur les communes de Floirac et de Bordeaux au sein d’un périmètre bordé par la Garonne, la cité Guillot-Touratte, la voie Eymet, le Parc des Etangs et les rues Jean Dupas et Franc Sanson. Le Jardin de la Souys (d’une surface d’environ 6 ha) relie le quai de la Souys au Parc des Etangs et à la voie Eymet fermant ainsi une boucle verte avec le Parc Eiffel qui joue un rôle régulateur pour la gestion des eaux, notamment en cas d’inondation, et conditionne la constructibilité du secteur.



*Localisation du secteur Souys Combes au sein de la ZAC Garonne Eiffel*

#### 0.2 - Évolutions apportées au PLU 3.1.

Dans les pièces opposables du Plan local d’urbanisme intercommunal (PLUi) de Bordeaux Métropole, l’emprise du projet est actuellement classée en zone UM12 « tissus à dominante de grands ensembles et tissus mixtes » (planche 35 du plan de zonage du PLUi de Bordeaux Métropole).

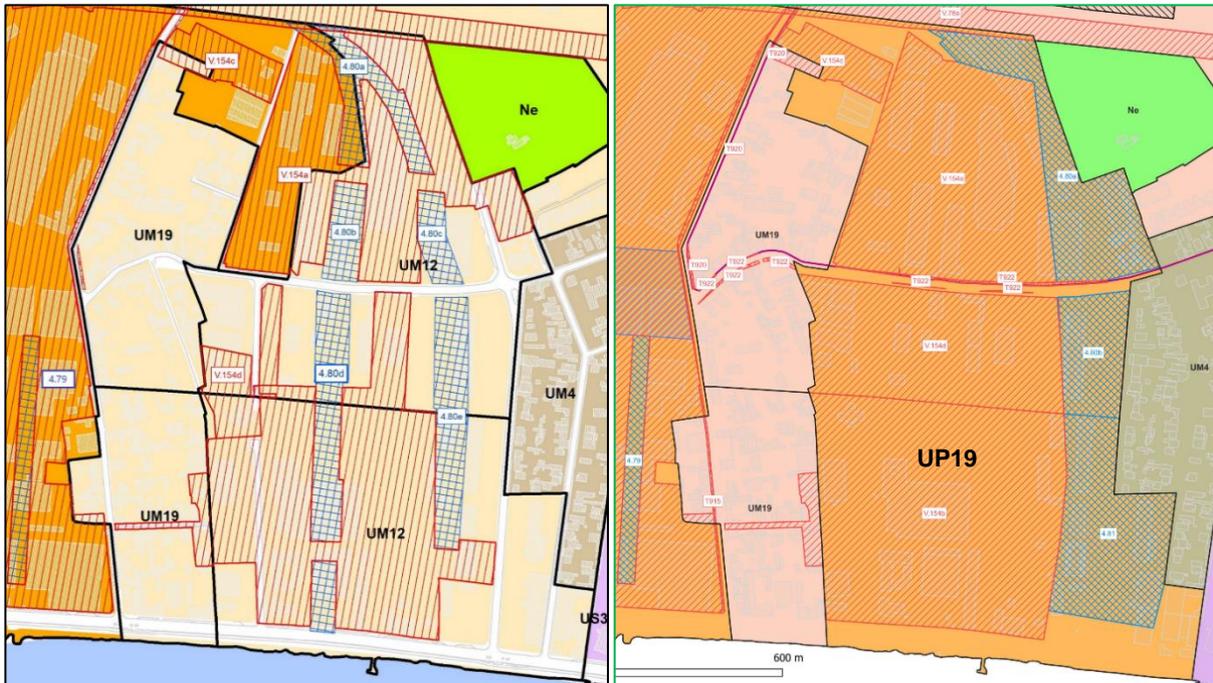
La mise en compatibilité vise principalement à permettre la réalisation, prévue dans les dossiers réglementaires de la ZAC Garonne Eiffel, du projet urbain mixte du secteur Souys Combes. La présente procédure intègre également la recomposition des deux bandes du jardin des Etangs en un espace unique en bordure de secteur : le Jardin de la Souys.

En effet, certaines dispositions réglementaires de la zone UM12 ne permettent pas la réalisation du projet et nécessitent des ajustements pour permettre la réalisation du projet. Plus précisément, le PLU actuel ne permet pas la morphologie envisagée dans le projet de recomposition urbaine d’ampleur du

## Déclaration de projet Souys Combes

secteur, en limitant les hauteurs et les emprises bâties, ainsi qu'au travers des dispositions relatives aux reculs et retraits, alors que c'est l'objectif même du projet. Par exemple, l'emprise bâtie est limitée à 40% dans la zone UM12.

Le règlement graphique est ainsi modifié pour permettre la réalisation du projet prévu, à savoir le classement de l'ensemble du secteur Souys Combes en zone UP19, qui correspond dans le PLU au zonage réglementaire de projet spécifique à la ZAC Garonne Eiffel, qui est donc le zonage du secteur Souys Parc Eiffel et des emprises limitrophes au nord du secteur Souys Combes.



Extrait du règlement graphique (planche 35) du PLUi, avant (à gauche) et après (à droite) la déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLUi

Le règlement écrit est modifié. Les 3 secteurs spécifiques A, B et C, introduits par la mise en compatibilité du secteur Souys Parc Eiffel afin d'appliquer des règles spécifiques notamment pour assurer une transition avec le quartier existant, sont étendus sur le secteur Souys Combes en miroir par rapport à la cité Guillot-Touratte (voir figure ci-après). Les règles de hauteur maximum (HT) imposées sont maintenues : pour le secteur C limitrophe du quartier pavillonnaire existant, HT = 18 m et pour les secteurs A et B, HT = 36 m. Le coefficient de végétalisation est également maintenu : 30% minimum. Ce coefficient de végétalisation minimum peut être de 20% dans le secteur A, situé à moins de 150 mètres d'un espace vert (Parc Eiffel sur le secteur Souys Parc Eiffel, Jardin de la Souys sur le secteur de la présente mise en compatibilité). Les règles relatives au stationnement, dont l'objectif est de plafonner le nombre de places de stationnement, sont conservées sur ces secteurs.

Sur l'ensemble du secteur, les espaces verts publics permettront d'atteindre 30% de pleine terre, sans comptabiliser la pleine terre sur les lots privés. Le choix de développer la pleine terre sur le domaine public plutôt que les lots privés permet d'assurer la pérennité de ces espaces et un accès à tous.

Les emplacements réservés de superstructure « espace vert » du jardin des Etangs et les servitudes de localisation à vocation de voirie sont modifiés pour tenir compte des évolutions apportées à ces aménagements. Ainsi, l'emprise du jardin des Etangs est déplacée pour devenir le Jardin de la Souys ce qui nécessite de supprimer les emplacements réservés 4.80c à 4.80e et d'agrandir et déplacer les emplacements réservés 4.80a et 4.80b sur Floirac et 4.81 sur Bordeaux. Les servitudes de localisation de voirie V.154a, V.154b et V.154d sont également redessinées.



## Déclaration de projet Souys Combes

Avant		Après	
Emplacement réservé	Surface	Emplacement réservé	Surface
4.80a	9 495 m <sup>2</sup>	4.80a	21 705 m <sup>2</sup>
4.80b	4 887 m <sup>2</sup>		
4.80c	3 910 m <sup>2</sup>		
4.80d	10 757 m <sup>2</sup>	4.80b	11 110 m <sup>2</sup>
4.80e	11 044 m <sup>2</sup>		
4.81	2 558 m <sup>2</sup>	4.81	25 627 m <sup>2</sup>

L'orientation d'aménagement et de programmation de la ZAC Garonne Eiffel est également modifiée pour intégrer les évolutions majeures du plan guide du secteur :

- Le jardin des Etangs est supprimé et remplacé par le Jardin de la Souys en bordure du secteur dont le tracé est largement différent ;
- Les zones de développement urbain sont impactées par cette modification, notamment sur l'emplacement du nouveau Jardin de la Souys ;
- Le boulevard Maillorgues (nom provisoire) est ajouté, traversant le quartier pour lier le quai de la Souys avec le nord du secteur ;
- L'emplacement de l'« équipement à créer » est modifié en bordure de quai.

### 0.3 - Articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme

Conformément à la possibilité offerte par le Code de l'urbanisme, et afin de répondre à l'enjeu d'articulation entre urbanisme, transports/déplacements et habitat, Bordeaux Métropole a intégré le Programme Local de l'Habitat (PLH) et le Plan de Déplacements Urbains (PDU) au sein de son PLU. Le PLU de Bordeaux Métropole tient ainsi lieu de PLH et de PDU.

La présente déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Bordeaux Métropole ne remet pas en cause les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU.

Elle ne remet donc de fait pas en cause la compatibilité du PLUi avec les documents de rang supérieur.

### 0.4 - Intérêt général

Le projet Souys Combes participe à la vocation d'intérêt général de la ZAC Garonne Eiffel en permettant en particulier :

- La reconquête d'un secteur dévalorisé au cœur de l'agglomération ;
- 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'amélioration écologique du territoire de projet ;
- Une amélioration de l'accessibilité entre rive droite et rive gauche mais aussi le soutien aux modes de déplacement alternatifs à la voiture ;
- L'apport d'aménités urbaines à ce territoire ;
- L'évolution des modes de vie et de pratiques urbaines ;
- Une nouvelle offre d'équipements publics, notamment une école, un gymnase et un terrain de sport ;

## Déclaration de projet Souys Combes

- La réduction des risques (inondation, pollution, nuisances sonores) ;
- Une mixité des fonctions ;
- 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 construction de bâtiments qualitatifs, sobres en énergie ;
- La redynamisation et le développement économique de la rive droite.

## Déclaration de projet Souys Combes

### 0.5 - État initial, incidences notables prévisibles de la mise en compatibilité du PLU et mesures associées

Thématique	État initial	Incidences notables prévisibles	Mesures
<b>Milieu physique</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Climat océanique tempéré</li> <li>- Topographie très plane</li> <li>- Formations fluviatiles argileuses</li> <li>- La Garonne en limite de site au sud</li> </ul>	Absence d'incidence	Aucune mesure préconisée
<b>Milieu naturel</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Absence de zones d'inventaires ou protégée</li> <li>- Site Natura 2000 « La Garonne en Nouvelle Aquitaine » au sud</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pas de milieu remarquable existant</li> <li>- Création d'un parc public de 6 ha comprenant une noue centrale</li> <li>- Création et structuration de continuités écologiques entre la Garonne (Natura 2000) et la voie Eymet permettant de connecter au-delà les coteaux (ZNIEFF)</li> <li>- Règles de végétalisation des espaces publics prévues dans le projet urbain</li> <li>- Conservation des populations d'espèces présentes</li> </ul> <p><b>INCIDENCE POSITIVE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Absence d'incidence sur le site Natura 2000</li> </ul>	Aucune mesure préconisée
<b>Accessibilité, réseau viaire et transports</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Secteur enclavé</li> <li>- Desserte en transports en commun faible</li> <li>- Itinéraires cyclables limités au quai de la Souys</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Génération de déplacements absorbés par les transports en commun (Création d'infrastructures, site propre)</li> <li>- Maillage d'itinéraires pour les aménagements doux (quais et voiries de desserte internes)</li> <li>- Mutualisation du stationnement pour les véhicules légers</li> </ul> <p><b>INCIDENCE POSITIVE</b></p>	Aucune mesure préconisée
<b>Réseaux</b>	Réseaux humides et secs présents au sein du site	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Règlement du nouveau zonage identique au règlement des zonages existants</li> <li>- Redimensionnement des réseaux en cours, régulation et séparation des eaux pluviales, conformément à la programmation initiale de la ZAC</li> </ul> <p><b>INCIDENCE POSITIVE</b></p>	Aucune mesure préconisée

## Déclaration de projet Souys Combes

Thématique	État initial	Incidences notables prévisibles	Mesures
<b>Occupation du sol et paysage</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Grandes emprises foncières sous-occupées par des activités industrielles et ferroviaires</li> <li>- Trame végétale peu présente</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Augmentation de la part des espaces non imperméabilisés</li> <li>- Création d'une opération dense tenant compte des problématiques d'îlot de chaleur</li> <li>- Opération urbaine au cœur de la Métropole bordelaise, en reconquête de friches industrielles et constituant une alternative à l'étalement urbain- Gestion différenciée des hauteurs : façades les plus hautes le long des voies et du parc et épannelage progressif vers les quartiers pavillonnaires limitrophes existants</li> <li>- Aménagement d'un parc (6 ha) et d'un réseau de noues paysagères</li> </ul> <p><b>INCIDENCE POSITIVE</b></p>	Aucune mesure préconisée
<b>Santé publique et salubrité</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Qualité de l'air globalement bonne sur l'agglomération</li> <li>- De nombreux sites pollués</li> <li>- Voiries routières faisant l'objet d'un classement au titre des nuisances sonores</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Présence de transports alternatifs à la voiture</li> <li>- Gestion globale des sols pollués à l'échelle du projet d'aménagement</li> </ul> <p><b>INCIDENCE POSITIVE</b></p>	Aucune mesure préconisée
<b>Patrimoine culturel</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aucun site classé aux monuments historiques</li> <li>- Site situé en dehors du site inscrit sur la liste du patrimoine mondial de l'Unesco et de sa zone tampon</li> </ul>	<b>INCIDENCE NULLE</b>	Aucune mesure préconisée
<b>Risques majeurs</b>	Site en zone d'aléas fort et modéré du PPRI de Bordeaux et Floirac	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pas d'évolution de la constructibilité dans la bande de précaution (berges)</li> <li>- Modification de la constructibilité sur le site de projet par la mise en œuvre de mesures de compensation du risque inondation par la Garonne (réseau d'espaces verts)</li> <li>- Diminution du risque pour la plaine rive droite via la réalisation d'espaces de compensation en creux, espaces verts notamment</li> <li>- Nouveau quartier intégrant la sécurité des biens et des personnes par le respect des prescriptions du PPRI</li> <li>- Augmentation des enjeux (accueil de population et d'emplois) compensée par des aménagements hydrauliques générant une diminution des aléas</li> </ul> <p><b>INCIDENCE POSITIVE</b></p>	Aucune mesure préconisée

## 0.6 - Critères et indicateurs retenus pour suivre la mise en compatibilité du PLU

Les indicateurs à suivre proposés sont :

INDICATEUR	UNITE DE MESURE	FOURNISSEUR DE LA DONNEES PRESSENTI	PERIODICITE DE LA DONNEE
<b>Nb de logements individuels construits à l'hectare en renouvellement urbain (depuis le 31/12/2016)</b>	Nb de logts / ha	DDTM	1 an
<b>Nombre et surface des parcs et jardins publics</b>	Nombre et m <sup>2</sup>	A'urba / Bordeaux métropole	1 an
<b>Linéaire d'aménagements cyclables</b>	Km	Bordeaux Métropole	1 an
<b>Linéaire de voiries apaisées</b>	Km	Bordeaux Métropole	1 an

## 0.7 - Méthodologie, difficultés et limites

Le projet présenté est le résultat d'études et de phases de concertation permettant d'affiner progressivement la consistance et les caractéristiques générales de l'opération.

Les données de l'état initial proviennent essentiellement du recueil de données issu du dossier de réalisation de la ZAC Garonne Eiffel.

L'évaluation des impacts du projet de mise en compatibilité est issue de l'expérience acquise lors de travaux similaires et de l'étude d'impact du dossier de demande d'autorisation environnementale d'août 2023. Elle est fondée sur l'appréciation des risques liés aux enjeux et à la sensibilité de chacun des éléments. La difficulté réside dans l'appréciation des impacts de la mise en compatibilité à partir des impacts de la mise en œuvre du projet en tant que tel.

### 1 - PREAMBULE

#### 1.1 - La mise en compatibilité

Lorsqu'un projet n'est pas compatible avec les dispositions d'un document d'urbanisme, il ne peut pas être mis en œuvre. Après démonstration de l'intérêt général de ce projet, il est alors nécessaire de faire évoluer le document d'urbanisme pour que ses orientations et dispositions soient compatibles avec le projet. La mise en compatibilité du document d'urbanisme est une procédure administrative qui permet à un porteur de projet public de faire évoluer un document d'urbanisme afin qu'un projet d'intérêt général puisse être engagé.

Au titre de l'article L.300-6 du Code de l'urbanisme, l'État et ses établissements publics (dont l'Établissement Public d'Aménagement (EPA) Bordeaux-Euratlantique fait partie) peuvent se prononcer, après enquête publique, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action, d'une opération d'aménagement, ou de la réalisation d'un programme de construction. Cette procédure de déclaration de projet emportera mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU), après approbation par le conseil métropolitain de Bordeaux Métropole, collectivité compétente en matière d'urbanisme.

Dans le cas présent, le projet est compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'aire métropolitaine bordelaise. En revanche, certaines dispositions du PLU intercommunal (PLUi) de Bordeaux Métropole ne permettent pas la réalisation du projet Souys Combes. L'analyse détaillée de la compatibilité est présentée au chapitre 4 ci-après. Il est donc nécessaire de faire évoluer le document d'urbanisme pour que ses orientations et dispositions soient compatibles avec le projet.

La modification du document d'urbanisme ne peut intervenir que si l'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan, qui en est la conséquence.

Le présent dossier est le document support de l'enquête publique relative à la procédure de mise en compatibilité du PLU et à l'intérêt général du projet. Il a également vocation à compléter le rapport de présentation du PLUi de Bordeaux Métropole. La mise en compatibilité du PLU ne concerne que le périmètre du projet d'aménagement du secteur Souys Combes. Les autres quartiers de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Garonne Eiffel ne sont pas concernés par la présente procédure.

#### 1.2 - Evaluation environnementale

Selon les dispositions de l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme, « le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;

## Déclaration de projet Souys Combes

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté. »

Les évolutions apportées par la présente déclaration de projet, détaillées dans les paragraphes suivants, ne relèvent pas de ces catégories. La présente déclaration de projet n'a donc pas les effets d'une révision. Elle relève donc, au titre de l'évaluation environnementale, d'un examen au cas par cas<sup>1</sup>.

Suite à la décision du 4 janvier 2024 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de Nouvelle Aquitaine de soumettre la déclaration de projet à évaluation environnementale et en considérant la simultanéité de cette procédure avec celle de la nouvelle autorisation environnementale, l'EPA a fait le choix d'une procédure commune, qui induit une mutualisation des phases « avis de l'Autorité environnementale » et « enquête publique ».

Lors de ces étapes, la partie relative à l'évaluation environnementale du présent document (chapitres 5 à 7) sera fusionnée avec l'étude d'impact actualisée de la ZAC.

---

<sup>1</sup> Articles R.104-8 et suivants du Code de l'urbanisme

## 2 - OBJET DE LA MISE EN COMPATIBILITE

### 2.1 - Le Secteur Souys Combes

L'Établissement Public d'Aménagement (EPA) Bordeaux Euratlantique a été créé par décret en Conseil d'Etat du 22 mars 2010. Il est chargé de procéder à toutes opérations de nature à favoriser l'aménagement, le renouvellement urbain, le développement économique et le développement durable des espaces compris dans le périmètre de l'Opération d'Intérêt National (OIN) Bordeaux Euratlantique créée par décret en Conseil d'Etat du 5 novembre 2009. Ce périmètre couvre une surface totale de 738 hectares.

La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Garonne Eiffel, dont un des secteurs fait l'objet du présent dossier, s'étend sur 128 ha. Elle a été créée par arrêté préfectoral le 14 mars 2016. Elle prévoit majoritairement la construction de logements (environ 9 000) ainsi que des bureaux, des activités, des équipements et des commerces. Le projet consiste à créer 5 nouveaux quartiers urbains intégrés à un large programme paysager. L'ossature paysagère est prégnante et constitue l'un des éléments structurants de la ZAC, apportant des solutions spécifiques aux contraintes présentes (inondations, nuisances sonores, etc.), tout en aménageant confort et aménité au site.

Le projet « Souys Combes » porté par l'EPA Bordeaux Euratlantique poursuit l'aménagement au sud de la voie ferrée au sein de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Garonne Eiffel, en continuité du secteur Souys Parc Eiffel, et des quartiers Deschamps et Belvédère dont l'aménagement se termine au nord de la voie ferrée. Il est situé à la fois sur les communes de Floirac (11 ha) et de Bordeaux (13 ha) au sein d'un périmètre bordé par la Garonne, la cité Guillot-Touratte, la voie Eymet, le Parc des Etangs et les rues Jean Dupas et Franc Sanson. 13 ha, situés au Nord-Est, sur la commune de Floirac, sont situés hors du périmètre de l'OIN.



*Localisation du secteur Souys Combes au sein de la ZAC Garonne Eiffel*

### 2.2 - Enjeux du secteur et objectifs du projet

Situé au sein de la ZAC Garonne Eiffel, le périmètre de projet « Souys Combes » est historiquement composé d'activités industrielles et ferroviaires occupant de vastes tènements fonciers qui morcellent le territoire et isolent les quelques zones d'habitat existantes.

Dans la mémoire collective, il est exclu de la dynamique du cœur de l'agglomération bordelaise. Il est pour partie sur la ville de Floirac et pour partie sur la ville de Bordeaux. Ce découpage linéaire parallèle à la Garonne n'est pas cohérent avec les limites parcellaires irrégulières et n'est pas lisible sur le territoire.

Ce secteur se caractérise par une fragmentation du tissu urbain en bandes monofonctionnelles perpendiculaires au fleuve. Ainsi, deux lanières d'habitat individuel (dont une en périphérie extérieure du périmètre de la ZAC) s'interposent entre les zones d'activités peu denses. Celles-ci sont essentiellement occupées par de grandes emprises foncières sous-occupées par des activités économiques et organisées de part et d'autre du tracé d'emprises ferroviaires aujourd'hui désaffectées (voie Eymet et ses embranchements dont l'ancien Estey de la Gravette).

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 d'espaces verts, maillage du quartier, disparition des activités incompatibles avec le quartier urbain mixte prévu dans le secteur. La programmation intègre ainsi logements, dont logements sociaux, bureaux, activités artisanales, commerces et équipements publics. Le projet permet une désimperméabilisation par rapport à l'état initial, les surfaces de pleine terre étant par ailleurs reconfigurées et réhabilitées, ce qui augmentera leur fonctionnalité écologique (qualité des milieux et continuités).

### 2.3 - Contexte réglementaire

Le projet urbain Garonne Eiffel, dont le secteur Souys Combes est une des composantes, s'inscrit dans un cadre réglementaire et contractuel à plusieurs échelles, qui permettent de garantir une mise en œuvre conforme aux orientations et objectifs définis.

A un niveau macroscopique, le PLU donne des orientations génériques. Il définit un cadre global et pose les bases du projet urbain grâce à l'orientation d'aménagement et de programmation dédiée au projet urbain. Néanmoins, le PLU n'a pas vocation à donner des règles précises pour chaque bâtiment : les déterminants du projet urbain sont à expliciter *a minima* à l'échelle de secteurs/sous-quartiers, afin de conserver la lisibilité du document d'urbanisme.

A l'échelle du projet urbain Garonne Eiffel, la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) détermine plus précisément les orientations architecturales et paysagères. Les dossiers réglementaires (dossier de création, dossier de réalisation) fixent en particulier des objectifs chiffrés en matière de programmation : logements, bureaux, équipements et services. La création de la ZAC a fait l'objet d'une évaluation environnementale, formalisée dans une étude d'impact qui a fait l'objet d'un avis de l'Autorité environnementale (CGDD, avis SEEIDD-IDPP2-15-03-142 du 27 mars 2015).

L'étude d'impact a été actualisée une première fois en 2016 dans le cadre de la constitution du dossier de demande d'autorisation environnementale. Cette actualisation a fait l'objet d'un nouvel avis de l'Autorité environnementale (CGDD, avis SEEIDD-16-11-586). La ZAC Garonne Eiffel a fait l'objet d'un arrêté préfectoral n°2017/09/20-117, en date du 17 décembre 2017, portant autorisation environnementale. Cet arrêté définit les règles constructives au regard de la gestion des eaux pluviales et du risque inondation. Des prescriptions ont ainsi été définies, pour les espaces publics et pour les lots immobiliers, afin de garantir le fonctionnement hydraulique du secteur. L'EPA a transmis à ce jour

## Déclaration de projet Souys Combes

doze porters à connaissance aux services de l'Etat afin d'intégrer des modifications mineures du plan guide, qui permettent de prendre en compte la modification de la forme de certains ilots et les contours précis des bâtiments dans le cadre de l'émergence des projets immobiliers. Lorsque ces modifications ont des incidences potentielles sur leur environnement, des modélisations hydrauliques sont réalisées afin de démontrer l'absence d'impact sur les tiers et donc la stabilité du modèle hydraulique initial.

L'étude d'impact a été actualisée une nouvelle fois dans le cadre du dossier de réalisation et a fait l'objet d'un troisième avis de l'Autorité environnementale (CGDD, avis 18018-SEEIDD-IDPP2-18-02-086 du 19 mars 2018).

En août 2023, un nouveau dossier de demande d'autorisation environnementale pour la ZAC Garonne Eiffel a été déposé regroupant l'ensemble des informations, données et modélisations suite aux dernières modifications du plan guide. Ce dossier de nouvelle autorisation environnementale intègre une actualisation de l'étude d'impact (sur l'ensemble de la ZAC), qui fera l'objet d'un avis de l'Autorité environnementale au premier semestre 2024.

Afin de permettre une mise en œuvre cohérente de la ZAC, l'EPA a élaboré un plan guide, mis à jour annuellement.

A l'échelle de chaque quartier, l'EPA établit des dossiers d'avant-projet (AVP) puis de projet (PRO) sur les espaces publics, validés avant mise en œuvre par les autorités compétentes, notamment les collectivités locales (villes et métropole), leurs délégataires et le SDIS.

A l'échelle de chaque ilot, en tant qu'outil de la puissance publique, l'EPA a en charge l'encadrement et le contrôle de la mise en œuvre de l'ensemble des prescriptions issues des procédures évoquées ci-dessus : PLU, ZAC, Autorisation environnementale, articulation avec les espaces publics etc.

Pour cela, deux outils sont mobilisés par l'EPA :

- Une contractualisation avec chaque promoteur en amont des dépôts de permis de construire. Cette contractualisation intègre des obligations à respecter, dont l'atteinte d'objectifs environnementaux (certification, construction bois ...). Elle définit précisément le projet immobilier (gabarit, architecture, programmation etc.) ;
- Un examen des permis de construire avant leur dépôt pour instruction, qui permet d'analyser la cohérence entre la contractualisation amont et le respect des prescriptions réglementaires.

Par ailleurs, avant le dépôt des permis, les projets immobiliers font également l'objet d'un examen en commission d'avant-projet de la commune concernée.

Enfin, conformément aux dispositions de l'article R.122-2 du Code de l'environnement, chaque projet immobilier fait l'objet d'une procédure spécifique d'évaluation environnementale conduisant à examiner au cas par cas voire à soumettre à actualisation de l'étude d'impact de la ZAC (dernier cas non rencontré jusqu'à présent sur la ZAC Garonne Eiffel). Onze décisions ont à ce jour été rendues par les Autorités environnementales au titre de l'examen au cas par cas. Les huit premières décisions ont été rendues par le CGDD. Depuis le mois de juillet 2020 (tutelle de l'EPA transférée au Ministère de l'Ecologie), l'Autorité environnementale compétente pour la ZAC Garonne Eiffel est l'IGEDD (ex CGEDD), qui s'est donc prononcé sur les trois derniers projets immobiliers soumis à examen au cas par cas.

L'ensemble des procédures et dispositifs décrits ci-dessus sont de nature à garantir une mise en œuvre du projet urbain cohérente avec les orientations du projet initial. En effet, les incidences sur l'environnement sont périodiquement réévaluées, à plusieurs échelles. Les suivis et contrôles mis en place par l'Etat, les collectivités et l'EPA permettent également d'attester d'une bonne intégration des prescriptions environnementales.

### 2.4 - Orientations d'aménagement

Le futur quartier Souys Combes se fonde sur la même structure que la partie ouest du secteur Souys : de grandes bandes d'aménagement liant les quais de Bordeaux aux coteaux de Floirac. Ces espaces bâtis sont maillés par un ensemble de voies douces et de lignes de mobilité, telles que le boulevard Maillorgues (nom provisoire) nouvellement créé, à partir desquelles s'organise le développement urbain.

Le Jardin de la Souys, d'une surface d'environ 6 ha, relie le quai de la Souys à la voie Eymet et l'Étang des carrières, formant avec le Parc Eiffel et la Garonne une couronne autour de la Souys qui joue à la fois un rôle de corridor écologique permettant de relier les principaux réservoirs de biodiversité (Garonne, voie Eymet et coteaux) et de poumon vert du quartier. Cette couronne verte et bleue comprendra des milieux favorables aux espèces, tels que les zones humides permettant la préservation d'espèces d'amphibiens identifiées sur l'ensemble de la ZAC et des connections écologiques avec l'ensemble du quartier Souys Combes qui assurent le lien avec le reste des espaces publics.

La programmation du futur quartier « Souys Combes » est particulièrement tournée vers le résidentiel mais intègre également des bureaux, commerces et équipements publics implantés en majorité le long du boulevard Maillorgues.

A ce jour, le programme d'aménagement prévoit, sur le secteur Souys Combes, la construction d'environ 235 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, dont 85% pour du logement (2 800 logements dont 25 à 35% de logements locatifs sociaux selon la commune concernée), 10% pour les activités économiques (bureaux, commerces et activités artisanales) et 5% pour les équipements.

Comme l'ensemble du secteur de la Souys et du Bas Floirac proche, ce quartier est fortement marqué par les risques d'inondation. Les travaux de confortement de la digue qui ont eu lieu en 2018 permettent d'envisager sa constructibilité, sous couvert de respect des prescriptions hydrauliques (volumes et surfaces inondables, cotes de mise en sécurité des bâtiments) définies précisément dans le volet Loi sur l'eau de l'autorisation environnementale liée à la ZAC, enrichies par le nouveau dossier de demande d'autorisation déposé en août 2023. Outre ses fonctions récréatives, le Jardin de la Souys 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, en particulier le quartier du Bas Floirac dont l'altimétrie moyenne est inférieure à celle du quartier de la Souys bien qu'il soit plus éloigné de la Garonne.

Au nord, le Jardin de la Souys se connecte à la voie Eymet (ancienne voie ferrée située hors ZAC). Il est ainsi mis en réseau avec le Parc Eiffel, situé à l'ouest, avec lequel il complète la gestion du risque inondation sur l'ensemble du secteur. Le Jardin de la Souys s'infiltrer à l'intérieur du quartier grâce à une implantation des bâtiments en lanières et la création de continuités visuelles et piétonnes transversales. Les bâtiments jouent de hauteurs variables ce qui permet d'offrir différentes vues (sur le parc, le fleuve et les coteaux) et d'articuler le quartier avec le tissu pavillonnaire existant.

Au Sud, le jardin de la Souys se connecte au quai de la Souys élargi et réaménagé. Cet axe est à la fois un corridor vert (côté Garonne) qui termine la couronne Parc Eiffel / Voie Eymet / Jardin de la Souys et un axe de circulation avec une place renforcée des transports en commun.

Le quartier Souys Combes est relié à l'ensemble de la ZAC et des quartiers environnants par l'axe Dunant-Combes qui traverse la ZAC d'est en ouest ainsi que le nouveau boulevard Maillorgues qui accueille une ligne de transport en commun en site propre traversant le quartier vers le nord à partir du quai de la Souys et jusqu'à la trémie Benaugue. Cette ligne s'ajoute à celle de la rue Combes (qui ne

## Déclaration de projet Souys Combes

sera pas en site propre) et celle nouvellement créée sur la voie Eymet, assurant ainsi la connexion du quartier avec le reste de la métropole.

La hiérarchisation des voiries et le maillage de pistes ou bandes cyclables permettra par ailleurs de garder un équilibre dans les circulations internes du quartier, propice aux déplacements actifs.

### **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, environ 25% des fonciers sont propriétés de l'EPA ou de l'EPF par convention. La majeure partie du foncier restant a déjà fait l'objet d'une enquête parcellaire.

## **2.5 - Les scénarios d'implantation et le projet urbain**

L'emprise globale du secteur, incluse dans la ZAC Garonne Eiffel, n'a pas évolué. Le caractère statique du tissu urbain, renforcé par les périmètres instaurés depuis une dizaine d'années (ZAC et Zone d'aménagement différée (ZAD) notamment), n'est pas de nature à influencer sur ce périmètre global.

Toutefois, il est possible de rappeler que le programme envisagé en renouvellement urbain permet d'éviter une urbanisation en extension urbaine, directement consommatrice d'espaces agricoles et naturels, qui peut être *a minima* estimée entre 210 et 260 hectares<sup>2</sup>. Ainsi, à l'instar de l'ensemble de l'opération d'intérêt national Bordeaux Euratlantique, la ZAC Garonne Eiffel et plus précisément le secteur Souys Combes permettent une alternative à la consommation d'espaces agricoles et naturels. Ils participent aux objectifs nationaux en la matière et sont cohérents avec les orientations récentes visant le « zéro artificialisation nette » à l'horizon 2050.

L'affinement progressif du projet urbain a néanmoins conduit à faire évoluer le parti d'aménagement.

Ainsi, une réflexion sur les usages et les fonctionnalités écologiques des espaces verts ont abouti à une recomposition des deux étroites bandes du jardin des Etangs, constitués initialement de noues très profondes en raison des contraintes hydrauliques, en un Jardin de la Souys unique et plus large qui borde la ZAC, en miroir avec le Parc Eiffel. Ce jardin constitue une véritable poche de biodiversité. Large espace vert, il permet de gérer les eaux du quartier et d'assurer la gestion de la contrainte inondation, tout en offrant un lieu de divertissement, de promenade et de détente aux multiples usages aux habitants du quartier. Associé au Parc des Etangs, à la voie Eymet et au quai de la Souys, le Jardin de la Souys s'inscrit dans la boucle verte et assure une continuité forte de la trame verte et bleue.

La reconfiguration du projet intègre également le boulevard Maillorgues qui devient un axe structurant de 28 m de large avec un couloir de bus en site propre. Ce boulevard connecte les quais de la Souys au boulevard Joliot Curie par la trémie Benauges, ouvrage majeur de franchissement des voies ferrées destiné à remailler le quartier à une échelle métropolitaine. Avec le boulevard Maillorgues, la Souys peut s'inscrire dans la boucle des Boulevards bordelais.

Cette modification permet également de renforcer le réseau de paysage en laissant apercevoir les coteaux ainsi que l'étang des carrières et facilite l'implantation des fossés hydrauliques nécessaires à

---

<sup>2</sup> Pour 2 700 logements sur la base d'une surface de terrain comprise entre 651 m<sup>2</sup> (moyenne constatée sur Bordeaux Métropole) et 800 m<sup>2</sup> (moyenne constatée en Gironde) et en intégrant 20% de voiries et d'espaces publics.

## Déclaration de projet Souys Combes

la gestion des eaux pluviales du quartier. Enfin, le projet précise le positionnement d'un nouvel équipement sur le quai de la Souys.

Le projet urbain a été repris suite à ces évolutions (cf. illustration page suivante).

En particulier, un travail sur les hauteurs a été effectué afin d'assurer la transition avec le tissu existant, composé majoritairement de pavillons, et le futur Jardin de la Souys offrant un large dégagement. Les hauteurs croissent ainsi vers le parc et décroissent à proximité de la cité Guillot-Touratte avec une première ligne de bâtiments à un voire deux étages maximum.

## Déclaration de projet Souys Combes



Extrait du projet urbain de la ZAC Garonne Eiffel - Secteur Souys Combes

### 3 - INTERET GENERAL DU PROJET « SOUYS COMBES »

Bordeaux-Euratlantique est l'une des plus vastes opérations d'aménagement de France avec une surface de plus de 730 ha sur les communes de Bordeaux, Bègles et Floirac. Désignée Opération d'intérêt national (OIN) par l'État, elle est mise en œuvre par l'Établissement public d'aménagement (EPA) Bordeaux-Euratlantique créé en 2010 dont le conseil d'administration comprend à part égale des représentants de l'État et des collectivités territoriales. L'OIN Bordeaux Euratlantique a été mise en place car les enjeux d'aménagement, particulièrement importants, nécessitaient une mobilisation et des moyens particuliers, notamment avec l'engagement prégnant de l'État sur le territoire considéré, en partenariat avec les collectivités et les acteurs locaux.

Avec une programmation mixte de logements, bureaux, équipements publics, commerces et locaux d'activité, ce sont à terme 50 000 habitants et 30 000 nouveaux emplois qui sont attendus sur ce territoire au sud de la métropole bordelaise. Pour atteindre ces objectifs, différentes opérations urbaines seront déployées sur plusieurs territoires et sur une vingtaine d'année. Deux zones d'aménagement concerté (ZAC) ont déjà été créées au cœur du périmètre : la ZAC Bordeaux Saint-Jean Belcier et la ZAC Garonne Eiffel.

La ZAC Garonne Eiffel porte sur un territoire de 128 hectares, dont 81 hectares sur Bordeaux et 47 hectares sur Floirac, situé sur la rive droite de l'OIN Bordeaux Euratlantique entre le Pont de pierre et l'AIA (Atelier Industriel de l'Aéronautique). Bien que majoritairement inscrite dans le périmètre de l'OIN Bordeaux Euratlantique, la ZAC comprend 13 hectares sur Floirac hors OIN. Cette opération se caractérise par une forte programmation en logements répondant aux objectifs démographiques de Bordeaux Métropole tout en contribuant à lutter contre l'étalement urbain.

La ZAC Garonne Eiffel vise ainsi à créer en plein cœur de l'agglomération bordelaise un nouveau morceau de ville avec toutes les fonctions qui s'y attachent : des logements, des bureaux, des espaces publics majeurs et des quartiers avec une présence forte de la nature, une offre de transports en commun performants s'inscrivant dans le Schéma des mobilités métropolitain, des équipements divers publics et privés (scolaires, sportifs, culturels, sociaux...), des commerces, des services, des activités dans un cadre de vie de qualité.

Le projet « Souys Combes », 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.

#### ***Redynamiser et développer la rive droite comme une entrée de métropole***

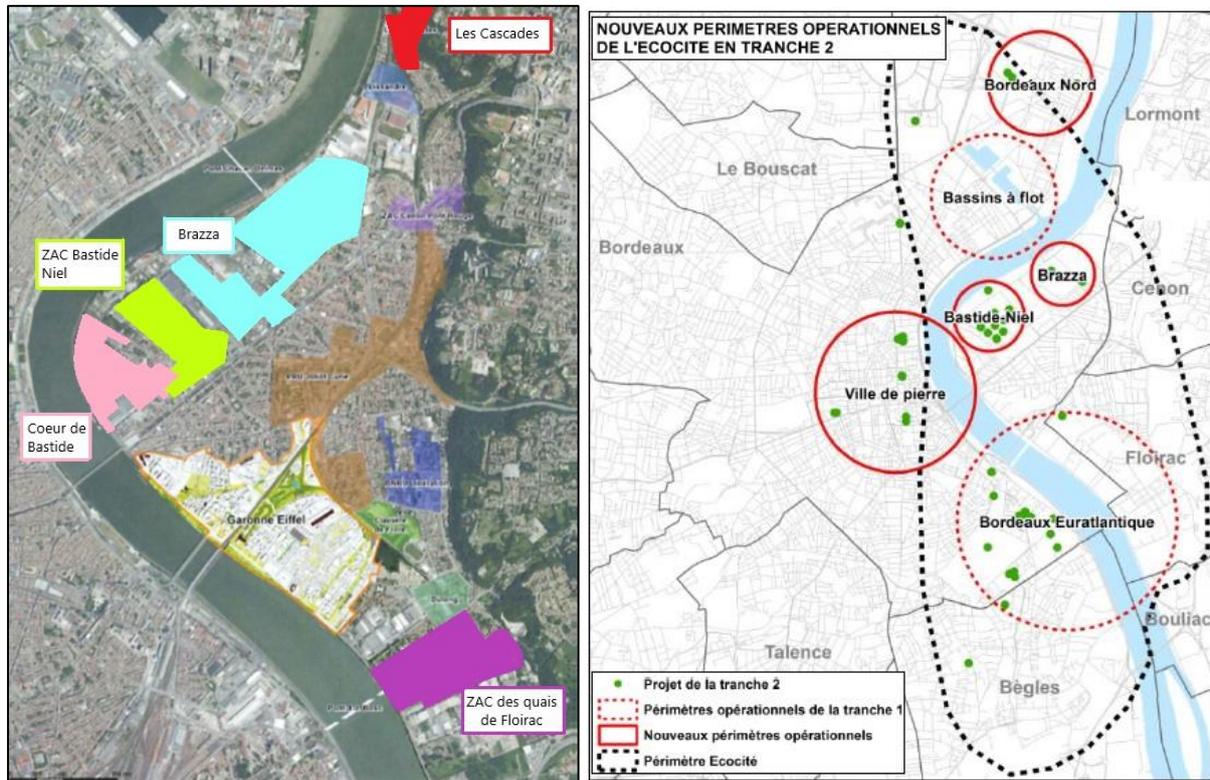
Le territoire Garonne Eiffel, et notamment le secteur Souys Combes, s'inscrit dans la démarche de renouvellement urbain engagée depuis plusieurs années sur la rive droite. Elle est une composante du projet écocité Bordeaux Plaine de Garonne, au sein de laquelle l'OIN fait partie des périmètres opérationnels de la tranche 1 (cf. cartes ci-dessous). La rive droite est ainsi au cœur de l'arc de développement du cœur de la métropole entre Ginko et le quartier Saint Jean Belcier.

Après le déclin de la rive droite tant sur le plan social qu'économique, l'arrivée du tramway en 2003, la ZAC Cœur de Bastide et les opérations de renouvellement urbain menées dans le cadre du Grand Projet de Ville (GPV) de Hauts de Garonne sur les communes de Cenon, Floirac et Lormont ont permis d'engager sa redynamisation.

Plusieurs opérations d'aménagement ont été engagées sur le secteur de rive droite du cœur d'agglomération. Elles ont permis le lancement et la réalisation d'équipements culturels structurants tels que le Rocher de Palmer, le jardin botanique, le pôle universitaire de gestion et la salle de spectacle

## Déclaration de projet Souys Combes

Arkéa Arena. Ils apportent un rayonnement d'agglomération voire au-delà à la rive droite qui a été délaissée par les habitants de la rive gauche bordelaise pendant des décennies, tout d'abord en l'absence d'ouvrage de franchissement de la Garonne (jusqu'à la mise en service du Pont de Pierre en 1822) puis dans le cadre du regroupement des activités ferroviaires sur la rive gauche qui a entraîné l'abandon progressif des deux gares<sup>3</sup> rive droite suite à la création de la passerelle Eiffel en 1860.



*Localisation des principales opérations urbaines sur la rive droite de l'agglomération bordelaise et principaux projets urbains de l'écocité Bordeaux Plaine de Garonne*

Ces différents projets urbains, culturels et universitaires ont changé positivement l'image de la rive droite. Les deux nouveaux franchissements, le pont Chaban Delmas en service depuis le 18 mars 2013 et le projet du pont Simone Veil prévu pour le printemps 2024 renforceront les liaisons entre la rive gauche et la rive droite.

L'OIN Bordeaux Euratlantique avec le projet Garonne Eiffel s'inscrit donc dans cette redynamisation urbaine comme un levier accélérateur du développement de la rive droite et des liens entre les deux rives du cœur de l'agglomération bordelaise. La ZAC Garonne Eiffel est ainsi un chaînon important dans la reconquête des quais, où la majeure partie des opérations est hors périmètre d'intervention de l'OIN<sup>4</sup>, comme le montre la carte ci-dessous. L'accueil démographique prévu sur le territoire Garonne Eiffel en lieu et place d'activités économiques peu denses et partiellement en friche, équivalent à

<sup>3</sup> La gare d'Orléans a accueilli un transport voyageur jusqu'en 1951 et a été fermée définitivement en 1990. La Gare de la Passerelle située quai de la Souys, affectée au transport de marchandises a été fermée en 1960

<sup>4</sup> Opération Brazza, ZAC Bastide Niel, ZAC des quais de Floirac, Opération Coeur de Bastide, Les Cascades de Lormont, etc.

## Déclaration de projet Souys Combes

18 000 habitants supplémentaires, est un marqueur fort de l'ambition portée sur ce territoire et de la part qu'il prend dans le projet urbain bordelais.

Le secteur Souys Combes initie un projet urbain à cheval – et en commun – sur Floirac et Bordeaux qui vise à apporter à la rive droite de la Garonne une identité urbaine contemporaine et une qualité de vie reconnue.

### ***Requalifier ce secteur***

Ce territoire ne présente à ce jour aucune aménité urbaine et identité. Le projet de la ZAC va permettre de redonner une identité à ce territoire, de le recomposer pour créer un cadre de vie agréable aux futurs usages et pour favoriser des liens fonctionnels avec la ville existante de part et d'autre de son périmètre. Ainsi la ZAC va engendrer l'intégration de ce territoire au dynamisme du cœur de la Métropole bordelaise.

Ces lieux d'intensité urbaine et les espaces verts aménagés dans la ZAC Garonne Eiffel bénéficieront aussi aux habitants des quartiers existants bordant ceux en devenir notamment en leur proposant à proximité des services et des commerces de proximité et des lieux d'agrément et récréatifs.

Les aménagements réalisés dans le cadre de la ZAC vont permettre de valoriser le cadre de vie pour les habitants déjà présents dont l'habitat est préservé. La ZAC permet de préserver et de désenclaver les secteurs d'habitat existants qui peuvent être conservés par le rétablissement de liens fonctionnels, des complémentarités d'usage avec les quartiers environnants.

La qualité de vie dans ces quartiers existants sera améliorée par la desserte de TCSP, la proximité de commerces et de services programmées, un réseau viaire hiérarchisé, un maillage de cheminements et une offre de qualité d'espaces verts.

La conception du projet améliore globalement la situation actuelle par le développement des espaces verts, l'augmentation de surfaces perméables, le développement de la flore et la faune, le respect du site Natura 2000 et de l'espèce végétale protégée l'Angélique des Estuaires présente sur les berges, la mise en place de solutions pour favoriser le développement des modes de déplacement alternatifs à la voiture et la limitation des déplacements par la mixité des fonctions. Les surfaces perméables représentent, en état initial, moins de 20% de la surface du projet<sup>5</sup>. Dans l'état final, elles constitueront plus de 40% de la surface. Le projet, outre la dimension quantitative, permettra une amélioration substantielle sur le plan qualitatif : milieux dépollués, regroupés au sein d'emprises contiguës sur le Parc Eiffel et le Jardin de la Souys ainsi que la création de continuités nord-sud et est-ouest.

La zone humide présente sur le secteur Deschamps (donc hors secteur de projet Souys Combes) a été préservée au maximum, son fonctionnement amélioré grâce à la forme plus compacte qui lui a été donnée entre les nouveaux bâtis. La surface résiduelle sera compensée avec un facteur au moins 1,5 dans le parc Eiffel.

Ces zones humides seront un support de pédagogie à l'intention des habitants et usagers en matière de biodiversité, contribuant par là-même à sa protection.

---

<sup>5</sup> Source : indicateurs pour le suivi de l'artificialisation, Cerema, 2021

## Déclaration de projet Souys Combes

Le secteur Souys Combes offre une façade de 400 mètres sur la Garonne<sup>6</sup> et permet de valoriser la présence de coteaux dans le paysage urbain.

Il s'agit d'ouvrir le territoire, de part et d'autre, vers ces deux grands éléments de paysage en préservant et en mettant en valeur les perspectives existantes dans le cadre du réaménagement des rues orientées vers eux, et en créant de nouvelles échappées visuelles et paysagères.

### ***Créer un cadre de vie épanouissant***

La ZAC Garonne Eiffel va permettre la reconversion, la redynamisation et l'amélioration de l'attractivité de ce secteur de la rive droite à ce jour délaissé.

En effet, le projet urbain apportera un cadre de vie de qualité que ce soit en termes de cadre paysager (importance des espaces verts publics, qualité des places urbaines...), architectural, d'ambiance acoustique, de mobilité (développement des déplacements doux et des transports en commun, commerces et services de proximité). Ce nouveau cadre de vie est pensé pour répondre aux besoins de la métropole.

L'amélioration de l'attractivité sera également en lien avec la création d'emplois au sein du territoire Garonne Eiffel mais également de l'OIN.

### ***Créer une nouvelle offre de mobilité et permettre une meilleure connexion avec la rive gauche et aux quartiers avoisinants de la rive droite pour tous les modes de déplacement***

Le projet de la ZAC est l'occasion de remailler ce territoire de la rive droite actuellement marqué par la présence de grands axes structurants très routiers (boulevard Joliot Curie et les quais Deschamps et de la Souys) et par son manque de connexion interquartier.

Les aménagements programmés vont permettre de :

- Favoriser les modes alternatifs à la voiture en développant un réseau de cheminements doux connecté à l'existant et en aménageant des corridors pour les lignes de TCSP sur les axes structurants (boulevard Joliot Curie, nouveau boulevard Maillorgues et les quais Deschamps et de la Souys) ;
- Atténuer la double coupure urbaine constituée par la voie ferrée et le boulevard Joliot Curie, au cœur de la ZAC, avec la réalisation des accès viaires des trémies Trégey et Benauge ;
- Garantir les liaisons pont à pont sur la rive droite : le réaménagement du boulevard Joliot Curie et du quai de la Souys ainsi que la réalisation de la trémie Benauge assurent la liaison tous modes entre le pont Chaban Delmas et le futur pont Simone Veil ;
- Restructurer le maillage viaire au sein de la ZAC favorisant d'une part les liaisons avec les quartiers existants et, d'autre part entre les futurs quartiers de Garonne Eiffel.

Dans un contexte de projets urbains plus élargis (ZAC Bordeaux Saint-Jean Belcier, ZAC des Quais de Floirac, pont Simone Veil, mise à 2X3 voies de la rocade bordelaise etc.), la capacité du projet Garonne-

---

<sup>6</sup> Deux kilomètres au total pour la ZAC Garonne Eiffel, 500 mètres pour le secteur Souys Parc Eiffel

## Déclaration de projet Souys Combes

Eiffel à proposer une offre en déplacements/mobilités diverse, efficace, complète représente un enjeu majeur d'amélioration et de pacification de l'ensemble des déplacements, de limitation des nuisances et d'offre d'un cadre de vie de qualité pour les futurs habitants. La gestion future des déplacements est particulièrement importante pour gérer les nuisances sonores tout comme l'organisation des quartiers et des bâtiments.

L'enjeu de l'opération est de favoriser le développement de l'utilisation des modes actifs dans ce secteur encore peu pourvu en aménagements de ce type sauf le long de la Garonne (piste, parking vélo etc.), en hiérarchisant (réseau REVe, liaisons locales) et en mettant en relation l'ensemble des aménagements cyclables du secteur entre eux et ceux du reste de l'agglomération. Synonyme de qualité de vie en ville, le vélo contribue aussi à la préservation de l'environnement par la diminution significative de la pollution sonore et atmosphérique ainsi qu'à la préservation de la santé.

Dans le cadre des travaux de la ZAC, les aménagements des couloirs pour les transports en commun en site propre seront aménagés sur les séquences du boulevard Joliot Curie, du boulevard Maillorgues et des quais traversant son périmètre afin de garantir la desserte d'une part du territoire et, d'autre part, à une échelle élargie, de l'ensemble de la plaine rive droite par des transports collectifs performants.

### ***Permettre un nouveau lien au fleuve et à ses berges***

La ZAC Garonne Eiffel permet le prolongement des aménagements de bords de Garonne en espaces verts constituant le parc aux Angéliques. Elle va permettre de poursuivre l'aménagement de ce parc en amont du pont Saint-Jean à la suite de la Séquence Deschamps dont l'EPA Bordeaux Euratlantique a assuré la maîtrise d'ouvrage entre 2012 et 2015 (livraison octobre 2015).

Le parc aux Angéliques crée par sa végétation un écrin vert en bord de Garonne qui vient compléter la ripisylve conservée à son état naturel.

La disposition en lanière des espaces publics de la ZAC favorise le lien entre les coteaux et la Garonne au travers de la ZAC. Les différents espaces verts structurant les futurs de la ZAC Garonne Eiffel s'ouvrent sur les quais et donc sur la Garonne.

### ***Aménager des espaces publics et des continuités écologiques***

45 hectares d'espaces publics dont *a minima* 25 hectares d'espaces verts de type parcs et jardins (c'est-à-dire sans compter les petites plantations : alignements, noues...) sont réalisés dans le cadre de la ZAC Garonne Eiffel.

La trame des espaces publics est structurée autour de nombreux espaces verts considérés comme attracteurs urbains des différents quartiers qu'ils occupent. Ce réseau est à la fois le support de mobilités douces et d'un système paysager varié et cohérent formant une macrostructure entre fleuve et coteaux avec comme pièce majeure le parc Eiffel. Ce « système sanguin » du projet urbain mutualise les fonctions – déplacements, corridor écologique, inondation etc. – dans une perspective de ville résiliente et sobre.

Ce maillage d'espaces verts s'inscrit dans les orientations fixées par Bordeaux Métropole de faire de la rive droite la rive « Nature » en réponse à la façade très minérale de la rive gauche.

Le réseau d'espaces verts déployé sur la ZAC Garonne Eiffel permet de répondre non seulement aux besoins des habitants des futurs quartiers de cette opération mais de devenir également un véritable

## Déclaration de projet Souys Combes

lieu de promenade pour les habitants de l'agglomération. Il permet également de gérer efficacement la contrainte inondation par le nivellement (écoulements et stockage des eaux) de certains d'entre eux et donc de réduire ainsi la vulnérabilité du territoire de la ZAC mais aussi sensiblement des quartiers existants avoisinants.

Ce réseau d'espaces verts permet enfin de créer des continuités écologiques entre la Garonne (Natura 2000), la voie Eymet et les coteaux (ZNIEFF) en étant le support d'espaces adaptés à la faune présentes localement (oiseaux, amphibiens, chiroptères), avec en particulier la présence de zones humides (dont une création en compensation de la destruction d'une partie de celle existante sur le secteur Promis situé en dehors du périmètre de la présente déclaration de projet).

Cette trame est complétée par des espaces publics de proximité afin de créer une vie de quartier au sein même des différentes entités urbaines. Ces places sont bordées de bâtiments à usage divers dont un groupe scolaire et/ou des commerces de proximité au sein du périmètre de la présente déclaration de projet.

### ***Créer des équipements publics***

Le projet de densification au cœur de la métropole est accompagné par la production de nouveaux équipements collectifs publics ou privés. Il est prévu notamment des groupes scolaires, des crèches et des équipements de proximité.

Grâce à la construction de 69 000 m<sup>2</sup> de SDP d'équipements collectifs à l'échelle de la ZAC Garonne Eiffel, l'opération contribue à répondre aux besoins de ce nouveau quartier et des quartiers adjacents, dont le diagnostic initial du territoire a montré l'éloignement aux équipements et services du quotidien.

A cette programmation d'équipements publics bâtis, des aménagements de terrains sportifs sont prévus dans la ZAC :

- La relocalisation des terrains sportifs de plein air du stade Promis, permettant de moderniser des équipements sportifs vétustes ;
- La création de terrains de plein air ouverts dans le parc Eiffel.

Sur le secteur Souys Combes, environ 18 000 m<sup>2</sup> d'équipements collectifs sont prévus. Ils correspondent principalement à des crèches et école.

### ***Contribuer à la production de logements***

Bordeaux Métropole est aujourd'hui la 6<sup>e</sup> plus grande agglomération de France. Forte d'une dynamique démographique importante, environ 1,2% par an (3 fois la dynamique française), la métropole bordelaise qui compte actuellement<sup>7</sup> 819 000 habitants, ne cesse de croître et d'attirer de nouvelles populations.

Ainsi le projet urbain Garonne Eiffel s'inscrit dans une dynamique métropolitaine qui vise, pour limiter l'étalement urbain et la disparition de terres agricoles et naturelles, à favoriser le développement de

---

<sup>7</sup> Source : INSEE, Recensements de la population entre 2014 et 2020

## Déclaration de projet Souys Combes

logements au cœur de l'agglomération par une reconquête des friches ou de foncier sous-occupé sur la rive droite en proposant une programmation de 750 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP) de logements soit environ 11 300 logements.

Le principal enjeu est également de produire du logement de qualité pour tous intégrant du logement abordable (maîtrise des prix) et du logement social, en favorisant la diversité des populations et des usages de la ville au sein d'un même quartier.

A cette fin, 50 à 55% des logements produits seront réservés à la production d'une offre locative sociale (35% du total de logements produits) et d'une offre d'accession abordable à la propriété (accession sociale et accession à prix maîtrisés). Cette production sera territorialisée pour tenir compte de la situation des deux communes en matière de logement social.

De même une diversification de la typologie des logements est attendue avec une volonté de production de grands logements pour attirer les familles en cœur de ville à proximité des équipements et services mais également de petits logements pour accueillir les étudiants en zone dense desservie par les transports en commun.

Par sa disponibilité foncière, la ZAC Garonne Eiffel est une opportunité pour accueillir de nouveaux habitants en cœur d'agglomération. A ce jour, ce territoire est très peu peuplé. L'offre de logements pourra représenter 18 000 nouveaux habitants.

Comme indiqué précédemment, le programme d'aménagement prévoit à ce jour, sur le secteur Souys Combes, la construction d'environ 230 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, dont 86% pour de l'habitat soit environ 2 700 logements. Il est donc possible d'estimer qu'environ 5000 habitants vivront dans ce nouveau quartier<sup>8</sup>.

### ***Préserver et valoriser l'habitat existant***

Dans le cadre de la ZAC, une attention particulière est portée à la valorisation et la consolidation des poches d'habitat existant et à la préservation de leur caractère paisible. Sur les zones conservées telles que le quartier de la Cité Guillot/Touratte, les évolutions font l'objet de préconisations urbanistiques et architecturales afin de garantir la cohérence avec l'existant (hauteur, densité).

La programmation sur la ZAC Garonne Eiffel offre également l'opportunité de reloger les personnes dont les logements ne peuvent pas être pérennisés. L'EPA, dans le cadre de ses acquisitions, a par ailleurs noué un partenariat avec des bailleurs sociaux pour permettre le relogement des habitants les plus précaires.

### ***Recentrer la ville sur elle-même en densifiant son centre***

Bordeaux métropole est considérée comme une des agglomérations françaises souffrant le plus d'étalement urbain. Son PLU fixe des objectifs de renouvellement de la ville sur elle-même, et

---

<sup>8</sup> Sur la base du ratio utilisé sur l'OIN Bordeaux Euratlantique : 1,67 personnes par ménages (1,77 personnes par ménages hors T1). La taille moyenne des ménages sur la commune de Bordeaux en 2016 est 1,79 personnes par ménages.

## Déclaration de projet Souys Combes

d'encadrement de l'évolution urbaine autour des centres. Le territoire de la ZAC Garonne Eiffel offre l'opportunité de répondre à ces 2 enjeux urbains fondamentaux pour le devenir de la Métropole.

La ZAC Garonne Eiffel va développer 1 080 000 m<sup>2</sup> de SDP dont 750 000 m<sup>2</sup> de SDP de logements et 200 000 m<sup>2</sup> de bureaux au cœur de la métropole bordelaise. Elle fait face au centre historique de Bordeaux et elle est connectée à lui par la ligne A du tram et deux futures lignes de Transports en Commun en Site Propre (TCSP).

Les mesures suivantes prises pour la ZAC Garonne Eiffel permettent de répondre aux enjeux de recentrage de la ville sur elle-même :

- Offrir une programmation mixte et diversifiée avec bureaux et logements, équipements et services, commerces et activités. Les objectifs de diversité et de qualité des logements programmés sur la ZAC Garonne Eiffel favoriseront notamment le retour des familles en centre-ville ;
- Réduire les coupures urbaines, en développant des continuités urbaines et paysagères. Les espaces verts généreux seront créateurs d'intensité urbaine conduisant l'extension de la dynamique urbaine du cœur d'agglomération contenu aujourd'hui à l'intérieur des cours sur la rive gauche. Le réseau viaire est complété pour gommer les coupures urbaines existantes dues soit au réseau ferré soit à des friches ferroviaires et industrielles ;
- Proposer des quartiers agréables à vivre. La ZAC va transformer ce territoire délaissé, sans aménité urbaine en un quartier mixte et attractif au cœur de la métropole bordelaise. Chaque quartier est doté d'un espace vert.

L'importance du gisement de foncier mobilisable (90 hectares) est l'occasion de démontrer la possibilité de créer un développement urbain non plus basé sur l'étalement urbain mais sur la ville compacte et la qualité de vie qui lui est associée.

En effet, la reconversion des friches ferroviaires et industrielles ou des emprises sous occupées ou occupées par des activités non compatibles avec le futur projet permet de s'inscrire dans les objectifs de développement durable qui consistent à être économes en ressources, à commencer par le foncier.

### ***Concevoir un projet urbain exemplaire en matière de développement durable***

Le projet a cherché à exploiter les « déjà là » (la Garonne et son écosystème, le patrimoine bâti, les voies ferrées, les activités, les quartiers d'habitat existants...). Le projet urbain de la ZAC Garonne Eiffel se construit à partir de l'histoire, du présent. Les contraintes du lieu ont été intégrées dès la phase conception du projet afin d'en faire des éléments positifs qui viennent amener plus de qualité urbaine comme par exemple, des friches ferroviaires infranchissables à ce jour qui deviennent des espaces verts ou des voiries pour irriguer les quartiers ou bien les contraintes hydrauliques liées aux risques d'inondations qui vont générer des lieux avec une topologie particulière. Ces aménagements qui vont façonner l'identité propre à chacun d'entre eux et le paysage entre Garonne et coteaux.

Le projet a été conçu en fonction de l'écologie locale : prise en compte du foncier industriel et ferroviaire pollué par rapport à l'implantation des équipements sensibles, recherche de réemploi des pollutions inertes, prise en compte des données climatiques (ensoleillement, température, vitesse de vent, précipitations) pour la conception de la morphologie urbaine.

Le réemploi des matériaux de déconstruction est favorisé.

La pollution de l'air liée au trafic routier a été prise en compte dès la phase conception pour la minimiser dans la refonte des infrastructures par un adoucissement de la circulation, la réfection des

## Déclaration de projet Souys Combes

voiries, le développement des cheminements doux et de lignes de transport collectif performant. La composition urbaine de la ZAC prend en compte au mieux les contraintes acoustiques liées à la présence de voies bruyantes en proposant une implantation du bâti permettant de faire écran et de diminuer significativement le bruit ambiant à l'intérieur même du projet urbain et l'implantation du parc Eiffel le long des voies ferrées afin d'éloigner les logements sur le secteur de la Souys des nuisances sonores des trains.

La collecte des eaux usées et des eaux pluviales au sein des nouveaux quartiers internes à la future ZAC se fera par réseaux séparatifs.

Concernant les énergies renouvelables, l'ambition pour la ZAC Garonne Eiffel est de maximiser leur utilisation. L'objectif est que toute construction soit approvisionnée par les énergies renouvelables, notamment par raccordement au réseau d'énergie renouvelable de Plaine Rive Droite, alimenté par la géothermie et une chaufferie centrale.

De même, le projet offre la capacité à certains espaces d'évoluer, de se transformer afin de s'adapter aux besoins des futurs habitants que ce soit au sein de l'espace public ou au niveau de certains bâtiments qui seront conçus de façons à pouvoir s'adapter aux différentes fonctions et usages.

Par les exigences en matière d'habitat (taille des logements, ouvertures des logements sur l'extérieur, prix de sortie des logements), de conception des bureaux (hauteurs sous plafond, accessibilité d'espace partagé, incitation à la mise en place de plan de déplacement d'entreprise) ou de promotion de la culture au sein des bâtiments et dans l'espace public, le projet vise à imposer aux promoteurs et autres intervenants dans la conception du projet la prise en compte de tous les aspects du développement durable et notamment la qualité d'usage des espaces réalisés.

En particulier, sur l'enjeu énergétique, 3 enjeux sont fixés par l'EPA :

- L'utilisation maximale des ressources peu ou pas carbonées, au maximum d'origine locale (bois) ;
- Des constructions sobres en « énergie grise »<sup>9</sup> ;
- La maîtrise effective des consommations d'énergie et la prise en compte des consommations spécifiques hors règlementation (électroménager, audiovisuel...).

### ***Gérer les risques d'inondation***

Le secteur de la Souys et les quartiers du bas-Floirac le jouxtant sont fortement contraints par les risques d'inondation.

Par l'aménagement des espaces publics et des prescriptions imposées aux futures constructions, la ZAC Garonne Eiffel permet de minimiser la vulnérabilité des futurs quartiers mais aussi celle des quartiers existants tels que la poche d'habitat Cité Guillot/Touratte inscrite dans la ZAC et le Bas Floirac. Par ailleurs, le dispositif hydraulique renforce la qualité paysagère des espaces verts.

---

<sup>9</sup> Energie grise : énergie consommée tout au long du cycle de vie » d'un objet, à l'exclusion de l'énergie consommée pour son utilisation. Pour un bâtiment, l'énergie grise intègre donc l'énergie consommée pour les matériaux, la construction, l'entretien et la démolition/déconstruction

## Déclaration de projet Souys Combes

Ainsi le projet Souys Combes participe aux ambitions de la ZAC Garonne Eiffel en permettant en particulier :

- La reconquête d'un secteur dévalorisé au cœur de l'agglomération ;
- 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'amélioration écologique du territoire de projet ;
- Une amélioration de l'accessibilité entre rive droite et rive gauche mais aussi le soutien aux modes de déplacement alternatifs à la voiture ;
- L'apport d'aménités urbaines à ce territoire ;
- L'évolution des modes de vie et de pratiques urbaines ;
- Une nouvelle offre d'équipements publics, notamment une école, un gymnase et un terrain de sport ;
- La réduction des risques (inondation, pollution, nuisances sonores) ;
- Une mixité des fonctions ;
- 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 construction de bâtiments qualitatifs, sobres en énergie ;
- La redynamisation et le développement économique de la rive droite.

## 4 - LA COMPATIBILITE AVEC LE PLU 3.1

### 4.1 - Analyse de la compatibilité du projet avec le PLU actuel

#### 4.1.1 - Présentation du PLU actuel

Le Plan Local d'Urbanisme de Bordeaux Métropole a été approuvé par le Conseil de la Métropole le 21 juillet 2006.

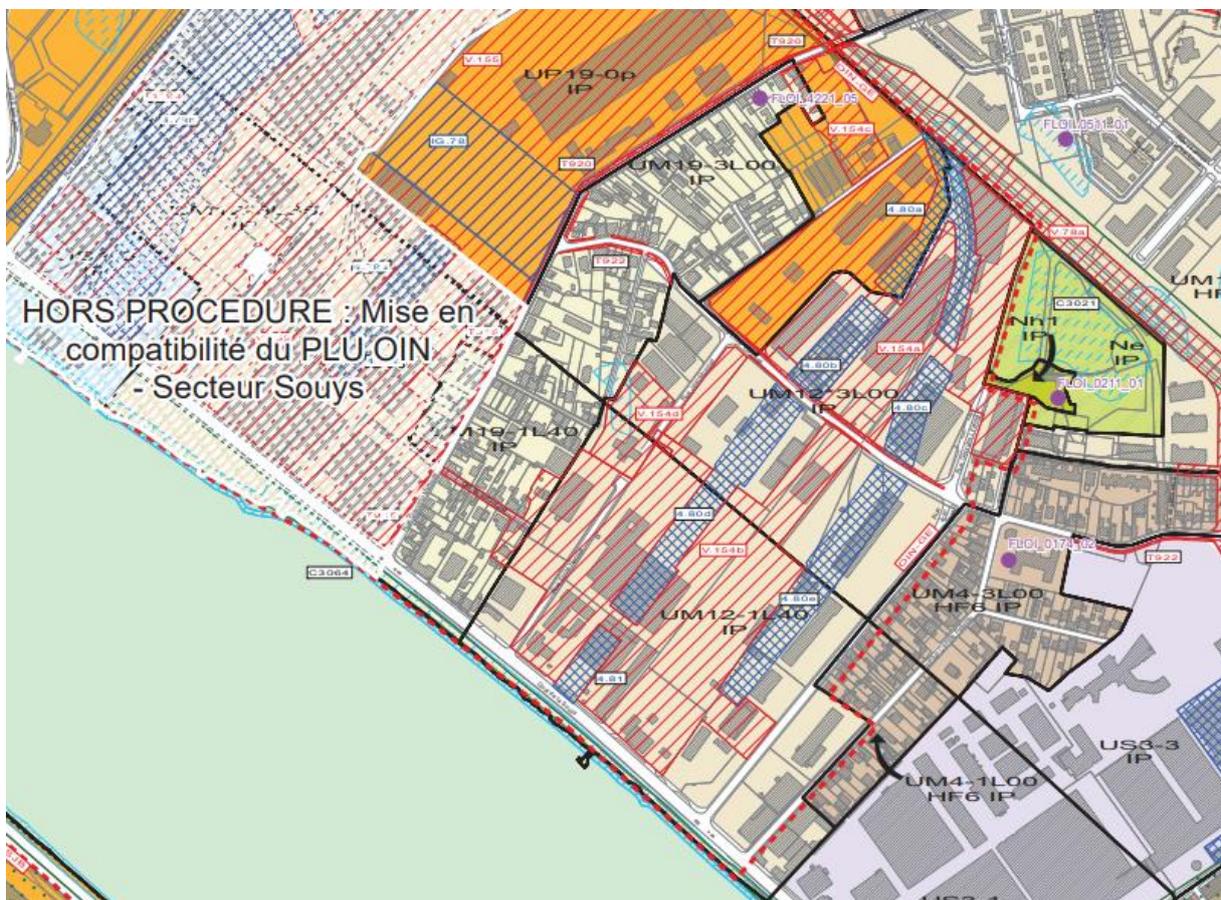
La 1ère révision du PLU tenant lieu de Programme Local de l'Habitat et de Plan de Déplacement Urbain a été approuvée le 16 décembre 2016. Il est devenu opposable le 24 février 2017.

Les annexes et les servitudes d'utilité publique ont fait l'objet d'une mise à jour en date du 19 février 2019 et une mise en compatibilité dans le cadre de la déclaration de projet pour le secteur Amédée Saint-Germain à Bordeaux (rive gauche) a été approuvée le 15 février 2019. La dernière mise à jour du PLU 3.1 date du 28 janvier 2022.

Dans le périmètre de l'OIN, la dernière mise en compatibilité du PLU 3.1, approuvée en Conseil métropolitain le 7 juillet 2022, est la déclaration de projet de Souys Parc Eiffel.

Le site « Souys Combes » est composé de secteurs actuellement classés en zone UM12, du PLU de la métropole de Bordeaux approuvé le 16 décembre 2016.

Plusieurs emplacements réservés de superstructure sont prévus en son sein pour la réalisation du jardin des Etangs. Par ailleurs, le secteur est concerné par la continuité paysagère « Parc aux Angéliques » le long de la Garonne ainsi que « Voie Eymet » à la limite nord du secteur. Il est enfin couvert par la servitude de localisation du futur réseau viaire et cheminements doux de Garonne Eiffel.



Extrait du règlement graphique (planche 35) de la 11<sup>e</sup> modification du PLUi de Bordeaux Métropole

## Déclaration de projet Souys Combes

### 4.1.2 - Le rapport de présentation

Le rapport de présentation constitue le document explicatif ayant pour vocation d'exprimer le plus clairement possible la rencontre entre le territoire métropolitain et son projet.

En termes de contenu, ce rapport doit nécessairement s'appuyer sur le diagnostic de la Métropole en recensant les principaux besoins présents et futurs, analyser l'état initial de l'environnement et présenter les conséquences prévisibles de l'application du plan sur l'environnement. Le rapport explique les choix retenus pour établir le PADD, les orientations d'aménagement et de programmation et des prescriptions fixées par le règlement. Enfin, il comprend un résumé non technique.

Sur le plan juridique, le rapport n'a pas de caractère réglementaire, ni de valeur normative vis-à-vis des particuliers.

Le rapport de présentation comprend un plan de synthèse du zonage. Les zones étant modifiées, ce plan devra être mis à jour.

Le projet d'aménagement du secteur Souys Combes n'est pas compatible avec le rapport de présentation. Le plan de synthèse du zonage devra être mis à jour suite à la modification des zones UP19 et UM12. Le présent document constituera par ailleurs un avenant au rapport de présentation, spécifique à la mise en compatibilité du secteur Souys Combes.

### 4.1.3 - Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) se présente comme l'élément dynamique et stratégique du PLU qui définit le véritable projet urbain. Il a pour fonction exclusive d'exposer le projet métropolitain pour les années à venir. Ce projet se veut un document simple destiné à l'ensemble des citoyens.

Il se décline selon cinq orientations générales qui définissent le projet et ont vocation à se traduire dans les diverses politiques que permet d'aborder le PLU (habitat, déplacements, urbanisme, nature, économie, équipements, foncier, ressources, etc.) :

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

L'orientation 1 « Agir sur la qualité urbaine, en s'appuyant sur le patrimoine et les identités locales » se traduit notamment par les objectifs suivants :

- « Optimiser l'offre foncière mobilisable au sein des espaces urbanisables actuels » en « **encouragement des projets visant à augmenter les capacités foncières des espaces déjà aménagés soit par réhabilitation, réutilisation, extension de constructions existantes, soit par démolition et reconstruction.** »
- « S'appuyer prioritairement sur les sites de projets et les secteurs déjà bâtis mais présentant encore des capacités de développement » par la « **requalification des grands gisements fonciers du cœur d'agglomération, par la création de quartiers nouveaux au**

## Déclaration de projet Souys Combes

*droit de la gare en lien avec l'arrivée de la LGV (opération d'intérêt national Euratlantique) [...] ».*

Le projet d'aménagement du secteur Souys Combes est compatible avec le PADD.

### 4.1.4 - Les Programmes d'Orientations et d'Actions pour l'habitat et la mobilité

Le programme d'orientations et d'actions (POA) comprend toute mesure ou tout élément d'information nécessaire à la mise en œuvre de la politique de l'habitat ou des transports et des déplacements définis par le plan local d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat ou de plan de déplacements urbains.

Dans le POA « Habitat », l'orientation « Agir en faveur du parc existant » est déclinée notamment à travers l'action « Accompagner la rénovation et pérenniser la qualité des quartiers prioritaires ». Les secteurs Cité du Midi et Libération sont identifiés sur la commune de Floirac comme ayant ou faisant l'objet d'une démarche de rénovation urbaine et/ou de politique de la ville. Ils sont inclus dans le périmètre du projet Souys Combes qui participe à leur désenclavement et auquel le projet de rénovation urbaine s'intègre.

Dans la déclinaison communale de ce POA, il est indiqué sur Bordeaux les objectifs de production de logements : 3 000 logements à produire annuellement dont 1 000 logements locatifs conventionnés 600 en accession abordable. Pour Floirac, les objectifs de production de logements sont 210 logements à produire annuellement dont 53 logements locatifs conventionnés et 73 en accession abordable. Pour cette commune, le projet Souys Combes contribuera activement à l'atteinte de ces objectifs. Par ailleurs, le phasage des aménagements (du nord vers le sud) entraîne une temporalité différente dans la production des logements sociaux, ceux situés sur Floirac seront, de fait, construits avant ceux situés sur Bordeaux.

Le projet urbain prévoit la programmation suivante en termes de logements, cohérente avec les objectifs du POA Habitat mais formulée différemment (quantité globale sectorisée et non annuelle à l'échelle de la commune) :

- Sur la partie bordelaise du secteur Souys Combes : 1 189 logements dont 35% de logements sociaux et 20% en accession encadrée ;
- Sur Floirac : 1 669 logements dont 25% de logements sociaux et 30% en accession encadrée.

Dans le POA « Mobilité », les orientations « Organiser une métropole apaisée » et « Favoriser les changements de comportement : passer d'une pratique mono-modale à un univers multi-modal » sont déclinées notamment à travers les axes suivants :

- Axe 3 « Constituer une métropole apaisée »
  - ▶ Action 3.1 - Actions d'apaisement urbain, de modération de la vitesse et du trafic et de vocation des espaces publics, et leurs déclinaisons locales avec notamment une articulation avec les projets concernant les voiries à vocation dominante des déplacements ;
- Axe 4 « Retrouver la lisibilité des espaces publics, des places et des rues » :
  - ▶ Action 4.2 - Expérimenter des propositions d'aménagement de voiries à vocation dominante de déplacements intégrant le principe des Grandes Allées Métropolitaines (proposé par le Grenelle des Mobilités) ;
- Axe 7 « Permettre une pratique apaisée et généralisée du vélo » :
  - ▶ Action 7.1 - Plan Vélo avec entre autres l'aménagement de l'espace public et la modération des vitesses, le renforcement de l'offre en stationnement vélo.

## Déclaration de projet Souys Combes

- Axe 17 « Réduire la dépendance automobile par la politique de stationnement » :

- ▶ Action 17.2 - Le levier du stationnement pour réduire la dépendance automobile. Il est indiqué que Dans les secteurs de projets identifiés au PLU et des opérations d'ensemble, le stationnement des véhicules sera autant que possible mutualisé à l'échelle du secteur, implanté en limite d'opération ou de secteur de projet et suffisamment éloigné du logement/lieu de travail (100 m en moyenne) pour réduire la dépendance à l'automobile. De fait, la mutualisation et le foisonnement sont deux outils méthodologiques susceptibles de compléter avantageusement ce type de dispositions. Il s'agit également d'améliorer les conditions et l'offre de stationnement vélo sur le lieu de résidence et le lieu de travail, afin de développer l'usage du vélo.

Le projet d'aménagement du secteur Souys Combes est compatible avec les programmes d'orientations et d'actions « Habitat » et « Mobilité ».

### 4.1.5 - Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) dite territoriales comprennent des dispositions qui définissent des principes d'aménagement permettant d'orienter le développement de certains quartiers ou secteurs.

En matière d'aménagement, ces orientations peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement pour mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Les orientations d'aménagement et de programmation doivent respecter les orientations du PADD. En revanche, l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, la création de lotissements et l'ouverture d'installations classées doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement existantes.

Le secteur Souys Combes est intégré au périmètre « OIN Garonne Eiffel » faisant l'objet d'une OAP, dont la dernière mise à jour date du 7 juillet 2022. Le projet est compatible avec les objectifs généraux de ce périmètre. En revanche, la représentation cartographique doit être reprise afin de supprimer le jardin des Etangs, de créer le Jardin de la Souys ainsi que le boulevard Maillorgues qui intègre une ligne TCSP.

La modification de ces espaces publics entraîne une nouvelle organisation du développement urbain ainsi qu'une relocalisation de l'équipement à créer en bordure de quai. Les continuités vertes initialement prévues sont également impactées, notamment la connexion des espaces verts à la voie Eymet ainsi que de nouvelles connexions entre les espaces bâtis et le nouveau Jardin de la Souys. Par souci de cohérence, l'OAP sera modifiée pour tenir compte de ces évolutions.

Le projet d'aménagement du secteur Souys Combes n'est pas compatible avec l'OAP du périmètre « OIN Garonne Eiffel ».

La carte illustrant l'OAP sera modifiée afin de prendre en compte l'évolution des espaces verts et la localisation de certains équipements ou espaces publics.

### 4.1.6 - Le règlement et les zones concernées

Le règlement du PLU incarne l'urbanisme dit « réglementaire », avec deux fonctions originelles :

## Déclaration de projet Souys Combes

- La première consiste à fixer les règles d'affectation des sols en délimitant quatre types de zones à savoir les zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et enfin naturelles et forestières (N) ;
- La seconde réside dans les règles d'utilisation des sols fixant les règles de fond applicables à l'intérieur de chacune de ces zones et déterminer leur constructibilité.

Il est composé de pièces écrites, de documents graphiques et de listes associées.

Les documents graphiques sont au 1/5 000<sup>e</sup>.

Le projet est actuellement classé dans les zones UM12 « Tissus à dominante de grands ensembles et tissus mixtes ».

Le site assiette du projet correspond à la planche 35 du plan de zonage.

Certaines dispositions de ces zones ne permettent pas la réalisation du projet ni même les objectifs d'intérêt national de redynamisation de ce secteur et nécessitent des ajustements pour permettre la réalisation du projet. En particulier, le PLU actuel ne permet pas la morphologie envisagée dans le projet de recomposition urbaine d'ampleur du secteur :

- En limitant les hauteurs sur toute la zone et au travers des dispositions relatives aux reculs et retraits, ce qui ne permet pas d'appliquer les objectifs de transition de hauteur avec le quartier pavillonnaire ni ceux de structuration du quartier autour des grands axes par des hauteurs plus importantes et des retraits et reculs plus faibles ;
- En limitant les emprises bâties et en imposant un minimum de pleine terre, alors que le projet densifie certains lots tout en aménageant de grands espaces publics dont le Jardin de la Souys ou les quais offrant au quartier des aménités environnementales supérieures.

Les principales règles des zonages en vigueur et leur comparaison au projet d'aménagement peuvent être synthétisées comme suit (en **bleu** les évolutions de la 11<sup>e</sup> modification) :

	<b>UM12</b>	<b>Projet</b>
Emprise bâtie	≤ 40%	Emprise au sol > 60% pour chaque îlot
Hauteur	Ht ≤ 21 m (+6 m bonus)	Ht max = 36 m
Nb étages	Non réglementé	Epannelage régulier de R+1 à R+8, 4 émergences à R+9/R+10 maxi (30/33m)
Destination(s)	ouvert	ouvert
Espace en pleine terre (EPT)	≥ 35%	≥ 30% en moyenne sur le secteur, Jardin de la Souys 6 ha en pleine terre
Coefficient de végétalisation (CV)	≥ 5%	≥ 30%
Recul	≥ 6 m si HF > 9 m	≥ 0 m

Le projet d'aménagement du secteur Souys Combes n'est pas compatible avec le règlement de zonage actuel UM12.

Ce zonage ne permet pas la réalisation du programme défini dans le dossier de réalisation de la ZAC. Il est donc proposé d'étendre le zonage UP19 voisin, avec lequel le projet urbain est compatible.

L'extension du zonage UP19 entraînera la modification du plan de zonage.

## Déclaration de projet Souys Combes

### 4.1.7 - Les autres éléments figurant sur le règlement graphique

La planche 35 du plan de zonage du PLU comprend des éléments complémentaires (au sens de dispositions particulières relatives aux continuités écologiques, zones humides, à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager ; dispositions relatives à des intentions opérationnelles) au droit du secteur Souys Combes : un emplacement réservé pour le jardin des Etangs, qui n'est pas cohérent avec l'évolution du projet, au regard de la suppression de ce parc remplacé par le Jardin de la Souys dont la localisation est différente et trois servitudes de localisation à vocation de voirie dont la forme ne correspond pas aux voiries futures du projet.

La planche 35 du plan de zonage du PLU sera modifiée en ajustant les emplacements réservés sur le nouveau périmètre du Jardin de la Souys ainsi que les servitudes de localisation pour s'adapter au réseau viaire du projet.

### 4.1.8 - Les annexes

Les annexes regroupent d'autres dispositions concernant l'occupation du sol sur les territoires couverts par le PLU et qui relèvent pour la plupart d'autres législations.

Elles ont un caractère informatif et permettent de prendre connaissance de l'ensemble des contraintes administratives applicables. Elles sont un complément nécessaire tant au rapport de présentation qu'aux dispositions réglementaires.

Elles peuvent prendre la forme d'annexes informatives ou de documents graphiques complémentaires où figurent un certain nombre de zones et périmètres.

La planche 35 du plan des périmètres divers indique que le secteur Souys Combes est localisé au sein :

- Du périmètre de la ZAC « Garonne Eiffel » ;
- Du périmètre de droit de préemption urbain défini au code de l'urbanisme ;
- Du périmètre de la zone d'aménagement différé de l'Opération d'intérêt national (OIN) Bordeaux Euratlantique ;
- Du périmètre à l'intérieur duquel l'autorité compétente peut sursoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application du code de l'urbanisme ;
- Du périmètre d'isolement acoustique des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres.

La planche 35 du plan des servitudes d'utilité publique fait apparaître 4 types de servitudes au droit du secteur Souys Combes :

- Servitudes PT2 relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection des obstacles ;
- Servitudes EL7 relatives à l'alignement sur rue ;
- Servitudes PM1 résultant du plan de prévention des risques inondation d'Agglomération de Bordeaux : le secteur est partiellement en zone jaune, secteur urbanisé non inondable en centennale mais inondable en exceptionnel et reste un secteur urbanisable avec limitation des établissements sensibles ;
- Servitudes T1 caractérisant une zone ferroviaire en bordure de laquelle peuvent s'appliquer les servitudes relatives aux voies de chemin de fer. Ces servitudes T1 peuvent

## Déclaration de projet Souys Combes

elles-mêmes être séparées en deux catégories : celles relevant des voies ferrées en cours d'exploitation (ligne à grande vitesse à l'ouest du secteur de la déclaration de projet) et celles relevant de voies désaffectées et déclassées (voie Eymet et voies perpendiculaires, dont celle sur l'emprise de l'ancien Estey de la Gravette au sein du périmètre de la déclaration de projet).

L'aménagement du secteur Souys Combes intégrera les prescriptions imposées par les servitudes PT2, EL7 et PM1.

L'évolution de la servitude d'utilité publique T1 relative aux voies ferrées désaffectées et déclassées relève d'une procédure propre menée par la SNCF et fera l'objet d'une mise à jour ultérieure du PLU. Elle ne relève donc pas de la présente mise en compatibilité du PLU.

### 4.1.9 - Nécessité de mettre en compatibilité le PLU

Le projet Souys Combes nécessite ainsi la mise en compatibilité du PLU pour les raisons suivantes :

- Le périmètre de projet est classé en zone UM12 dont l'occupation du sol est principalement dédiée à l'activité et la morphologie urbaine autorisée ne correspond pas à la nature même d'un projet de renouvellement urbain. Ce classement n'est donc pas compatible avec l'ambition de réaliser un morceau de ville mixte dans ses fonctions ;
- Les évolutions de la zone et notamment de l'organisation des espaces publics, dont le Jardin de la Souys, conduisent à modifier les emplacements réservés correspondants.

### 4.1.10 - Choix de la procédure

Les considérations suivantes permettent de justifier la procédure engagée pour mettre à jour le PLU en fonction du projet de l'EPA Bordeaux Euratlantique :

- Les évolutions apportées sont de l'ordre de la modification et non de la révision (le PADD n'évolue pas, les protections environnementales sont conservées, il n'y a pas d'incidences sur les zones A et N, etc.) ;
- Une 11<sup>e</sup> modification du PLU 3.1 est en cours par Bordeaux Métropole depuis 2021 et devrait arriver à son terme en 2024. Le nouveau plan guide de Souys Combes, nécessaire à une définition précise des évolutions à apporter au zonage, n'est disponible que depuis décembre 2022. Cette disponibilité trop tardive n'a pas permis une intégration des évolutions pressenties dans la 11<sup>e</sup> modification ;
- Il n'y a aucune autre modification ou révision lancée à court terme par Bordeaux Métropole sur laquelle les présentes évolutions pourraient être intégrées ;
- L'EPA Bordeaux Euratlantique est un établissement public compétent pour lancer une déclaration de projet portant mise en compatibilité.

Au regard de ces éléments, l'EPA Bordeaux Euratlantique a décidé d'effectuer une mise en compatibilité sur la base du PLU fourni par Bordeaux Métropole lors de l'enquête publique de la 11<sup>e</sup> modification, dont l'approbation est prévue avant celle de la présente procédure.

### 4.2 - Les modifications apportées au PLU 3.1 dans le cadre de la mise en compatibilité

#### 4.2.1 - L'orientation d'aménagement et de programmation

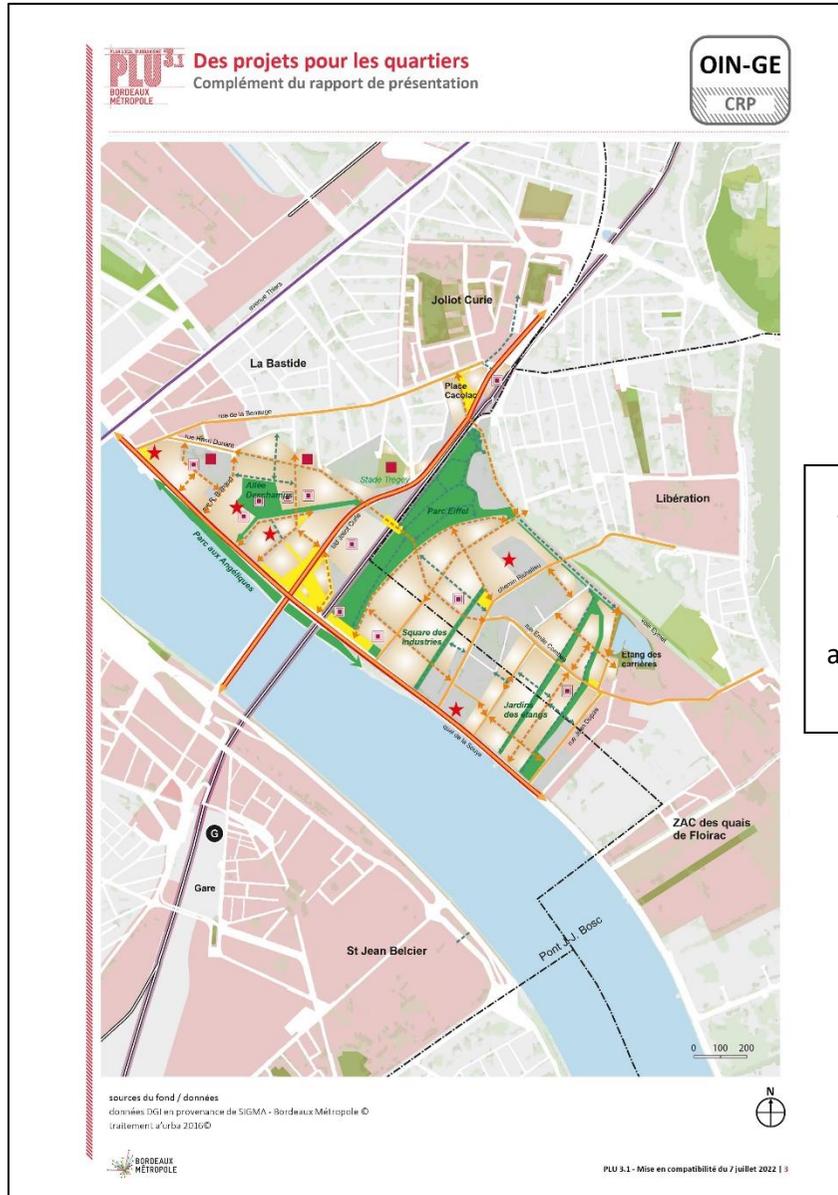
Les représentations cartographiques du complément au rapport de présentation et de l'OAP opposable sont ainsi modifiées :

- Le jardin des Etangs est supprimé et remplacé par le Jardin de la Souys en bordure du secteur dont le tracé est largement différent et la surface est augmentée de 40% ;
- Les zones de développement urbain sont impactées par cette modification, notamment sur l'emplacement du nouveau Jardin de la Souys ;
- Le réseau de déplacement doux est modifié ;
- Le boulevard Maillorgues est ajouté, traversant le quartier pour lier le quai de la Souys avec le nord du secteur ;
- L'emplacement de l'« équipement à créer » est modifié en bordure de quai ;
- La place à l'intersection de la rue Emile Combes et du boulevard Maillorgues est ajoutée comme espace public à créer.

Légende du schéma relatif au complément du rapport de présentation (pages suivantes)

	surface en eau		voie à créer
	tissu bâti et paysager		voie à requalifier
	secteur bénéficiant d'une orientation par quartier		ligne Tramway actuelle / extension phase 3 et ligne C
	espace vert et/ou d'usage collectif		bus réseau 2012-2014
	espace vert et/ou armature paysagère à créer ou à conforter		voie ferrée et LGV
	liaison douce existante		développement urbain
	liaison douce à créer		autre site de projet
	espace public à créer ou à requalifier		équipement existant / équipement à créer / bâti remarquable
	voie structurante		

# Déclaration de projet Souys Combes



Schémas relatifs au complément du rapport de présentation avant (à gauche) / après (à droite)



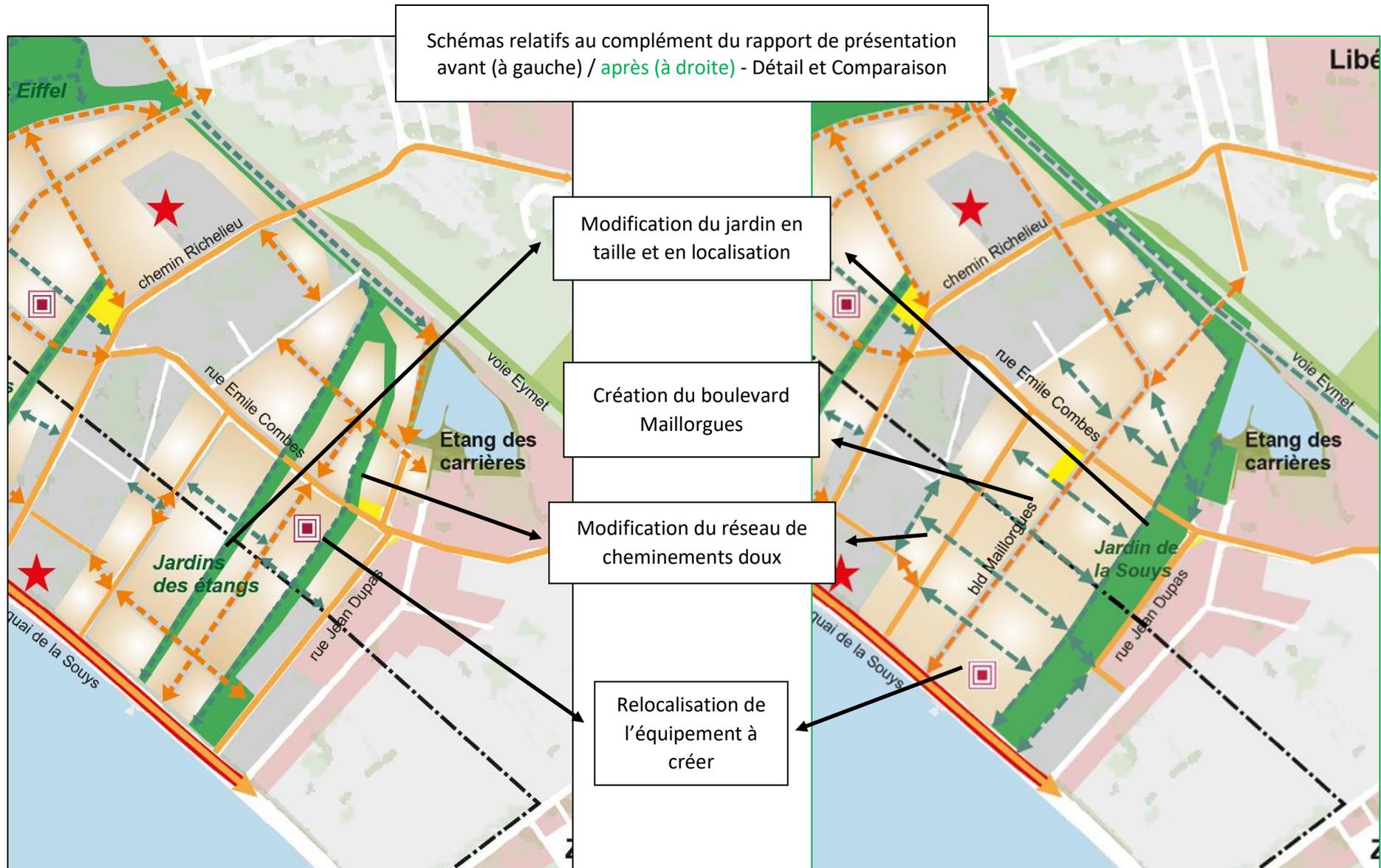
## Déclaration de projet Souys Combes



Schémas relatifs au complément du rapport de présentation avant (à gauche) / après (à droite) - Détail



## Déclaration de projet Souys Combes



## Déclaration de projet Souys Combes

Légende du schéma de l'orientation d'aménagement et de programmation OIN Garonne Eiffel (page suivante)



**Périmètre de l'OAP**

### Paysage



- Aménager le parc aux Angéliques en amont du Pont de pierre, requalifier les berges et valoriser le front de Garonne.



- Insérer dans chaque nouveau quartier un espace vert qui s'inscrit dans un réseau d'espaces publics et de cheminements doux.

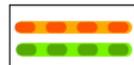


- Mettre en valeur par une allée paysagée la perspective vers la rive droite.
- Assurer un épannelage diversifié grâce à la variation des gabarits, des hauteurs et des toitures.

### Développement urbain



- Créer une continuité de liaison entre la rue Emile Combes et la rue Henri Dunant de part et d'autre du boulevard Joliot Curie pour relier et structurer les nouveaux quartiers.



- Développer un maillage de voirie adapté à tous les modes.



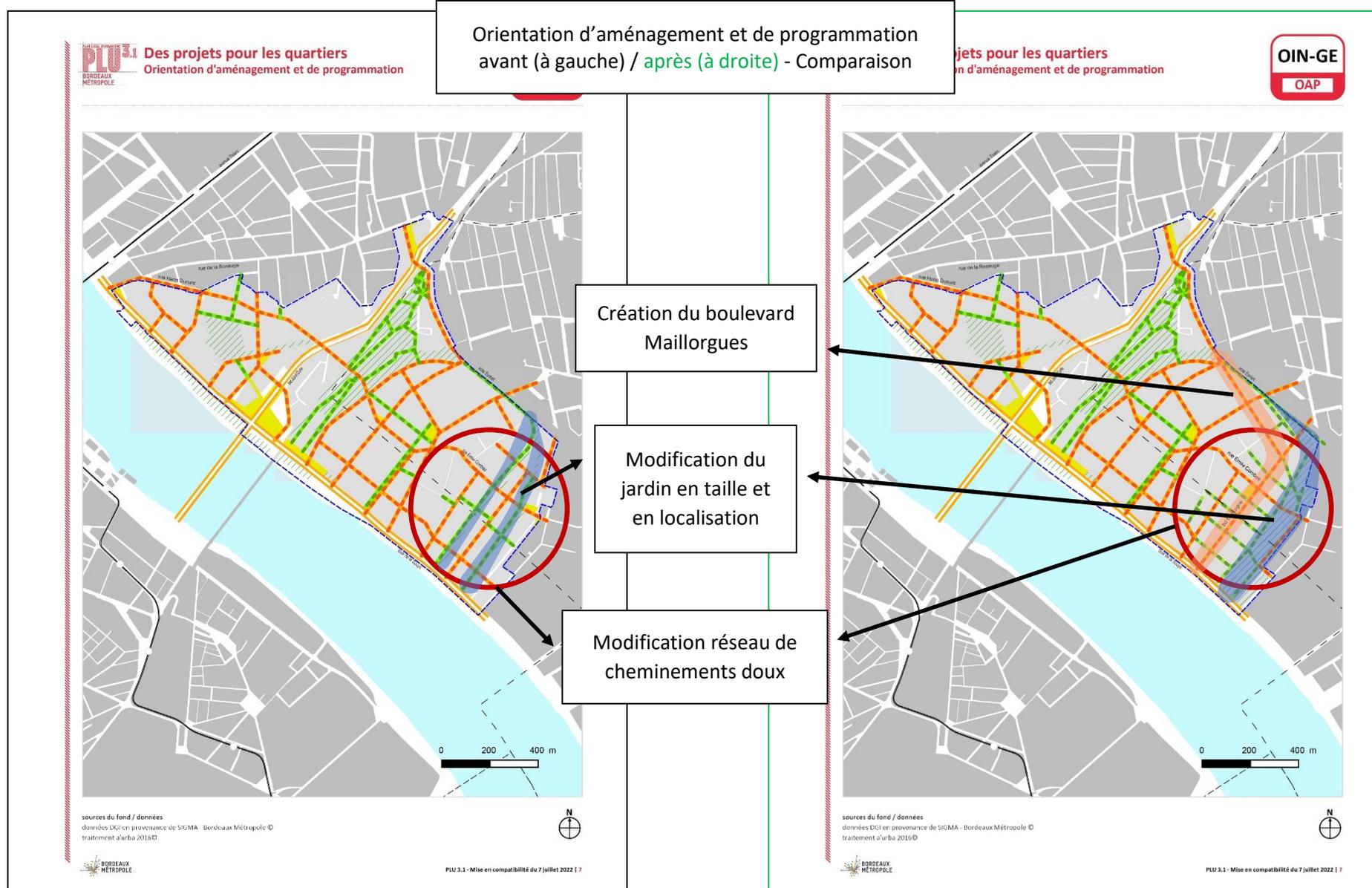
- Mettre en œuvre un espace public majeur en belvédère au droit du débouché du pont st Jean.
- Réaliser les accès des deux passages souterrains Trégey et Benauges en continuité urbaine incluant les fonctionnalités prévues pour chacun d'eux.

### Renouvellement urbain



- Requalifier le boulevard Joliot Curie, les quais Deschamps et Souys, en faire des boulevards urbains paysagers adaptés tout mode.

## Déclaration de projet Souys Combes



## Déclaration de projet Souys Combes

### 4.2.2 - L'actualisation du plan de synthèse du zonage du rapport de présentation

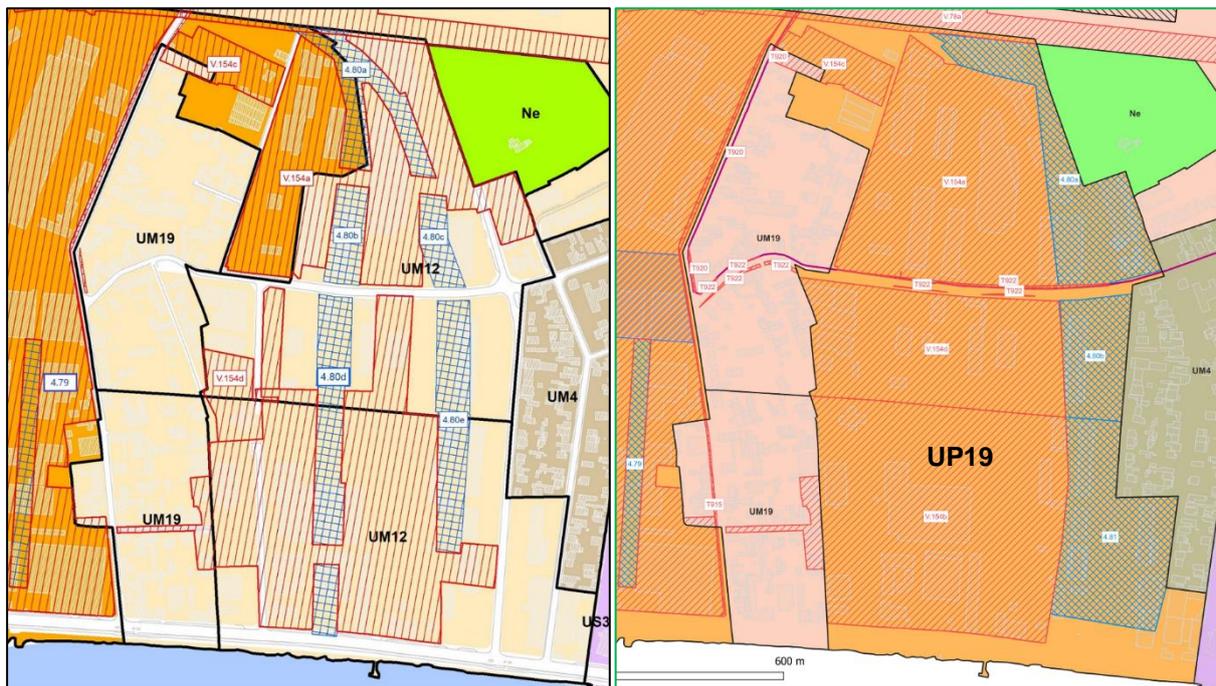
Le rapport de présentation du PLU est complété par un plan de synthèse du zonage. Les zonages applicables sur le secteur Souys Combes étant modifiés, ce plan doit être mis à jour.

Bien qu'il ne s'agisse pas d'un document opposable, il permet de rendre plus lisibles les intentions de projet exprimées sur le site de manière littérale.

### 4.2.3 - Le règlement et les zones concernées

#### Règlement graphique

Le règlement graphique est modifié pour tenir compte des changements apportés, à savoir le classement de l'ensemble du secteur Souys Combes en zone UP19, à l'instar du secteur Deschamps-Belvédère et du secteur Souys Parc Eiffel.



Extrait du règlement graphique (planche 35) du PLUi, avant (à gauche) et après (à droite) la déclaration de projet<sup>10</sup>

<sup>10</sup> Seuls les périmètres et servitudes au droit et à proximité immédiate sur l'emprise de la déclaration de projet figurent sur la carte de droite. Les périmètres et servitudes non représentés à l'extérieur de l'emprise de la déclaration de projet ne sont pas modifiés par la présente procédure.



## Déclaration de projet Souys Combes

### Hauteurs

Le secteur C correspond à la partie du projet urbain limitrophe de la cité Guillot-Touratte dont la hauteur des bâtiments fait l'objet d'une attention particulière afin de faire la transition avec les pavillons existants : les bâtiments les plus proches ont un voire deux étages afin de correspondre à la morphologie des pavillons, puis les hauteurs s'élèvent jusqu'à 4 étages, avec une émergence à 5 étages. C'est pour cette raison que la hauteur des bâtiments est limitée à 18 m (R+5).

Le secteur B correspond à une zone intermédiaire : sur la partie est du secteur, il borde le quai de la Souys et le boulevard Maillorgues de bâtiments relativement hauts permettant d'affirmer ces axes dans le tissu urbain, avec une émergence à 30 m (R+9) à l'intersection de ces deux axes. Ce secteur poursuit la transition des hauteurs initiée dans le secteur C avec des bâtiments de 3 à 6 étages côté secteur C et des émergences à 8 étages donnant sur le boulevard Maillorgues. Enfin, le secteur A correspond à la partie du projet urbain donnant sur un espace public, le Jardin de la Souys (le parc Eiffel sur la partie ouest), où les hauteurs seront les plus importantes avec deux émergences à 33 m (R+10). Les hauteurs sont donc limitées à 36 m sur ces deux secteurs.

Les prescriptions sur l'épannelage du secteur C se matérialisent dans le règlement écrit de la zone à l'article 2.3.5, où la fin du 1<sup>er</sup> paragraphe impose : « Dans le secteur C, les projets seront conçus en proposant un épannelage diversifié grâce à la variation des gabarits, des hauteurs et des toitures. »

### Végétalisation

Le coefficient de végétalisation est défini à l'article 2.1.5 du règlement écrit de la zone. Cet article est nouvellement créé par la 11<sup>e</sup> modification du PLU et remplace l'article 2.4.4.2 modifié par la déclaration de projet Souys Parc Eiffel.

Le coefficient de végétalisation favorise la végétalisation du bâtiment et de ses abords (mur végétal, dalle plantée, parking...). Il permet de répondre de manière complémentaire à des objectifs de biodiversité, de rafraîchissement, de confort thermique et de qualité paysagère. Pour obtenir le coefficient de végétalisation, les surfaces des différents supports extérieurs faisant l'objet d'un traitement végétal sont cumulées et affectées d'un coefficient de pondération en fonction de leur nature (1 pour de la pleine terre ou 0,5 pour un espace vert sur dalle avec une épaisseur de terre végétale entre 30 et 80 cm par exemple).

Le coefficient de végétalisation minimum imposé aux secteurs A, B et C est de 30%, il peut être diminué à 20% dans le secteur A dont les bâtiments sont situés à moins de 150 m d'un espace vert.

Ces règles sur les hauteurs et la végétalisation sont synthétisées dans le tableau de l'article 2.2.1 qui évolue avec la 11<sup>e</sup> modification du PLU (en bleu) :

<b>Emprise bâtie (EB)</b>	EB non réglementée
<b>Recul (R)</b>	$R \geq 0$ m
<b>Retrait latéral (L1) Retrait fond parcelle (L2)</b>	$L \geq 0$ m
<b>Espace en pleine terre (EPT) et/ou espace planté sur dalle</b>	Non réglementé
<b>Coefficient de végétalisation (CV)</b>	Non réglementé Dans les secteurs A, B et C : $CV \geq 30\%$ pour l'habitat, les bureaux, l'hôtellerie et le commerce. Il peut être réduit à 20 % dans le secteur A.
<b>Hauteur façade (HF) Hauteur totale (HT)</b>	Non réglementée Pour les secteurs A et B : HT = 36 m Pour le secteur C : HT = 18 m

## Déclaration de projet Souys Combes

### Stationnement

Enfin, le règlement UP19 prescrit sur ces secteurs des règles spécifiques concernant le stationnement. L'objectif de ces règles est de limiter le nombre de places construites pour encourager l'autopartage et éviter le recours aux parking souterrains en zone inondable. Ainsi, dans le chapitre 1.4.1.2, le 5<sup>e</sup> alinéa du titre « Conditions particulières relatives à la diversité sociale, à l'habitat et au logement » prévoit :

« Nonobstant toute disposition du présent règlement, dès lors que des logements se situent dans un des secteurs **A, B ou C** défini à l'article 2.2 ou à moins de 500 m d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, et que la qualité de desserte le permet, le nombre de places de stationnement exigibles ne peut dépasser :

- 0,5 place par logement pour la construction de logements financés avec un prêt aidé de l'Etat, d'établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et de résidences universitaires ;
- 1 place par logement pour les autres catégories de logements. »

Au sein du périmètre de la déclaration de projet, deux zones ne sont pas intégrées aux sous-secteurs et relèvent donc des règles générales de la zone UP19 :

- L'emprise du Jardin de la Souys. Les bâtiments existants seront détruits et remplacé par des aménagements de type parc urbain retrouvant ainsi un état naturel largement en pleine terre et avec la création de zones humides. Aucune règle spécifique n'est donc utile pour cette zone entièrement couverte par trois emplacements réservés relatifs au Jardin de la Souys ;
- Le lot compris à l'angle nord-ouest entre la rue Emile Combes et le boulevard Maillorgues. Ce lot fait l'objet du développement d'un parking silo surmonté de quelques logements. Il ne fait pas face à des habitations existantes et est actuellement entièrement artificialisé. L'ajout de règles spécifiques a donc été considéré comme non opportun au regard des difficultés de montage d'opération (techniques et financières) inhérentes à cette programmation particulière.

#### 4.2.4 - Les emplacements réservés et servitudes de localisation

La modification des emplacements réservés de superstructure « espace vert » du Jardin des Etangs nécessite :

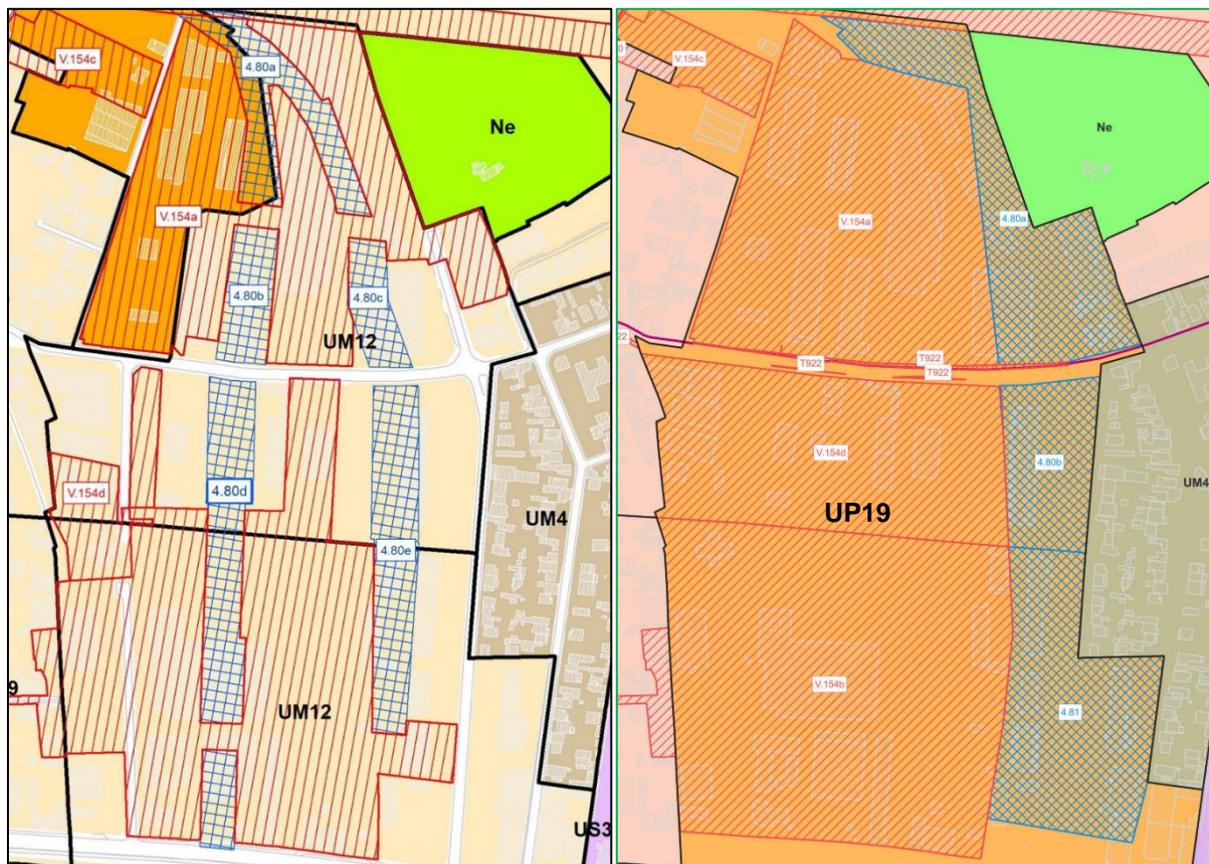
- De modifier la liste des emplacements réservés de superstructure sur les communes de Bordeaux et Floirac, pour supprimer les emplacements réservés 4.80c à 4.80e, et modifier la surface des emplacements réservés 4.80a, 4.80b et 4.81 ;
- D'actualiser la planche 35 du plan de zonage.

Le tableau suivant récapitule les changements concernant les emplacements réservés, avec les surfaces. On notera que la somme de ces emplacements augmente de 38% en passant de 42 651 m<sup>2</sup> à 58 442 m<sup>2</sup> d'espace vert.

Avant		Après	
Emplacement réservé	Surface	Emplacement réservé	Surface
4.80a	9 495 m <sup>2</sup>	4.80a	21 705 m <sup>2</sup>
4.80b	4 887 m <sup>2</sup>		
4.80c	3 910 m <sup>2</sup>		
4.80d	10 757 m <sup>2</sup>	4.80b	11 110 m <sup>2</sup>
4.80e	11 044 m <sup>2</sup>		
4.81	2 558 m <sup>2</sup>	4.81	25 627 m <sup>2</sup>

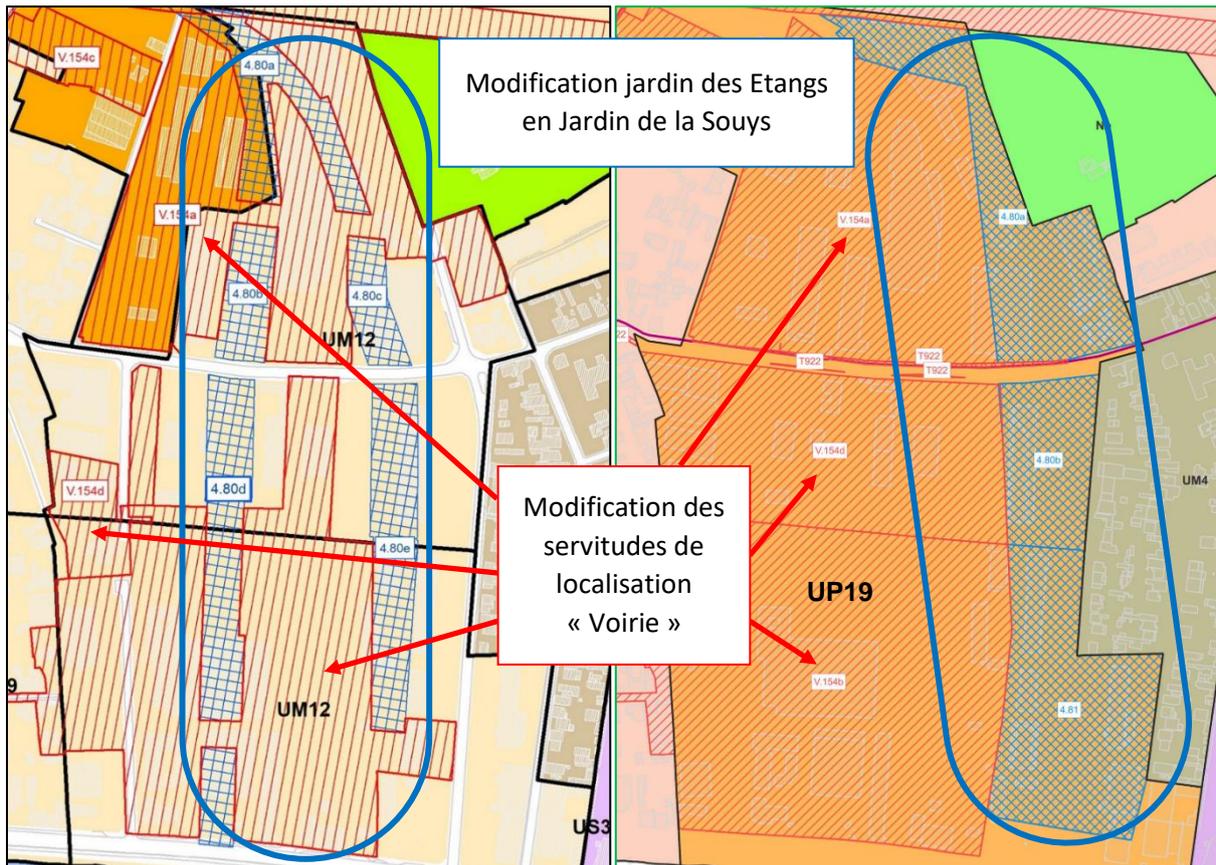
## Déclaration de projet Souys Combes

La modification des servitudes de localisation « voirie » associées au futur réseau viaire et cheminements doux de Garonne Eiffel nécessite d'actualiser la planche 35 du plan de zonage avec la nouvelle forme des servitudes de localisation V.154a, V.154b et V.154d dont la finalité reste la même.



Extrait du règlement graphique (planche 35) du PLUi, avant (à gauche) et après (à droite) la déclaration de projet

## Déclaration de projet Souys Combes



Extrait du règlement graphique (planche 35) du PLUi, avant (à gauche) et après (à droite) la déclaration de projet - **Comparaison détaillée**

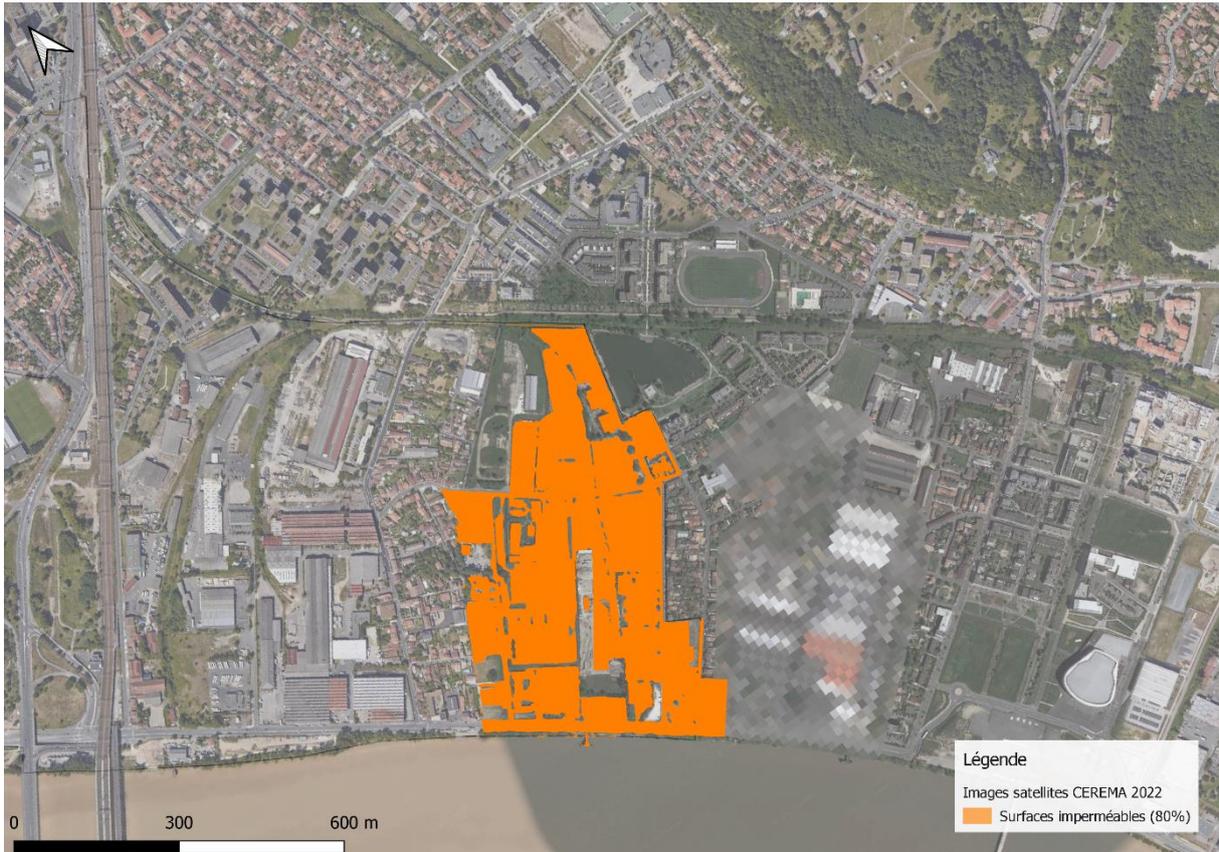
## 5 - ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Le présent chapitre reprend les enjeux majeurs identifiés dans l'étude d'impact actualisée du dossier de demande d'autorisation environnementale déposé en août 2023. Pour le secteur Souys Combes, l'étude d'impact a identifié les principaux enjeux suivants par thématique.

### 5.1 - Milieu physique

#### Imperméabilisation du sol

En état actuel, l'emprise du projet est fortement imperméabilisée : près de 80%<sup>11</sup>.



*Imperméabilisation dans le secteur Souys Combes en 2022 (Source : Cerema & EPABE, 2023)*

Cette imperméabilisation a des conséquences sur l'ensemble des milieux, en particulier sur le milieu physique dont les sensibilités et enjeux sont les suivants (par ordre d'importance) :

- **Le risque inondation** : la gestion du risque inondation représente un enjeu majeur sur la ZAC. Les récentes évolutions réglementaires et études menées ont défini de nouvelles bases de réflexion (événements climatiques, état des digues) pour déterminer les zones inondables dans les Plans de Prévention du Risque Inondation (PPRI)<sup>12</sup>. Les études hydrauliques réalisées sur le secteur ont affiné la connaissance du risque sur le site de

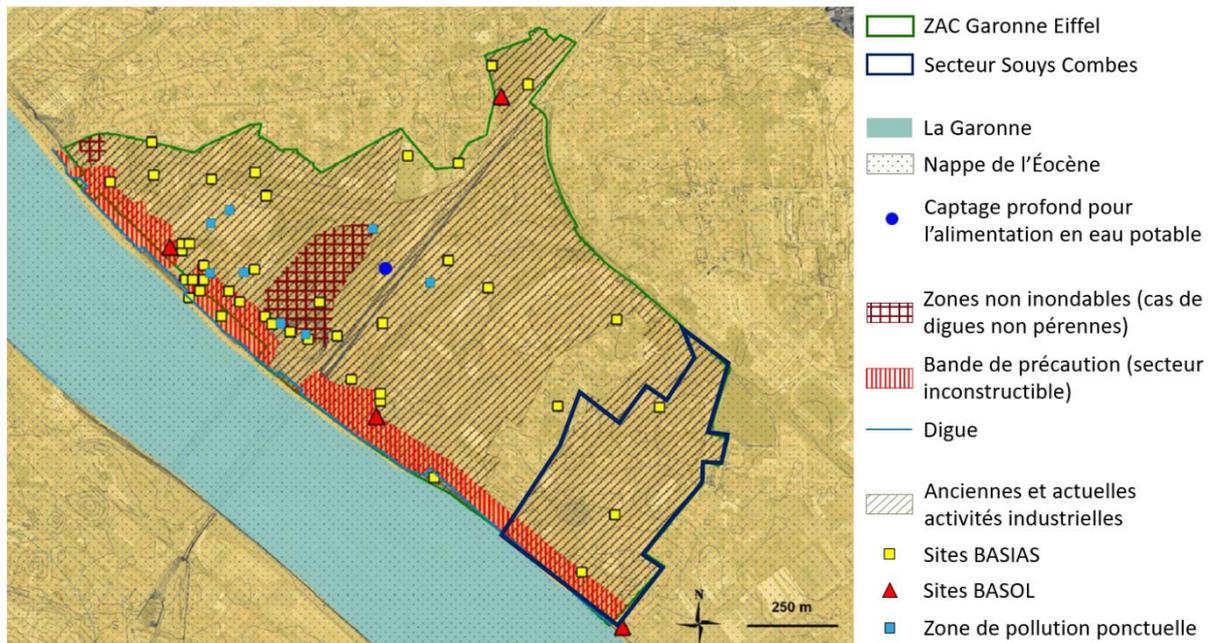
<sup>11</sup> Source : Indicateurs pour le suivi de l'artificialisation, CEREMA, 2022

<sup>12</sup> PPRI de Floirac approuvé le 23 février 2022, PPRI de Bordeaux en cours d'approbation (prévue fin 2023)

## Déclaration de projet Souys Combes

l'opération projetée compte-tenu de ces nouveaux évènements en précisant les secteurs inconstructibles (notamment la bande de précaution), les zones susceptibles d'être concernées suite à une rupture de la digue et les prescriptions constructives à respecter.

- **La gestion de la pollution des sols existante** : les opérations d'aménagement sur le site du projet seront confrontées, compte-tenu du passé industriel ancien du secteur, à une problématique de reconversion d'anciens sites à activités potentiellement polluantes dans le cadre d'une adaptation à un usage différent et souvent plus sensible. A ces activités particulières à pollutions spécifiques s'ajoutent les pollutions plus génériques liées à la conquête de zones basses bordières de la Garonne ayant fait l'objet de remblaiements très anciens des matériaux naturels mais aussi anthropiques (remblais industriels pouvant contenir des métaux lourds) non spécifiques des activités au droit des sites. Le projet devra ainsi assurer la bonne gestion du traitement de ces remblais et pollutions spécifiques en phase de travaux et une fois les projets mis en œuvre.
- **La gestion des écoulements des eaux de surface** : le site du projet étant plat, des ouvrages de relevage des eaux ou des modelés topographiques peuvent être nécessaires dans le cadre du projet. Une attention particulière devra ainsi être menée sur la définition des exutoires (milieu naturel, réseau communautaire), des ouvrages de gestion hydrauliques et leur entretien.



*Synthèse des enjeux liés au milieu physique (Source : Étude d'impact du dossier de réalisation de la ZAC)*

### 5.1.1 - Risque inondation

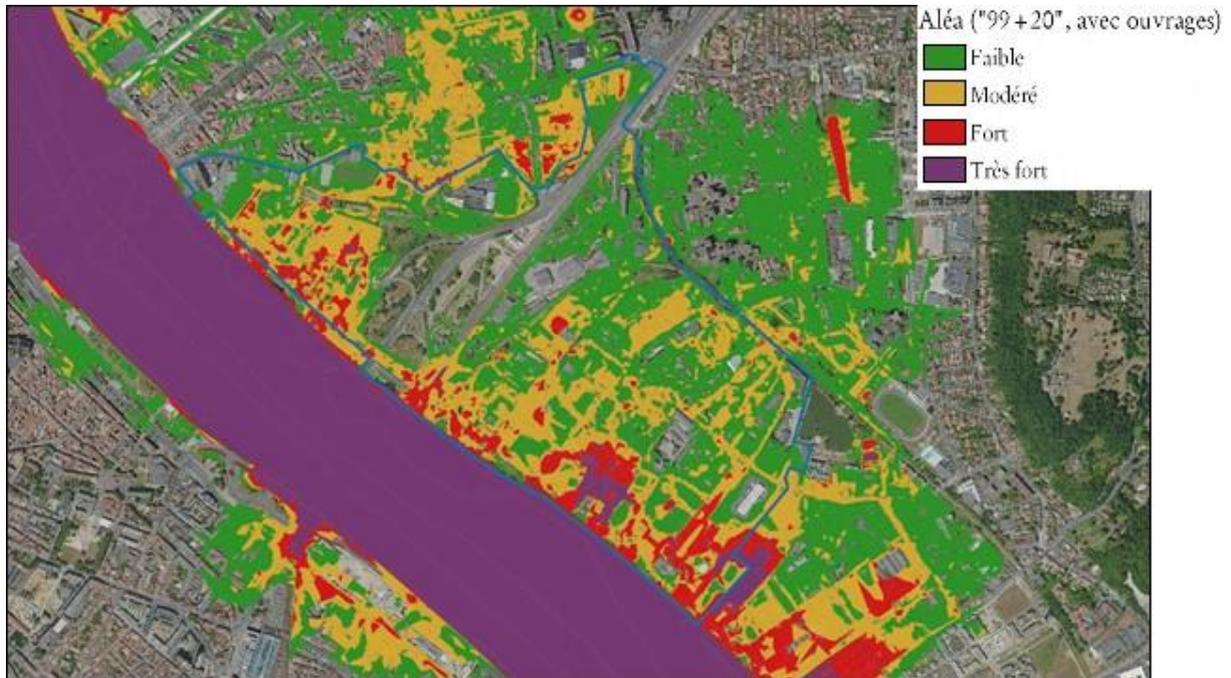
La gestion du risque inondation représente un enjeu majeur pour le projet urbain Garonne Eiffel. Le périmètre d'étude a en effet été gagné historiquement sur le lit majeur de la Garonne par des remblaiements successifs et surtout la mise en œuvre d'une digue de protection.

Cette digue protège quasiment intégralement le périmètre de la ZAC vis-à-vis de l'évènement de référence.

Dans le secteur Souys Combes et dans le cadre du plan de prévention du risque inondation (PPRI) en vigueur, les berges de la Garonne sont en zone rouge. Le projet urbain ne projette aucune construction dans cette zone.

## Déclaration de projet Souys Combes

En termes de fonctionnement hydraulique global, la ZAC est inondable essentiellement depuis la Garonne entre le pont de Pierre et la ZAC des Quais, c'est donc bien l'état de la digue sur cette section qui est important. En revanche, les inondations de cette même provenance et passant par la ZAC sont susceptibles de concerner les secteurs à l'arrière de la ZAC et notamment Bordeaux La Benauges et Floirac Libération. Par conséquent, il y a un enjeu fort à ce que le projet de ZAC garantisse l'absence d'impact sur ces mêmes secteurs.

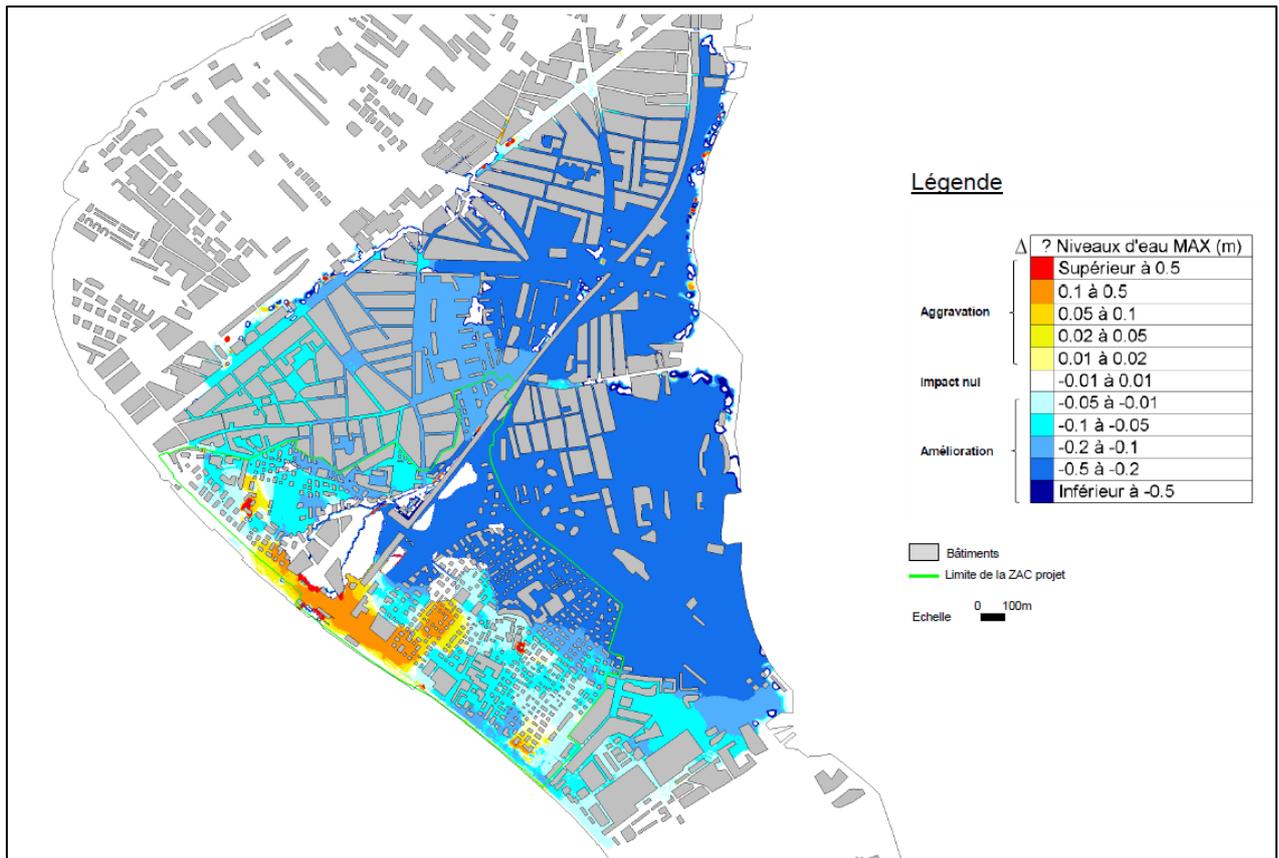


*Aléas inondation suite au confortement de la digue rive droite  
(Source : Porté à connaissance des services de l'Etat de février 2019)*

Dans le secteur Souys, les zones d'aléa fort et modéré sont importantes, en raison d'une topographie plus marquée, avec la présence de « cuvettes ». Les futurs bâtiments devront donc intégrer des cotes de seuils mettant à l'abri les personnes et les biens des inondations. Le réseau viaire devra permettre une accessibilité par les secours en toutes circonstances notamment pour les bâtiments sensibles. Enfin, la conception d'ensemble du projet s'est attachée à ce que ses effets soient positifs en termes d'inondabilité tant pour les futurs habitants que pour les habitants actuels qu'ils soient à l'intérieur ou à l'extérieur du périmètre de la ZAC. Ces éléments ont été affinés dans le cadre des études et le projet urbain retenu va conduire à changer significativement les dynamiques d'écoulement des eaux – par la réalisation de grands espaces de compensation en creux (Parc Eiffel et Jardin de la Souys notamment), les mouvements de terre nécessaires (rehausse des secteurs construits), la déconstruction de certains bâtiments existants et la construction de nouveaux bâtiments – permettant de rendre constructibles des secteurs qui ne l'étaient pas.

Une autorisation au titre de la rubrique 3.2.2.0 de la loi sur l'eau en raison d'aménagement en zone inondable a été obtenue à l'échelle de la ZAC par un arrêté préfectoral portant autorisation unique en date du 12 décembre 2017. Un nouveau dossier de demande d'autorisation environnementale intégrant notamment les modélisations hydrauliques effectuées dans le cadre du nouveau plan guide du secteur Souys Combes, a été déposé en août 2023 afin d'obtenir une nouvelle autorisation.

## Déclaration de projet Souys Combes



*Risque inondation – Impact du projet sur les niveaux d'eau  
(Source : dossier d'autorisation environnementale de la ZAC, août 2023)*

### 5.1.2 - Gestion des eaux pluviales

Les débits des eaux pluviales seront régulés à 3 l/s/ha pour l'ensemble des espaces publics et privés. Pour cela, le projet d'aménagement de la ZAC Garonne Eiffel mobilise :

- Des bassins à ciel ouvert ou enterrés au niveau des espaces publics, avec dépollution par décantation ;
- Une gestion à la parcelle pour les lots privés avec, dans certains cas, une mutualisation avec les ouvrages de rétention des espaces publics ;
- 20 000 m<sup>2</sup> de noues en complément des bassins à ciel ouvert ;
- Des réseaux séparatifs.

La création du Jardin de la Souys permet en particulier, avec le Parc Eiffel sur le secteur Souys Parc Eiffel, de désimperméabiliser de vastes surfaces aujourd'hui artificialisées : parkings bitumés, dalles de béton, hangars. Cette désimperméabilisation permet une régulation et une infiltration partielle des eaux pluviales. Cela diminuera également la pression actuellement constatée en temps de pluie sur les ouvrages publics de gestion des eaux (station Jourde notamment).

### 5.1.3 - Nature et concentration des polluants

Le secteur de Garonne Eiffel, au même titre que la plupart des secteurs d'aménagement de Bordeaux, connaît la présence d'une contrainte pollution. L'EPA a ainsi déployé de nombreuses investigations afin d'améliorer la connaissance des sites en premier lieu sur la première phase de développement du projet urbain. Au-delà des remblais d'origine humaine, présents tout le long de la Garonne, peu de

## Déclaration de projet Souys Combes

pollutions spécifiques ont été identifiées. Ces pollutions concernent essentiellement des hydrocarbures. Au fur et à mesure de l'avancement du projet, des plans de gestion sont menés afin de vérifier la compatibilité de ces pollutions avec l'usage futur et de définir les solutions les plus adaptés au vu du bilan coût-avantage.

Pour rappel, le territoire est caractérisé par une pollution des remblais liée aux aménagements anciens (dite pollution générique) présente sur l'ensemble des bords de Garonne et une pollution liée aux activités historiques exercées sur le site (dite pollution spécifique).

La connaissance actuelle de la pollution est issue d'études historiques et documentaires et de campagnes de sondages réalisées par l'EPA ou d'autres maîtres d'ouvrages.

A l'issue de ces campagnes de sondages, un état des pollutions potentielles et identifiées a été effectué. Il fait l'objet des cartographies présentées ci-après.

Les zones de pollution potentielle sont généralement les sites ayant connus une activité industrielle et référencés dans les bases de données Basias<sup>13</sup> et Basol<sup>14</sup>. Ces zones sont représentées par les carrés jaunes dans la carte ci-après.

Les différentes études et campagnes d'investigations menées sur la première phase de développement de la ZAC appellent le constat suivant :

- Confirmation de la présence de la pollution générique sur l'ensemble du secteur ;
- Confirmation de la présence d'activité industrielle ou ferroviaire actuelle ou passée sur une grande partie du territoire, ce qui peut présenter un risque de pollution potentielle ;
- Au vu de la densité des sondages, un impact relativement limité et très ponctuel, principalement par des hydrocarbures à faible profondeur, est révélé sur le secteur. Aucun secteur de pollution étendue n'a été mis à jour. Aucun impact dans la nappe alluviale n'a été rencontré.

---

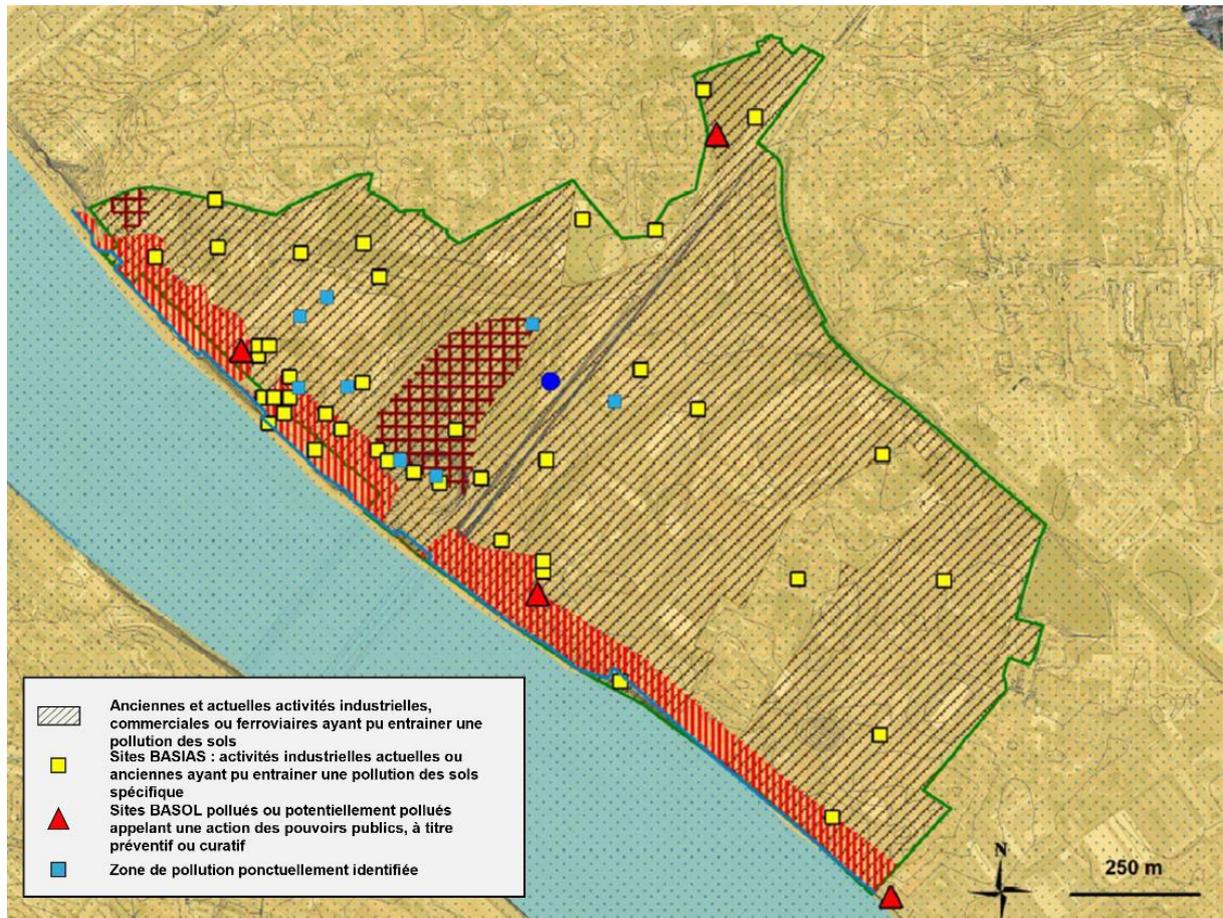
<sup>13</sup> Inventaire historique des sites industriels et activités de service (disponible sur le site [Géorisques](#))

<sup>14</sup> Base de données sur les sites et sols pollués (disponible sur le site [Basol](#))

## Déclaration de projet Souys Combes



Localisation des sondages sur le secteur Souys (Source : EPABE, 3<sup>e</sup> actualisation de l'étude d'impact, 2023)



Carte des pollutions spécifiques potentielles ou identifiées

### 5.2 - Milieu naturel

La sensibilité écologique du site d'étude est faible à moyenne. Pour le secteur Souys Combes, elle est plus élevée au niveau des berges de la Garonne et de l'ancienne voie ferrée Eymet – Bordeaux que sur les autres espaces.

Concernant la Garonne, celle-ci appartient au réseau Natura 2000 car elle représente un corridor important pour les poissons migrateurs. En tant que zone naturelle protégée, la gestion qualitative des rejets d'eaux pluviales du projet représente un enjeu important afin de ne pas détériorer ce site Natura 2000. Il convient d'indiquer que le projet, étant susceptible d'impacter le site Natura 2000 de la Garonne, fait l'objet d'une notice d'évaluation de ses incidences sur les sites Natura 2000, conformément à l'article L.414-4 du code de l'Environnement.

Les berges de la Garonne (formations végétales entre la digue et le fleuve) sont peu larges et en partie artificialisées. Leur conservation est cependant un enjeu important. En effet, les ripisylves assurent de nombreuses fonctions : épuration des eaux, zone tampon (en cas de crue), développement de la biodiversité et intérêt paysager. Par ailleurs, les berges de la Garonne à ce niveau représentent un habitat potentiel pour l'angélique des estuaires, espèce végétale protégée en France et observée à plusieurs reprises en rive gauche et en rive droite. Les berges de la Garonne constituent un linéaire et un corridor certes affaibli mais intéressant pour la faune et mériteraient d'être mise en valeur, notamment dans le cadre de la réalisation de trames vertes.

Concernant l'ancienne voie ferrée Bordeaux-Eymet au niveau de la ZAC Garonne Eiffel, l'étude écologique indique une biodiversité assez élevée sur cette friche dominée par des haies et petits boisements. Elle présente surtout un enjeu lié à la préservation des habitats des amphibiens et des passereaux mais est située en dehors du périmètre de la ZAC. La friche de l'ancien cours d'eau de l'Estey de la Gravette relie celle de la voie Eymet au Quai de la Souys, créant ainsi une continuité entre ces zones de biodiversité. Ce corridor est exploité par l'ensemble des groupes faunistiques et relie divers milieux (friches, fourrés, boisements, roselières, fossés, plan d'eau). Il a donc un fort intérêt écologique. Cependant, ce corridor est actuellement emprunté par l'homme (voie cyclable). L'enjeu sera de préserver au mieux ce corridor et les milieux qu'il connecte pour maintenir la biodiversité au sein de la ZAC.

Par ailleurs, de nombreuses espèces invasives végétales ont été relevées sur le périmètre de la ZAC et la friche ferroviaire. Leur éradication, ou du moins la limitation de leur prolifération, représente un enjeu pour le projet. Celui-ci devra veiller à ne pas dégrader la situation actuelle par ses propres aménagements paysagers.

En outre, des corridors peuvent être utilisés par l'ensemble des groupes faunistiques : avifaune, mammifères, insectes. Ils mettent en relation divers types de milieux complémentaires : friches, fourrés, boisements, roselières, fossés, plan d'eau, etc.

#### Enjeux forts

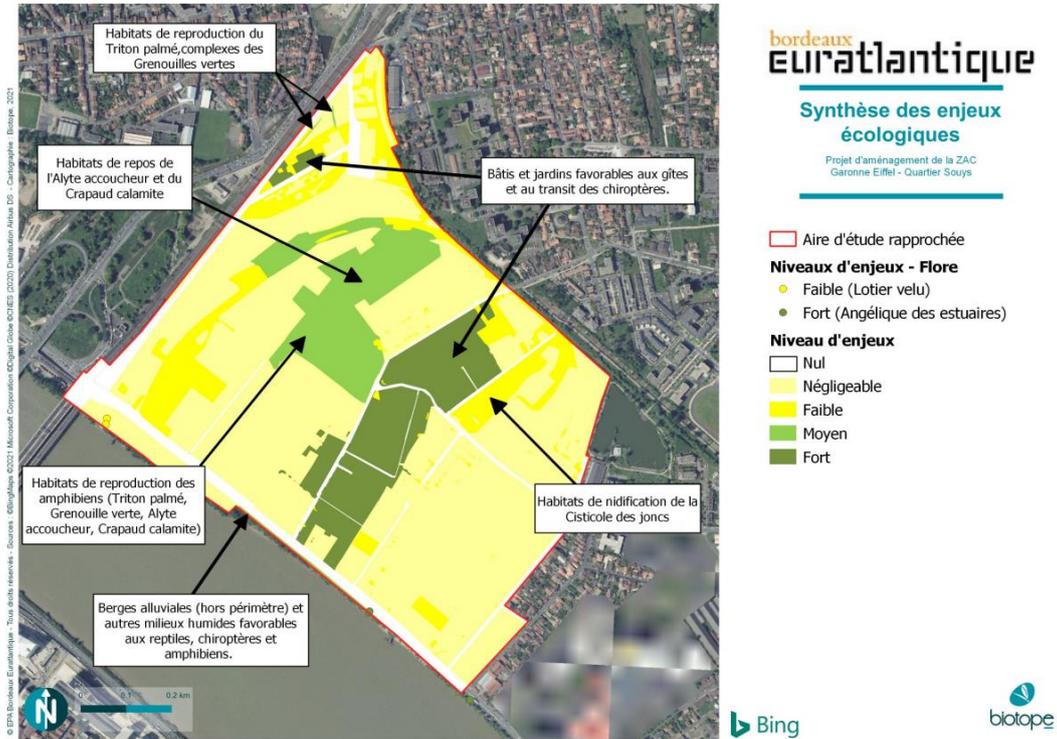
- Habitats naturels du site Natura 2000 de la Garonne que sont le fleuve et les berges naturelles (formations naturelles entre la digue et le fleuve) ;
- Conservation des zones humides, notamment les berges de la Garonne (boisements rivulaires, roselières et gazons amphibies) ;
- Limitation des espèces invasives végétales ;
- Conservation des populations d'Alyte accoucheur au sein de la ZAC, notamment au droit de la zone humide « Promis » (secteur Deschamps) ;

## Déclaration de projet Souys Combes

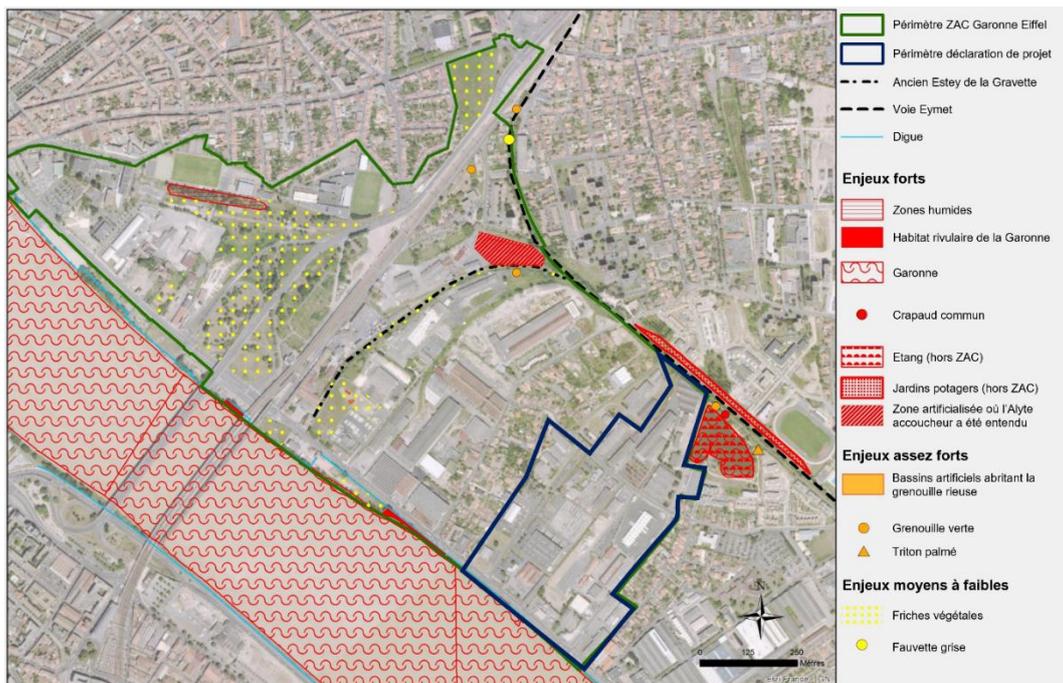
- Préservation du corridor écologique au droit des anciennes voies ferrées.

### Enjeux moyens à faibles

- Prise en compte de l'intérêt écologique des friches : accueil des rhopalocères, des orthoptères, de l'avifaune et des reptiles ; des mesures d'aménagements paysagers peuvent permettre de maintenir l'accueil de ces groupes faunistiques dans le cadre de la réalisation de projets urbains.



Synthèse des enjeux liés au milieu naturel pour le secteur Souys (Source : Biotopie, 2021)



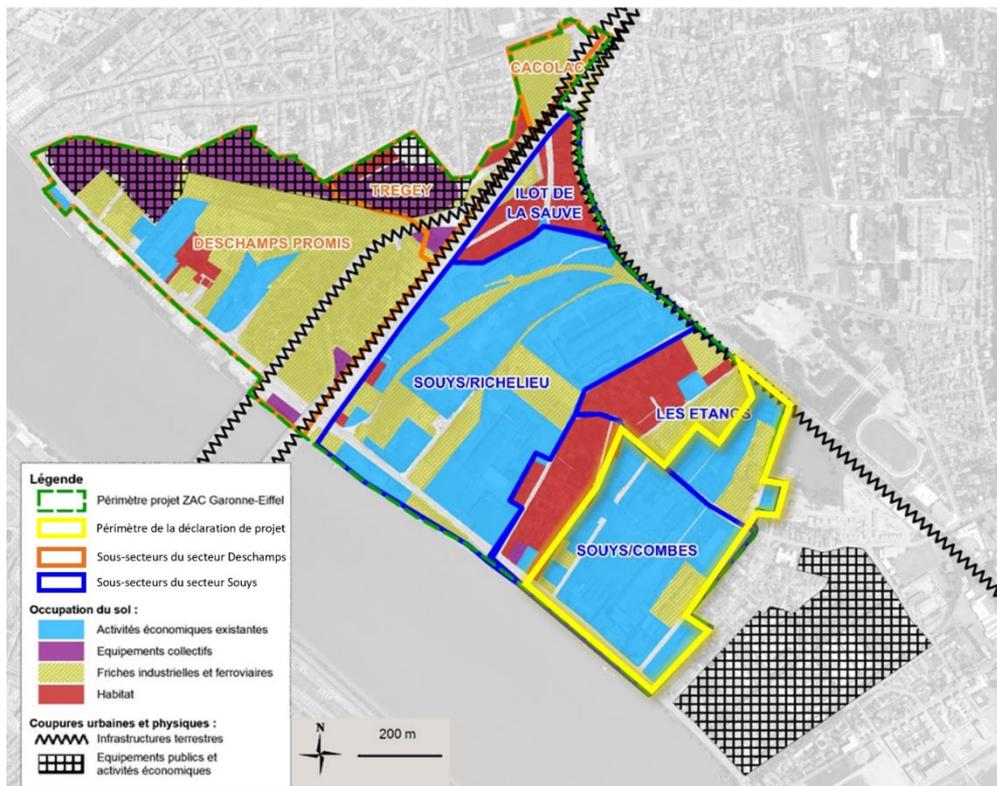
### 5.3 - Paysages, bâti et patrimoine

D'une manière générale, le territoire Garonne Eiffel se caractérise, en état initial, par un tissu urbain fragmenté très hétérogène, sans grande qualité urbaine et paysagère ainsi qu'en en rupture avec son environnement. Sur le secteur de la Souys, il existe un grand contraste dans la forme et le gabarit du bâti existant. Des hangars avec des volumes imposants se confrontent à de petites maisons basses et à la verticalité de la tour de la résidence de la Fraternité (R+15).

Compte tenu de l'insertion du projet dans un tissu urbain déjà constitué avec une identité forte, la préservation des éléments bâtis ou paysagers symbolisant la mémoire du lieu est un enjeu fort pour le projet. La valorisation de ces éléments est une opportunité pour imaginer de nouveaux usages pour l'ancien bâti industriel et ferroviaire. L'enjeu est également d'établir des transitions entre les secteurs à urbaniser et les quartiers existants, les constructions nouvelles et les constructions conservées, à l'échelle urbaine comme à l'échelle du bâti.

### 5.4 - Milieu humain

Le passé industriel du secteur Souys – les espaces sans usages (friches industrielles et ferroviaires) et les grandes emprises industrielles – ainsi que les infrastructures de transports (les quais, le boulevard Joliot Curie, la voie ferrée) enclavent les poches d'habitat résiduel dont le cadre de vie est dégradé. Les nuisances sonores sont relativement importantes notamment aux abords de la voie ferrée et des quais, les grands paysages tels que la Garonne et les coteaux boisés de Floirac restent peu lisibles au sein du territoire Garonne-Eiffel, les équipements publics sont insuffisants (aussi bien les petits équipements de proximité que les équipements d'envergure), les infrastructures permettant les déplacements doux (voies piétonnes et cyclables) le sont également. L'enjeu est de constituer un cadre de vie agréable permettant de changer l'image de ce secteur encore périphérique du dynamisme de la métropole bordelaise.



Occupation des sols (source : étude d'impact du dossier de création de la ZAC)

## 6 - PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION EN L'ABSENCE DE MISE EN ŒUVRE DU PROJET DE MISE EN COMPATIBILITÉ

En l'absence de mise en œuvre du projet Souys Combes, réputé d'intérêt général, les perspectives d'évolution du site apparaissent négatives : l'exposition des biens et personnes au risque inondation ne serait pas diminuée et l'état des bâtiments du secteur se détérioreraient générant une dégradation des conditions de vie. Le site conserverait son caractère très artificialisé, dominé par des surfaces bitumées et des bâtiments industriels.

### 6.1 - Milieu physique

En l'absence du projet, des évolutions potentielles du climat sont à considérer : une hausse des températures moyennes entre 2 et 6 °C, une augmentation du nombre de jours de vagues de chaleur en été, une diminution du nombre de jours anormalement froids en hiver. Compte tenu de son échelle, cette évolution probable du climat n'est pas influencée par la réalisation ou non du projet. Néanmoins, le territoire peut, en l'absence de projet, contribuer aux effets négatifs de l'évolution du climat à cause des terrains industriels initiaux fortement imperméabilisés jouant un rôle d'îlots de chaleur à l'échelle métropolitaine. Dans un contexte global de réchauffement, la température ressentie deviendrait donc plus importante au sein du périmètre et dans les secteurs avoisinants.

Concernant les risques majeurs, dont le risque inondation, la situation actuelle demeurerait inchangée en l'absence de mise en œuvre du projet.

### 6.2 - Milieu naturel

Le terrain du projet est situé en milieu urbanisé dense où les milieux naturels sont peu développés en état initial.

Les zones humides présentes sont en mauvais état et peu fonctionnelles. Il est peu probable qu'une évolution naturelle, sans intervention d'aménagement, leur permette d'atteindre un état satisfaisant.

Néanmoins, l'absence de projet pourrait, dans un contexte de désindustrialisation progressive du site et d'absence d'entretien anthropique, favoriser l'apparition de milieux propices à plusieurs types d'espèces, dont certaines sont protégées : avifaune, amphibiens, hérissons ou reptiles. En effet, les milieux de friche présentent souvent des caractéristiques qui leur sont favorables et permettent d'y effectuer tout leur cycle de vie. Les espèces exotiques envahissantes, déjà présentes sur le site en état initial, continueraient leur expansion. Les bâtiments industriels propices aux chiroptères en état initial le resteraient probablement.

En l'absence de mise en œuvre du projet, l'évolution probable du milieu naturel peut donc être évaluée comme positive.

### 6.3 - Paysages, bâti et patrimoine

D'une manière générale, le territoire Garonne-Eiffel se caractérise par un tissu urbain fragmenté très hétérogène, sans grande qualité urbaine et paysagère et en rupture avec son environnement alentour.

En l'absence de projet, l'identité industrielle en dégradation basculerait vers une identité « post industrielle », qui a globalement une connotation négative et un caractère repoussoir. La faible accessibilité du territoire de projet maintiendrait le caractère peu visible de ce secteur. La fermeture

## Déclaration de projet Souys Combes

végétale de certaines parcelles par des ronciers ou l'installation de campements pourrait également être un frein à l'accès piéton.

Dans le scénario de référence, l'évolution du paysage serait donc globalement négative.

Sans mise en œuvre du projet, l'agglomération et les communes rechercheront d'autres secteurs d'aménagement permettant l'accueil de nouvelles populations pour atteindre les objectifs de construction identifiés dans le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Bordeaux Métropole et dans le Plan Local d'Urbanisme (PLUi) de Bordeaux Métropole, ce qui est susceptible de générer un étalement urbain et la mobilisation d'espaces agricoles et naturels.

### 6.4 - Qualité des sols

La connaissance actuelle des sols du site montre qu'il existe sur quasiment tout le site de projet une pollution diffuse couplée à des zones de pollution concentrée, en lien avec les activités industrielles et ferroviaires successives.

En l'absence de projet, l'usage possible des sols resterait limité à des activités logistiques ou tertiaires. Dans ce contexte et donc en l'absence de projet urbain, les obligations de dépollution imposées aux industriels dans le cadre de cessation d'activités sont limitées à une compatibilité avec des usages équivalents. La solution fréquemment retenue est alors un confinement des pollutions sous une dalle de béton, avec instauration d'une servitude de l'emprise concernée.

Sur un temps long, il est possible, dans le scénario sans projet, que la mémoire de cette connaissance des pollutions s'estompe alors que la réalité de l'état dégradé des sols perdure.

En l'absence de projet, l'évolution de qualité des sols est donc neutre à négative.

### 6.5 - Milieu humain

#### 6.5.1 - Caractéristiques socio-économiques

Le territoire de la métropole bordelaise se caractérise par une population en constante augmentation. Les orientations du SCOT sont basées sur le redynamisme démographique du cœur de l'aire métropolitaine. A l'échelle du site de projet, l'occupation est relativement faible et caractérisée par des activités économiques, souvent industrielles et logistiques, avec une tendance nette à une déprise progressive. Selon le SCOT ces zones anciennes occupées par des activités industrialo-portuaires constituent un potentiel de développement des activités tertiaires. Le développement des activités de transports, commerces et services sera donc favorisé dans le secteur. Ce développement des services, sera en lien avec une offre de logement conséquente et adaptée à la croissance démographique.

Dans le scénario de référence, l'attractivité du site pour les activités industrielles ou tertiaires resterait faible en raison de la faible desserte en transports en commun et des difficultés d'accès routier, laissant donc le site hors des dynamiques métropolitaines.

#### 6.5.2 - L'accessibilité, le réseau viaire et les transports

En l'absence de mise en œuvre du projet, le trafic routier évoluera peu : le quartier est aujourd'hui enclavé avec une faible desserte en transports en commun. Seul le quai de la Souys, au sud du secteur,

## Déclaration de projet Souys Combes

et le boulevard de l'Entre-Deux-Mers (à 800 m au nord du secteur) permettent aujourd'hui un franchissement des voies ferrées.

### 6.5.3 - Réseaux

Sans mise en œuvre du projet, aucune évolution notable n'est envisageable sur les réseaux. Une modernisation *a minima* des réseaux en compatibilité avec le règlement du PLU serait néanmoins possible.

### 6.5.4 - Santé publique et salubrité

Il n'est attendu aucune modification significative (ni en hausse, ni en baisse) des niveaux d'ambiances sonores, ni de la qualité de l'air, si ce n'est celle, induite par le renouvellement du parc automobile.

### 6.5.5 - Patrimoine culturel

Sans mise en œuvre du projet, aucune évolution notable n'est attendue concernant le patrimoine culturel.

## 7 - ANALYSE DES INCIDENCES PREVISIBLES SUR L'ENVIRONNEMENT

### 7.1 - Milieu physique

#### 7.1.1 - Climat, état des sols et ressources

Les modifications apportées au PLU peuvent avoir des impacts sur le climat local avec une modification des températures (désartificialisation de zones industrielles et aménagement de parc) et des vents (hauteurs de bâtiments épannelées). L'impact sur les températures sera positif (baisse des températures au sol) et tendra donc à diminuer l'effet d'îlot de chaleur urbain par la création nouveaux espaces végétalisés. Concernant les vents, les modifications apportées aux vents ne seront pas significatives du fait de l'épannelage des bâtiments.

La pollution des sols sera traitée grâce aux plans de gestion à l'échelle des îlots et des espaces publics. La gestion des eaux sera également améliorée grâce aux espaces publics ainsi qu'aux prescriptions à l'échelle de chaque lot.

Aucun réseau hydrographique superficiel n'est présent dans le périmètre du secteur Souys Combes. La Garonne s'écoule en limite immédiate au sud du site.

Le règlement du nouveau zonage concernant les affouillements, est identique au règlement des zonages qui s'appliquaient précédemment. Il n'y a donc pas de modification des possibilités d'aménagement relatives aux réseaux sur le secteur. La mise en compatibilité ne fait pas évoluer les dispositions actuelles pouvant impacter le milieu physique.

Aucune mesure n'est préconisée.

#### 7.1.2 - Risques majeurs

Le périmètre faisant l'objet de la mise en compatibilité du PLU est classé en zone inondable du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de la Garonne.

La présente déclaration de projet prévoit d'augmenter sensiblement la constructibilité théorique sur le secteur Souys Combes. Le projet urbain reste toutefois cadré à la fois par le dossier de réalisation de la ZAC et l'autorisation environnementale, dont le dossier comprend une réévaluation des enjeux hydrauliques au regard des évolutions du plan guide. Ces études complémentaires valident la conformité des dernières modifications du projet avec les principes de non-impact sur les tiers et de mise en sécurité du projet.

Comme exposé précédemment, la présente déclaration de projet a pour objectif de finaliser l'inscription du projet de renouvellement urbain, sans évolution de la programmation. Ainsi, la présente procédure ne prévoit pas d'évolution du programme de la ZAC et donc ne génère pas d'augmentation des enjeux du secteur tels qu'évalués dans l'étude d'impact de cette ZAC.

L'imperméabilisation des sols, les surfaces et volumes inondables n'évolueront pas significativement. En effet, les projets immobiliers et les espaces publics seront élaborés en intégrant l'ensemble des prescriptions édictées dans le PLUi et dans l'autorisation environnementale. Les prescriptions de l'autorisation environnementale comprennent notamment la définition d'opacités maximales sur certains îlots, qui s'appliqueront quel que soit le coefficient de végétalisation ou de pleine terre imposé par le PLUi.

## Déclaration de projet Souys Combes

La déclaration de projet permet au contraire d'initier la transcription réglementaire « Code de l'urbanisme » en modifiant les emplacements réservés afin de permettre les acquisitions foncières nécessaire à l'aménagement du jardin de la Souys, élément majeur du système de régulation hydraulique (eaux pluviales et inondation) de la ZAC.

Les projets immobiliers seront élaborés en intégrant l'ensemble des prescriptions édictées dans le PLUi et dans l'autorisation environnementale. Ces prescriptions comprennent notamment la définition d'opacités maximales sur certains ilots, qui s'appliqueront quel que soit le coefficient de végétalisation ou de pleine terre imposé par le PLUi.

La réalisation du nouveau quartier intègre donc la mise en sécurité des biens et des personnes par le respect des prescriptions en matière de prévention des risques inondation.

Le règlement du nouveau zonage concernant la prise en compte des risques naturels est identique au règlement des zonages qui s'appliquaient précédemment.

Les règles introduites pour les secteurs A, B et C, visant à réduire le nombre de places de stationnement (plafonnement pour les logements et réduction des besoins via des dispositifs d'auto-partage), devraient permettre de diminuer les surfaces de stationnement nécessaire en sous-sol, ce qui diminue les enjeux et donc le risque pour les parcelles concernées.

Aucune mesure complémentaire n'est préconisée.

### 7.2 - Milieu naturel

Le site ne présente pas de fort enjeu écologique en raison de la faible présence du végétal sur le site. Néanmoins certaines espèces s'étant installées (amphibiens, reptiles, avifaune), le projet peut occasionner des perturbations en dégradant, pendant la phase de chantier notamment, leur espace de vie voire parfois en le détruisant. La mise en chantier des projets (espaces publics et lots immobiliers) sera précédée par le passage d'un écologue afin d'acter la présence ou non de ces espèces. Des mesures de protection seront mises en place durant le projet comme la protection des zones humides, l'installation de filets anti-batraciens, un phasage des travaux respectueux du cycle biologique des espèces avec notamment le respect des périodes sensibles pour la faune lors du débroussaillage et de l'abattage des arbres. Lorsque l'habitat de ces espèces est détruit il sera compensé par la création de mares végétalisées, de dépressions humides pour les amphibiens, d'hibernaculum pour les reptiles, de gîtes à chiroptères, d'espaces de prairies à hautes herbes et de bosquet pour l'avifaune. Les zones humides détruites sur la ZAC Garonne Eiffel (secteurs Deschamps ou Souys Parc Eiffel donc hors du périmètre de la présente déclaration de projet) seront compensées à 200% dans le périmètre de la ZAC.

La mise en compatibilité vise à créer un parc de 6 ha, le Jardin de la Souys, intégrant des espaces verts, des zones humides et des bosquets. Ceci contribuera à créer une continuité pour les espèces sur l'ensemble du secteur de la Souys, des quais de la Garonne au parc Eiffel. La création du parc va permettre une désimperméabilisation massive des sols, aujourd'hui artificialisés à hauteur de 80% (béton, bitumes, hangars).

La végétalisation des espaces publics intégrée dans les secteurs A, B et C du projet urbain permettra d'intégrer la nature dans la ville et ainsi augmenter la biodiversité du quartier et lutter contre le phénomène d'îlot de chaleur.

L'impact des modifications apportées au PLU de Bordeaux Métropole est donc positif sur la biodiversité.

Aucune mesure n'est préconisée.

Le périmètre faisant l'objet de la mise en compatibilité du PLU est situé en bordure du site Natura 2000 n°FR7200700 « La Garonne en Nouvelle-Aquitaine ».

#### 7.2.1 - Description du site Natura 2000

Ce site, d'une superficie de 6 684 ha, se trouve sur la partie de Garonne couramment nommée « Garonne chenalisée », qui peut elle-même être divisée en deux entités physiques distinctes, la Garonne de plaine (ou Garonne Moyenne) encaissée ou endiguée (entre Lamagistère et Casseuil) et la Garonne maritime (entre Casseuil et la confluence avec la Dordogne) :

- La partie amont (entre Lamagistère et Casseuil) n'est plus soumise à la marée dynamique. Elle est caractérisée par la présence d'un chenal unique pourvu de méandres (notamment dans la partie marmandaise), avec localement quelques îles faiblement végétalisées. L'intégralité des herbiers aquatiques d'intérêt communautaire qu'ils soient caractéristiques des eaux courantes ou des eaux stagnantes sont situés sur ce tronçon.
- La partie aval (entre Casseuil et le Bec d'Ambès) est sous l'influence de la marée dynamique. À ce titre elle est caractérisée par un phénomène de marnage quotidien du fait de l'alternance des marées. Ce dernier a une influence sur les habitats naturels du fait

## Déclaration de projet Souys Combes

des variations régulières des niveaux d'eau mais également des taux de salinité. À noter également la présence du bouchon vaseux sur ce tronçon.

Bordeaux se trouve dans l'entité aval du site Natura 2000.

Par ailleurs, l'analyse du contexte physique du site montre une anthropisation importante notamment au sein du lit majeur avec la présence de grandes cultures (maïs, vignes, peupleraies et vergers) mais également de pôles urbains conséquents (agglomérations d'Agen, Marmande et Bordeaux) et d'une industrialisation marquée en aval de Bordeaux (Port autonome de Bordeaux etc.).

Le site Natura 2000 a une importance capitale pour trois espèces d'intérêt communautaire prioritaire : l'Esturgeon européen, l'Angélique des estuaires et le Vison d'Europe.

Il joue également un rôle capital pour les poissons migrateurs puisqu'il héberge pour la reproduction, la Lamproie marine, la Lamproie fluviatile, l'Alose feinte et la Grande Alose. Il est également un corridor de déplacement pour le Saumon atlantique.

Les espèces ayant permis la désignation du site sont :

- Mammifères : Loutre d'Europe et Vison d'Europe ;
- Poissons : Lamproie marine, Lamproie de Planer, Lamproie de rivière, Esturgeon, Grande Alose, Alose feinte, Saumon Atlantique, Bouvière et Toxostome ;
- Invertébrés : Cordulie à corps fin ;
- Plantes : Angélique des Estuaires.

### 7.2.2 - Analyse des incidences sur le site Natura 2000

Le périmètre faisant l'objet de la mise en compatibilité du PLU est localisé à proximité du site Natura 2000 de la Garonne. Cependant, le projet d'aménagement du secteur Souys Combes et la mise en compatibilité du PLU de Bordeaux Métropole n'affecteront pas sa ripisylve. Le projet d'aménagement vise au contraire à protéger et mettre en valeur les berges actuellement dégradées. Le projet ne porte ainsi pas atteinte aux habitats naturels communautaires et aux espèces végétales communautaires présents à proximité du site.

Les espèces ayant permis la désignation du site Natura 2000 étant principalement des espèces aquatiques, la mise en compatibilité du PLU n'aura pas d'impact significatif sur ces espèces.

De plus, la mise en compatibilité du PLU le projet ne fait pas évoluer les dispositions actuelles pouvant impacter le réseau hydrographique.

La mise en compatibilité du PLU de Bordeaux Métropole comprend des exigences relatives à l'assainissement et au traitement des eaux préalablement à leur rejet dans les milieux naturels. La mise en compatibilité n'engendre aucune incidence significative de nature à remettre en cause l'état de conservation des habitats et/ou des espèces ayant entraîné la désignation du site « La Garonne en Nouvelle Aquitaine ».

### 7.3 - Paysages, bâti et patrimoine

#### 7.3.1 - Description du projet envisagé

Le projet urbain motivant la mise en compatibilité du PLU permettra le développement de la métropole bordelaise par la réalisation d'une opération dense, qui répond aux enjeux en matière de lutte contre l'étalement urbain et tient compte de la problématique des îlots de chaleur urbains. Le projet proposera principalement une offre de logements et quelques commerces et équipements.

Comme précisé dans l'OAP de la ZAC, le projet urbain prévoit un épandage diversifié : les différents îlots limitrophes de la zone pavillonnaire permettront une transition progressive des hauteurs et les bâtiments les plus hauts (quatre émergences R+9/R+10) seront situés en bordure du nouveau Jardin de la Souys (voir illustration ci-dessous).



*Hauteur des bâtiments - Visuel du quartier Souys Combes issu du plan guide*

Le projet d'aménagement aura un impact significatif sur les paysages. Le tissu post-industriel dégradé sera ainsi remplacé par une opération mixte (logements et activités), dont la hauteur sera adaptée aux espaces urbanisés existants en assurant une transition progressive. La mise en compatibilité vise à permettre la construction de bâtiments en hauteur et aura donc de fait un impact paysager.

Les façades les plus hautes seront localisées sur le long des quais, du boulevard Maillorgues et du Jardin de la Souys permettant d'affirmer ces axes dans le tissu urbain.

Il peut être noté que le PLUi de Bordeaux Métropole décrit un projet de renouvellement urbain sur ce secteur au travers de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) de la ZAC Garonne Eiffel et du complément au rapport de présentation associé depuis 2016. Néanmoins, comme indiqué précédemment, le règlement du PLU n'a pas évolué sur la zone depuis la création de la ZAC. Il correspond donc aux usages antérieurs ou actuels du site et ne permet qu'une évolution limitée du tissu urbain, tant d'un point de vue morphologique que sur les destinations et usages des constructions.

## Déclaration de projet Souys Combes

### 7.3.2 - Analyse des évolutions proposées au regard de ce projet urbain

La mise en compatibilité a pour objet une harmonisation des règles applicables sur l'ensemble du secteur, en supprimant les zones actuelles au profit de la zone UP19, déjà applicable sur l'ensemble du quartier Deschamps-Belvédère et le secteur Souys Parc Eiffel. Cela conduit à modifier de nombreuses règles et limites actuellement applicables au droit du projet.

Concrètement, sur les principaux paramètres réglementés par le PLU, la mise en compatibilité génère les évolutions suivantes (en **bleu** les évolutions de la 11<sup>e</sup> modification) :

	<b>UM12</b>	<b>UP19</b>
Emprise au sol	≤ 40%	Non réglementé
Hauteur	Ht ≤ 21 m (+6 m bonus)	Ht ≤ 36 m pour les secteurs <b>A et B</b> Ht ≤ 18 m pour le secteur <b>C</b>
Nb étages	Non réglementé	Non réglementé
Destination(s)	ouvert	ouvert
Espace en pleine terre (EPT)	≥ 35%	Non réglementé
Coefficient de végétalisation (CV)	≥ 5%	Pour les secteurs <b>B et C</b> : ≥ 30% Pour le secteur <b>A</b> : ≥ 20%
Recul	≥ 6 m si HF > 9 m	≥ 0 m

Le règlement écrit permettra ainsi un projet porteur d'une logique de densification du cœur de la métropole, par une opération de renouvellement urbain mise en œuvre sur un tissu majoritairement constitué de friches bitumées, correspondant au projet précédemment décrit. Il permettra un projet plus vertueux, notamment d'un point de vue paysager et sur la proportion d'espaces verts.

Les principes édictés dans l'OAP et renforcés par les évolutions apportées par la présente déclaration de projet permettront, avec un lien de compatibilité, de garantir des orientations fortes sur l'aménagement du secteur. Le Jardin de la Souys est l'ouvrage garantissant un équilibre paysager et d'espaces verts. Son maintien ne pourra pas être remis en cause, d'une part par l'existence d'emplacements réservés dédiés et d'autre part parce que son rôle régulateur pour la gestion des eaux (volet inondation) conditionne la constructibilité de l'ensemble du secteur.

L'instauration d'un coefficient de végétalisation pour les trois principaux secteurs à urbaniser permet de garantir un minimum de surface végétalisée dans les projets immobiliers. Elle est fixée à 20% minimum pour les îlots du secteur A car ils sont situés à moins de 150 m du Jardin de la Souys, 30% minimum pour les autres îlots des secteurs B et C. La surface équivalente en pleine terre au sein des îlots, sur la base d'une surface cumulée des emprises des lots voisine de 100 000 m<sup>2</sup>, serait donc *a minima* de 20 000 m<sup>2</sup>. Néanmoins, l'appréciation des surfaces en pleine terre du quartier doit intégrer les espaces verts publics, dont le Jardin de la Souys, qui ajoutent une surface de plus de 80 000 m<sup>2</sup> de pleine terre. Finalement, à l'échelle du secteur Souys Combes, d'une surface de 238 000 m<sup>2</sup>, la surface en pleine terre sera voisine de 40% des surfaces totales. Le Jardin de la Souys permettra de constituer une continuité écologique Nord/Sud, entre la Garonne et la Voie Eymet, composée de milieux réhabilités (dépollution et diversité des espaces).

Les incidences de la mise en compatibilité en l'absence de mise en œuvre du projet porté par l'EPA Bordeaux Euratlantique sont donc jugées limitées.

Aucune mesure complémentaire n'est préconisée.

## Déclaration de projet Souys Combes

### 7.3.3 - Monuments historiques et archéologie

Le secteur Souys Combes n'est concerné par aucun site classé aux Monuments Historique.

La mise en compatibilité ne modifie pas le projet initial sur les berges et donc à proximité de ce site.

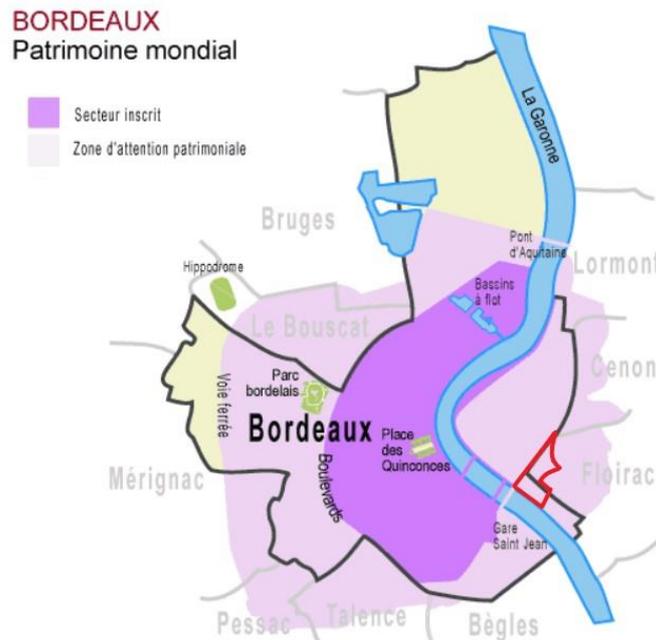
La mise en compatibilité ne modifie pas les secteurs d'archéologie préventive.

La mise en compatibilité n'aura donc pas d'impact sur les monuments historiques et l'archéologie.

Aucune mesure n'est préconisée.

### 7.3.4 - Biens inscrits sur la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO

Le secteur Souys Combes est situé hors du site inscrit sur la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO « Port de la Lune » mais est situé dans la zone tampon de ce site. Le projet urbain proposé pour le secteur Souys vise à réhabiliter une zone urbaine dégradée, tout en préservant et en accroissant le caractère végétal du paysage de rive droite.



*Site inscrit sur la liste du patrimoine mondial de l'Unesco (source : bordeaux.fr)*

En tout état de cause, la mise en compatibilité proposée n'aura aucun impact sur le bien « Bordeaux, port de la lune » inscrit sur la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO.

Aucune mesure n'est préconisée.

### 7.4 - Milieu humain

Les principaux impacts sur les riverains seront dû aux nuisances en phase de chantier. Les mesures mises en œuvre par l'EPA sont le règlement de chantier à faibles nuisances ainsi qu'un programme de communication sur le déroulement des travaux.

Concernant les incidences du projet sur le territoire, elles sont positives. En effet, le projet urbain augmentera significativement l'attractivité du territoire pour l'installation de populations et d'activités économiques permettant de redynamiser le secteur. Les riverains bénéficieront de ces nouveaux services économiques et de transport ainsi que des espaces verts autour du secteur de la Souys.

#### 7.4.1 - Mobilité

Le projet sera générateur de déplacements. Ceux-ci sont en partie absorbés par l'offre nouvelle en transports en commun : le secteur Souys Combes sera traversé par une ligne Transport Collectif en Site Propre empruntant le boulevard Maillorgues et le quai de la Souys. Cette future ligne traversera la Garonne via le futur pont Simone Veil et permettra un accès rapide à la Gare Saint Jean.

L'étude d'impact de la ZAC Garonne Eiffel indique ainsi que :

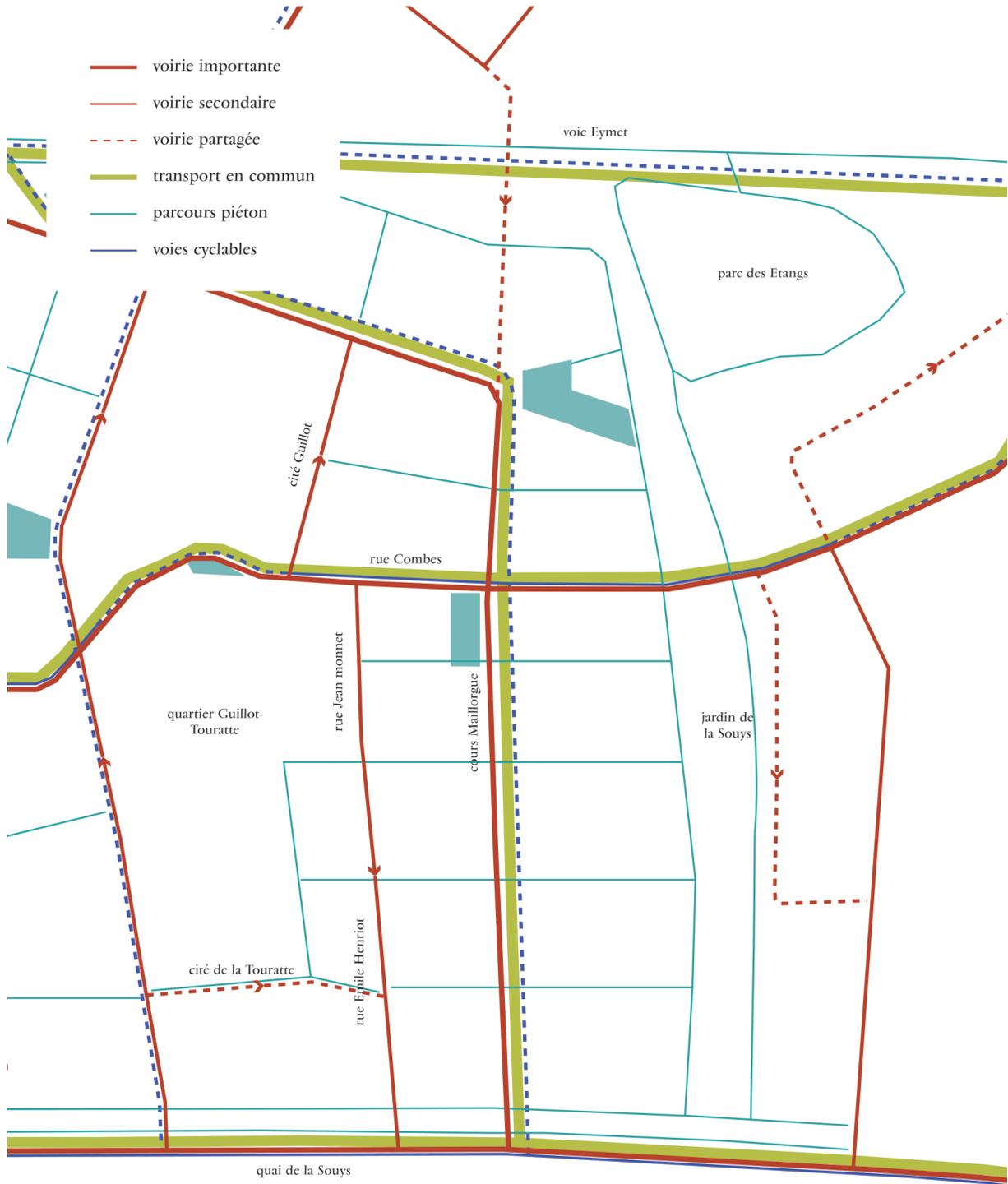
« La ZAC sera desservie à terme par :

- Deux lignes de Transport en Commun en Site Propre (TCSP) avec un haut niveau de service, c'est-à-dire qui emprunte une voie ou un espace qui lui est réservé (exemples : tramway, bus sur voies réservées) :
  - Une ligne « Bassens – Campus » desservant la gare Saint-Jean, empruntant le pont Saint-Jean et le boulevard Joliot Curie. Ce TCSP remplit une fonction de liaison entre les deux rives de la Garonne ;
  - Une ligne TCSP, pour la liaison pont à pont, reliant les boulevards rive gauche aux quartiers Benauges et Braza. Cet axe TCSP emprunte la voie Eymet et le futur passage souterrain de la Benauges. Il a vocation à faire le lien entre les deux rives en utilisant le pont Jacques Chaban-Delmas et le futur pont Simone Veil ;
- Une Liane empruntant les quais de Garonne sur la rive droite. Pour garantir sa performance, des couloirs bus sont aménagés sur les quais Deschamps et de la Souys dans le cadre de la ZAC ;
- Une ligne de bus empruntant l'axe H. Dunant/E. Combes par le passage souterrain de Trégey. Cette ligne se situe sur un axe central pour la mobilité interquartier. »

Le réseau de voiries secondaires à simple sens ou de voiries partagées viennent s'ajouter à ce système viaire. Il y est privilégié des aménagements mettant en valeur le piéton et assurant sa cohabitation avec d'autres modes de déplacements. Au vu des données de trafic connues à ce jour, la rue Joan Miro est imaginée comme une connexion piéton-vélo exclusivement. Cependant son aménagement devra être facilement réversible pour assurer un possible passage de véhicule léger. Enfin, tout un réseau de traverses piétonnes se déploient dans le quartier et permettent de générer de nombreux parcours piétons et cycles.

Le réseau viaire du secteur Souys Combes est synthétisé sur le schéma suivant.

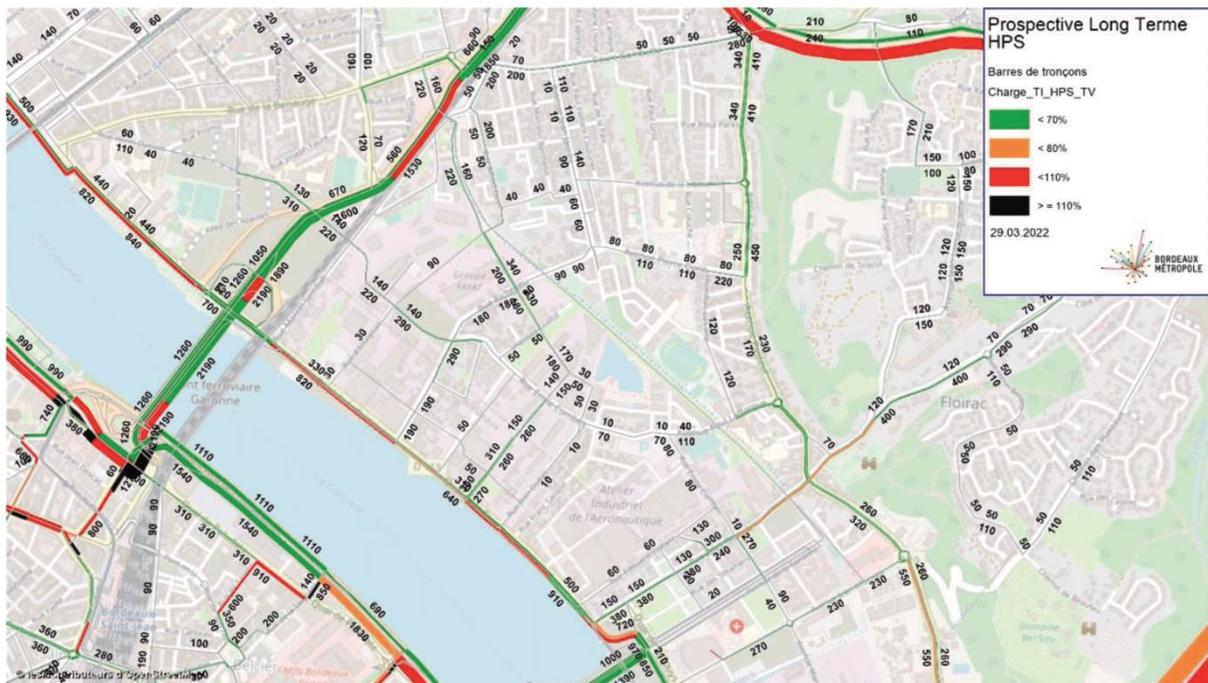
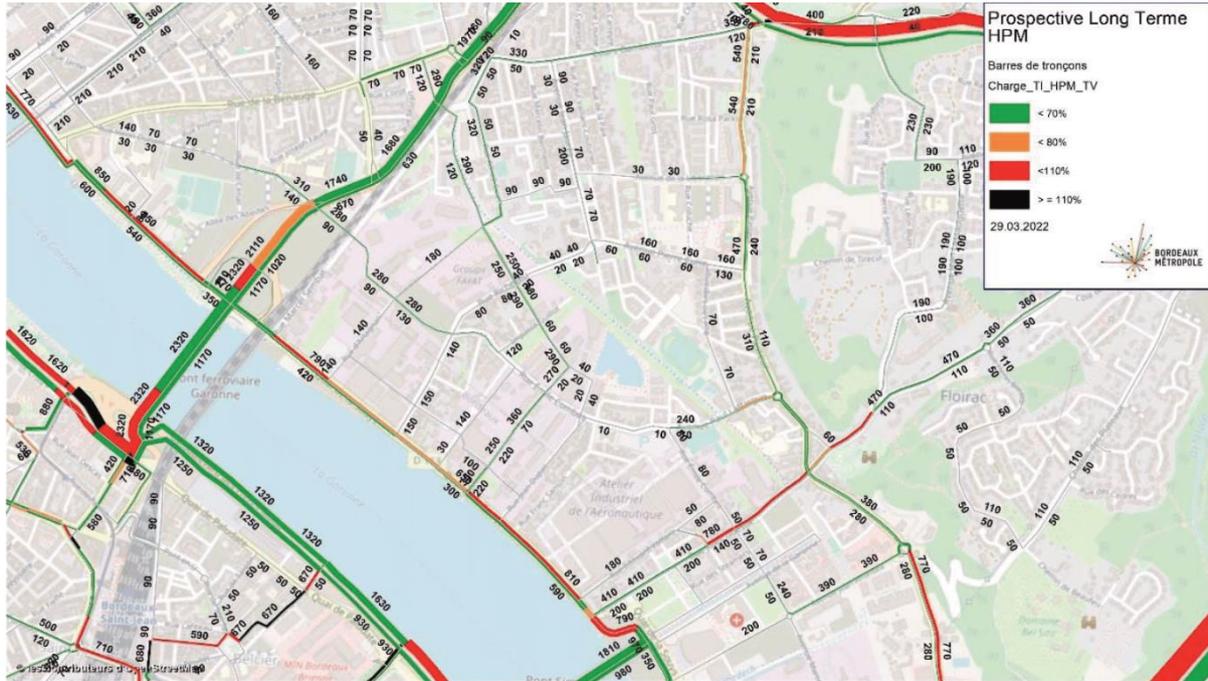
## Déclaration de projet Souys Combes



Synthèse du réseau viaire du secteur Souys Combes (Source : TVK/Ingerop, Plan Guide Souys Combes, 2022)

La dernière mise à jour du plan guide intègre les résultats de Bordeaux Métropole qui a actualisé son modèle de simulation multimodal en mai 2022 pour prendre en compte l'évolution du secteur de la Souys, notamment le boulevard Maillorgues. Ceux-ci montrent des niveaux de trafic faibles en HPM/HPS, inférieurs à 150 v/h en dehors du boulevard Maillorgues. Les flux sur le boulevard Maillorgues sont au maximum de 350 v/h en sens sortant du quartier et 220 en sens entrant le matin (360 / 270 le soir).

## Déclaration de projet Souys Combes



Données trafic Garonne Eiffel (Source : Bordeaux Métropole, 2022)

En l'absence d'évolution significative du contexte urbain hors ZAC (nouveau projet d'aménagement ou modification des infrastructures de transport), les conclusions d'un impact global faible à l'échelle de l'agglomération et d'une absorption fluide des trafics à l'intérieur de la ZAC sont donc toujours pertinentes.

Aucune mesure n'est préconisée

## Déclaration de projet Souys Combes

### 7.4.2 - Déchets et réseaux

Les déchets produits par les nouveaux logements seront pris en charge par Bordeaux Métropole et ceux issus des activités économiques seront gérés par Bordeaux Métropole ou une société privée en fonction des quantités produites.

Le renouvellement urbain du secteur Souys Combes va nécessiter le redimensionnement ou le déploiement des réseaux en place avec le projet : eau potable, eau usée, eau pluviale, électricité, télécom, gaz, etc.

Les études sont en cours et visent à garantir un niveau de desserte par les réseaux cohérent avec l'accueil de population et d'emplois projeté.

Le règlement du nouveau zonage concernant la « Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique », est identique au règlement des zonages qui s'appliquaient précédemment. Il n'y a donc pas de modification des possibilités d'aménagement relatives aux réseaux sur le secteur.

Au regard du redimensionnement en cours des différents réseaux et de l'absence d'évolution du projet d'accueil de population et d'emplois par rapport au dossier de réalisation de la ZAC Garonne Eiffel, l'impact de la mise en compatibilité du PLU de Bordeaux Métropole est estimé nul sur les réseaux.

Aucune mesure n'est préconisée.

### 7.4.3 - Santé publique et salubrité

Comme indiqué ci-avant, le projet sera générateur de déplacements qui seront absorbés en partie par les systèmes de transport en commun situés à proximité. De plus, l'aménagement des berges sera propice à l'utilisation des modes doux.

Ainsi, la présence d'une offre de transports alternatifs à la voiture et l'application d'un coefficient de végétalisation contribueront à limiter les émissions de polluants.

De plus, l'opération d'aménagement permettra une gestion globale des sols pollués.

La présente procédure ne vise pas à modifier ces axes forts du projet initial. L'impact de la mise en compatibilité du PLU de Bordeaux Métropole est donc neutre à positif sur la santé publique et la salubrité.

Aucune mesure n'est préconisée.

### 7.4.4 - Energie

Comme le reste de la ZAC, les constructions du secteur Souys Combes seront obligatoirement raccordées au réseau de chaleur urbain Plaine Garonne Rive Droite. Dès lors, la production d'énergie renouvelable par panneaux photovoltaïques ne couvrirait que les besoins résiduels ou des besoins extérieurs à la ZAC. En cohérence avec la stratégie métropolitaine en la matière, l'EPA souhaite développer ce type de production d'énergie locale. Une étude en partenariat avec la Banque des territoires est lancée en 2024 afin de formaliser de l'EPA en la matière :

## Déclaration de projet Souys Combes

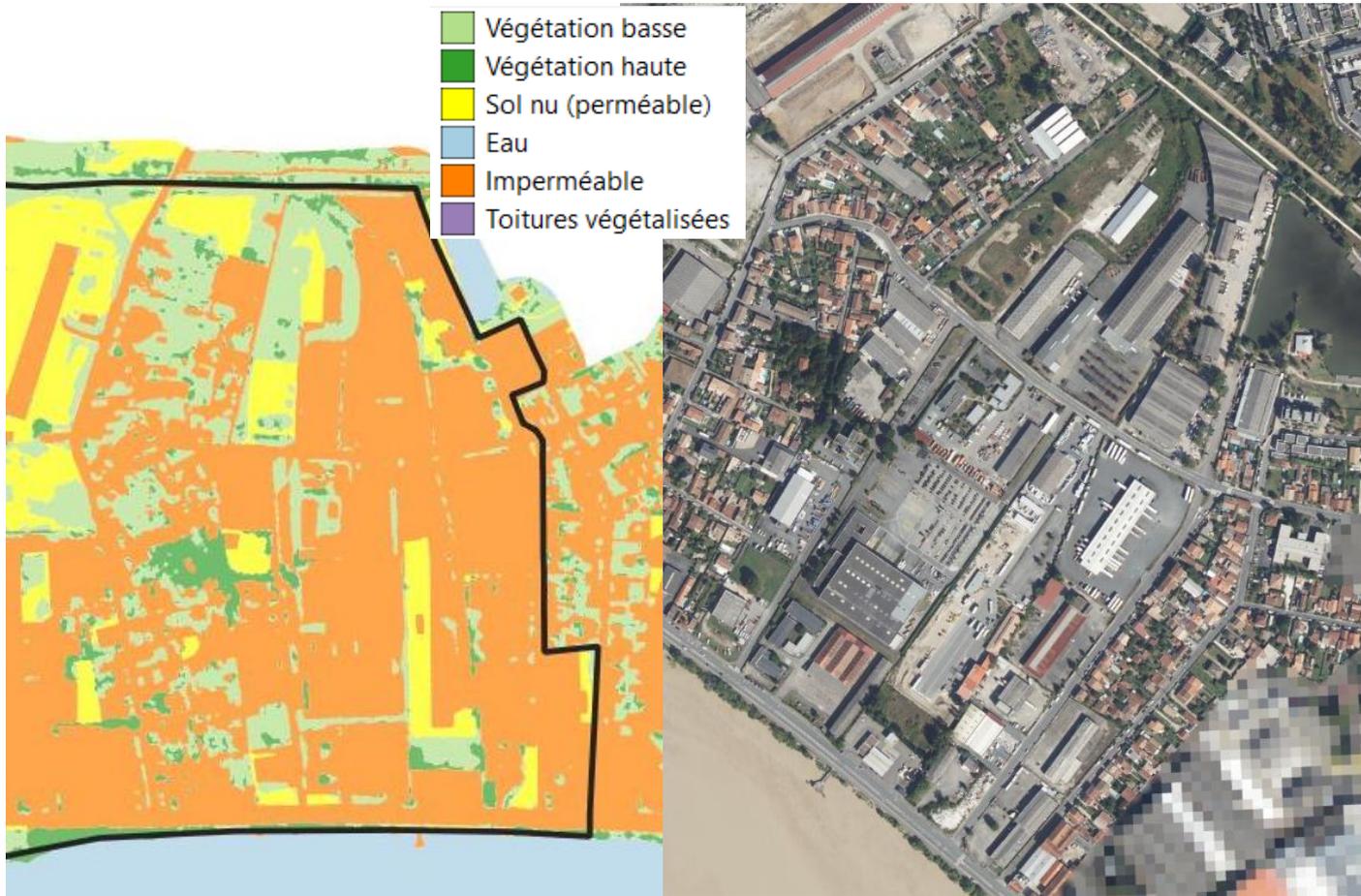
- Réaliser un cadastre solaire, en précisant les gisements (estimations des surfaces cible) et en identifiant les typologies et/ou destinations de bâtiments les plus favorables à une implantation de panneaux photovoltaïques,
- Formaliser les prescriptions à intégrer dans les documents réglementaires et/ou contractuels régissant les relations entre l'EPA et les porteurs de projet,
- Préfigurer un modèle de gestion par un opérateur voire par un tiers investisseur.

Quelques soient les résultats de cette étude, les dispositions de l'article L. 171-4 du Code de la construction et de l'habitat imposent la mise en œuvre de panneaux photovoltaïques sur les toitures si elles ne sont pas végétalisées et sur les parkings. Afin d'éviter de potentielles contradictions, il semble préférable de ne pas ajouter de prescriptions complémentaires en la matière dans le règlement de la zone UP19.

Aucune mesure n'est préconisée

### 7.5 - Adaptation au changement climatique

En état initial, le secteur Souys Combes est imperméabilisé à près de 80 % :



Analyse Cerema 2023 – Données satellites Pléiades 2022 / Photographie aérienne – IGN 2022

Comme exposé dans le chapitre 3.2.1, cette caractéristique en état initial fait de ce secteur, à l'instar du reste de la ZAC, un îlot de chaleur métropolitain.

Le terrain actuel présentant une végétation pauvre constituée de nombreuses espèces envahissantes et des terrains artificialisés (à hauteur de 80%), le projet permet un rafraîchissement du territoire en réinjectant la verdure et la biodiversité dans cette friche urbaine. A terme, le secteur sera constitué d'au moins 30% de pleine terre à laquelle s'ajoute une végétalisation importante dès que cela est envisageable.

Le poumon vert de ce quartier est le Jardin de la Souys. D'une superficie de 6 ha, il sera constitué de noues et d'espaces de stockage destinés à la fois à la régulation des eaux de pluie et à la gestion des inondations. La végétation se manifestera sous ses différentes formes : strates herbacées, arbustives et arborées faisant de cet espace vert un habitat idéal pour la biodiversité. Ilot de fraîcheur urbain, c'est un lieu de divertissement, de promenade et de détente pour les habitants de ce quartier qui bénéficieront d'une trame verte continue par l'intermédiaire de traverses abondamment plantées et bordées de noues entre les lots. Cette trame verte commence par les quais de la Garonne dont le projet élargit la surface de l'autre côté de la voirie. Elle se poursuit avec le Jardin de la Souys rejoignant le Parc des Etangs et la voie Eymet qui prolonge la trame verte jusqu'au Parc Eiffel au centre de la ZAC. Sur le secteur Souys, le projet prévoit au moins 80 000 m<sup>2</sup> d'espaces verts en pleine terre, en ne considérant que l'espace public. La volonté du projet de localiser la majorité de la pleine terre en

## Déclaration de projet Souys Combes

dehors des lots privés permet d'assurer à ces espaces un suivi et une qualité importante par un entretien adapté là où les espaces privés échappent au contrôle public, à la fois dans l'évolution de leur morphologie et dans leur caractère accessible.

La minéralisation induite par les constructions sera contrebalancée par une végétalisation importante des espaces libres, des toitures et des façades, fixée à un minimum de 20% voire 30% par la déclaration de projet. Le reste de l'espace public sera perméable au maximum, les trottoirs seront végétalisés et les voiries bordées de noues et d'arbres. La végétation permettra donc à la fois d'ombrager les surfaces minérales susceptibles de condenser la chaleur mais également de rafraîchir l'air ambiant et de redonner à l'eau un cycle naturel dans un milieu urbain densément habité. Toutes ces mesures auront pour effet de réduire le phénomène d'îlot de chaleur urbain et de recréer des continuités écologiques importantes pour les espèces animales.

A une échelle plus fine, l'épaisseur des bâtiments sera limitée pour obtenir des logements traversants, les vents moyens seront utilisés pour laisser pénétrer le vent et rafraîchir le logement et les bureaux. Enfin des protections solaires laissant passer le vent amélioreront également le confort estival des logements et bureaux. L'implantation des bâtiments sera également optimisée afin de filtrer les vents et les rayons du soleil pour diminuer le phénomène d'îlot de chaleur dans la trame urbaine. Cette optimisation de la structure urbaine s'étend jusqu'au choix des matériaux pour les sols urbains minéraux, une faible inertie et des couleurs claires étant privilégiées.

L'étude bioclimatique menée à partir du nouveau plan guide sur une partie du quartier Souys Combes montre que les îlots de chaleur résiduels sont peu nombreux et que les prescriptions en cours de finalisation sur les bâtiments et les espaces libres (publics et privés) sont de nature à les réduire fortement voire à la supprimer.

Le projet permet donc de construire un quartier à la hauteur des enjeux du changement climatique. Son impact à ce sujet est positif.

Les communes de Bordeaux et Floirac ont chacune élaboré des cahiers de prescriptions (appelés respectivement Label Bâtiment Frugal Bordelais et Label Urbanisme Résilient Floirac) comportant notamment des règles relatives à la conception bioclimatique des constructions. L'EPA encourage et accompagne les porteurs de projet dans le respect de ces labels, dont la mise en œuvre entraîne peu d'écart avec les hauts niveaux de certification imposés contractuellement (cf. chapitre 8.2.4). Dans la mesure où les dispositions constructives ne relèvent pas du champ d'application d'un plan local d'urbanisme, les dispositions des deux labels communaux n'ont pas été intégrées dans le règlement de la zone UP19.

Aucune mesure n'est préconisée

## Déclaration de projet Souys Combes



### 7.6 - Synthèse des enjeux environnementaux et de leur prise en compte

Thématique	État initial	Incidences notables prévisibles	Mesures
<b>Milieu physique</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Climat océanique tempéré</li> <li>- Topographie très plane</li> <li>- Formations fluviatiles argileuses</li> <li>- La Garonne en limite de site au sud</li> </ul>	Absence d'incidence	Aucune mesure préconisée
<b>Milieu naturel</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Absence de zones d'inventaires ou protégée</li> <li>- Site Natura 2000 « La Garonne en Nouvelle Aquitaine » au sud</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pas de milieu remarquable existant</li> <li>- Création d'un parc public de 6 ha comprenant une noue centrale</li> <li>- Création et structuration de continuités écologiques entre la Garonne (Natura 2000) et la voie Eymet permettant de connecter au-delà les coteaux (ZNIEFF)</li> <li>- Règles de végétalisation des espaces publics prévues dans le projet urbain</li> <li>- Conservation des populations d'espèces présentes</li> <li>- Protection des zones humides</li> <li>- Absence d'incidence sur le site Natura 2000</li> </ul> <p><b>INCIDENCE POSITIVE</b></p>	Aucune mesure préconisée
<b>Accessibilité, réseau viaire et transports</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Secteur enclavé</li> <li>- Desserte en transports en commun faible</li> <li>- Itinéraires cyclables limités au quai de la Souys</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Génération de déplacements absorbés par les transports en commun (Création d'infrastructures, site propre)</li> <li>- Maillage d'itinéraires pour les aménagements doux (quais et voiries de desserte internes)</li> <li>- Mutualisation du stationnement pour les véhicules légers</li> </ul> <p><b>INCIDENCE POSITIVE</b></p>	Aucune mesure préconisée
<b>Réseaux</b>	Réseaux humides et secs présents au sein du site	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Règlement du nouveau zonage identique au règlement des zonages existants</li> <li>- Redimensionnement des réseaux en cours, régulation et séparation des eaux pluviales, conformément à la programmation initiale de la ZAC</li> </ul> <p><b>INCIDENCE POSITIVE</b></p>	Aucune mesure préconisée

## Déclaration de projet Souys Combes

Thématique	État initial	Incidences notables prévisibles	Mesures
<b>Occupation du sol et paysage</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Grandes emprises foncières sous-occupées par des activités industrielles et ferroviaires</li> <li>- Trame végétale peu présente</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Augmentation de la part des espaces non imperméabilisés</li> <li>- Création d'une opération dense tenant compte des problématiques d'îlot de chaleur</li> <li>- Opération urbaine au cœur de la Métropole bordelaise, en reconquête de friches industrielles et constituant une alternative à l'étalement urbain</li> <li>- Gestion différenciée des hauteurs : façades les plus hautes le long des voies et du parc et épannelage progressif vers les quartiers pavillonnaires limitrophes existants</li> <li>- Aménagement d'un parc (6 ha) et d'un réseau de noues paysagères</li> </ul> <p><b>INCIDENCE POSITIVE</b></p>	Aucune mesure préconisée
<b>Santé publique et salubrité</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Qualité de l'air globalement bonne sur l'agglomération</li> <li>- De nombreux sites pollués</li> <li>- Voiries routières faisant l'objet d'un classement au titre des nuisances sonores</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Présence de transports alternatifs à la voiture</li> <li>- Gestion globale des sols pollués à l'échelle du projet d'aménagement</li> </ul> <p><b>INCIDENCE POSITIVE</b></p>	Aucune mesure préconisée
<b>Patrimoine culturel</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aucun site classé aux monuments historiques</li> <li>- Site situé en dehors du site inscrit sur la liste du patrimoine mondial de l'Unesco et de sa zone tampon</li> </ul>	<b>INCIDENCE NULLE</b>	Aucune mesure préconisée
<b>Risques majeurs</b>	Site en zone d'aléas fort et modéré du PPRI de Bordeaux et Floirac	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pas d'évolution de la constructibilité dans la bande de précaution (berges)</li> <li>- Modification de la constructibilité sur le site de projet par la mise en œuvre de mesures de compensation du risque inondation par la Garonne (réseau d'espaces verts)</li> <li>- Diminution du risque pour la plaine rive droite via la réalisation d'espaces de compensation en creux, espaces verts notamment</li> <li>- Nouveau quartier intégrant la sécurité des biens et des personnes par le respect des prescriptions du PPRI</li> <li>- Augmentation des enjeux (accueil de population et d'emplois) compensée par des aménagements hydrauliques générant une diminution des aléas</li> </ul> <p><b>INCIDENCE POSITIVE</b></p>	Aucune mesure préconisée

## 8 - CRITERES, INDICATEURS ET MODALITES RETENUS POUR SUIVRE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

Les indicateurs et modalités de suivi de la déclaration de projet sont ceux définis dans le PLU 3.1 de Bordeaux Métropole (pièce C-2 du rapport de présentation). Parmi ces indicateurs, ceux présentés ci-dessous permettront de suivre plus spécifiquement la mise en œuvre de la mise en compatibilité du PLU sur l'environnement au regard des enjeux identifiés sur le secteur Souys. Il s'agira d'éviter que des incidences négatives imprévues n'interviennent et d'envisager le cas échéant les mesures appropriées pour la préservation des enjeux environnementaux présents sur le site de projet.

INDICATEUR	UNITE DE MESURE	FOURNISSEUR DE LA DONNEES PRESENTI	PERIODICITE DE LA DONNEE
<b>Nb de logements individuels construits à l'hectare en renouvellement urbain (depuis le 31/12/2016)</b>	Nb de logts / ha	DDTM	2 ans
<b>Nombre et surface des parcs et jardins publics</b>	Nombre et m <sup>2</sup>	A'urba / Bordeaux métropole	1 an
<b>Linéaire d'aménagements cyclables</b>	Km	Bordeaux Métropole	1 an
<b>Linéaire de voiries apaisées</b>	Km	Bordeaux Métropole	1 an

# ZAC GARONNE EIFFEL SECTEUR « SOUYS-COMBES »

■  
Communes de Floirac et Bordeaux

■  
**DOSSIER DE DECLARATION DE PROJET  
MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE BORDEAUX  
METROPOLE  
ANNEXE 1 : DOCUMENTS MIS EN COMPATIBILITE**

*12 septembre 2023*

# 1 - LE CONTENU DU DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITE

Le présent dossier présente les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité des pièces écrites et des pièces graphiques du PLU de Bordeaux Métropole.

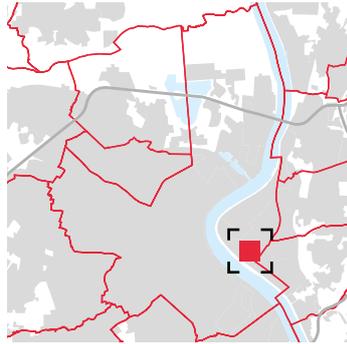
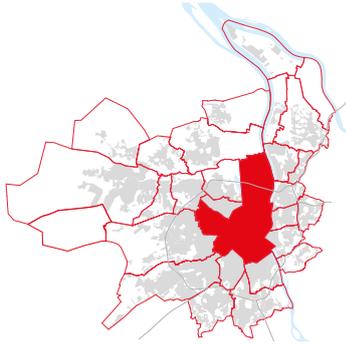
La mise en compatibilité vise principalement à permettre la réalisation, prévue dans les dossiers réglementaires de la ZAC Garonne Eiffel, du projet urbain mixte du secteur Souys Combes. La présente procédure introduit la création d'un espace vert supplémentaire, le Jardin de la Souys, en remplacement du jardin des Etangs, à la surface plus faible et la localisation différente.

Plus précisément, pour rendre possible la réalisation du projet, compte tenu du contexte décrit dans le rapport de présentation de la déclaration de projet portant mise en compatibilité, ces évolutions consisteront en :

- la reprise du plan de synthèse du zonage afin de classer les terrains concernés en zone UP19 ;
- la reprise de l'OAP du périmètre « Garonne Eiffel » afin :
  - de mettre à jour le jardin public prévu dans le quartier Souys Combes via une relocalisation et un élargissement ;
  - de modifier l'emplacement d'un « équipement à créer » correspondant au centre culturel afin de le placer le long du quai de la Souys où il sera davantage mis en valeur ;
  - de faire évoluer l'organisation du développement urbain ainsi que le maillage des déplacements doux ;
  - d'ajouter le boulevard Maillorgue qui travers le quartier du sud vers le nord.
- la reprise de la planche 35 du plan de zonage afin :
  - de classer les terrains concernés en zone UP19-0 IP ;
  - de supprimer les emplacements réservés de superstructure « espace vert » relatifs au jardin des Etangs (4.80c, 4.80d, 4.80e) ;
  - de modifier les emplacements réservés de superstructure relatifs au jardin des Etangs à requalifier en Jardin de la Souys (4.80a, 4.80b et 4.81) ;
  - de modifier les servitudes de localisation « voirie » associées au futur réseau viaire et cheminements doux de Garonne Eiffel (V.154a, V.154b et V.154d) ;
- la modification du règlement de la zone UP19 afin de :
  - d'étendre les sous-secteurs sur le secteur Souys Combes ;
  - d'introduire des dispositions spécifiques à ces sous-secteurs, notamment en terme de hauteur, de végétalisation et de stationnement ;
- la reprise de la liste des emplacements réservés de superstructure sur la commune de Bordeaux pour tenir compte des évolutions apportées aux espaces publics (évolution du jardin des Etangs en jardin de la Souys) ;
- la reprise de la liste des emplacements réservés de superstructure sur la commune de Floirac pour tenir compte des évolutions apportées aux espaces publics (évolution du jardin des Etangs en jardin de la Souys).

Les évolutions apportées à ces pièces sont détaillées dans le rapport de présentation de la mise en compatibilité.

## 2 - ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



## Garonne-Eiffel OIN

### Caractéristiques du site

Le projet d'aménagement Garonne Eiffel, au sein de l'opération d'Intérêt national Bordeaux Euratlantique, fait partie du territoire « Plaine de Garonne » qui constitue l'un des grands sites de renouvellement urbain de l'agglomération bordelaise.



### Le site



## Objectifs généraux

- Accompagner une démarche d'ensemble à l'échelle de la rive droite, de mise en place d'un maillage de circulations douces ainsi que d'une offre de transports en commun performante.
- Mettre en valeur l'arrivée à Bordeaux par un parc d'échelle métropolitaine, porte d'entrée par le train sur l'agglomération.
- Remailler cette portion du territoire au sein de Garonne Eiffel et en accroche des quartiers environnants.
- Composer quatre nouveaux quartiers insérés entre des quartiers existants prenant la forme de lanières s'adossant aux coteaux et s'ouvrant au fleuve.
- Concevoir une centralité urbaine à la tête du pont St-Jean dans la continuité du pôle tertiaire de la gare SNCF rive gauche.
- Programmer les quartiers à dominante habitat en favorisant la mixité fonctionnelle et sociale.
- Concevoir des quartiers de ville durable en lien aux quartiers environnants en développant un maillage d'espaces publics et viaires à l'échelle de la plaine rive droite.
- Produire des quartiers singuliers de hautes qualités proposant des densités, des mixités, des formes urbaines variées en fonction de leur situation.
- Programmer la hauteur des bâtiments pour assurer une transition progressive entre les quartiers pavillonnaires et les immeubles les plus hauts.
- Concevoir des quartiers qui intègrent l'ensemble des contraintes (inondabilité, spécificités climatiques).
- Poursuivre le potentiel paysager de la rive droite dite « nature » par une mise en réseau des pièces de paysage comme lien entre le fleuve et les coteaux.
- Prendre en compte dans les aménagements les traces du passé.
- Proposer un parc urbain le long de la voie ferrée en lien avec la Garonne.
- Structurer le territoire autour d'espaces verts conçus comme une charpente paysagère technique (fonctions hydrauliques).
- Concevoir les nouveaux espaces végétalisés comme des composantes d'un réseau écologique entre fleuve et coteaux et les aménager pour la promenade, la contemplation, les jeux, le sport et les déplacements doux.
- Assurer la continuité du parc aux Angéliques.
- Faire des quais et des boulevards des espaces publics qualitatifs.
- Privilégier pour les parcs et jardins l'orientation des coteaux vers le fleuve.

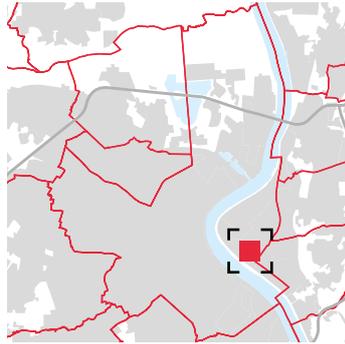
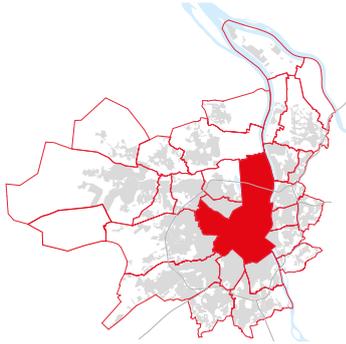
	surface en eau		voie à créer
	tissu bâti et paysager		voie à requalifier
	secteur bénéficiant d'une orientation par quartier		ligne Tramway actuelle / extension phase 3 et ligne C
	espace vert et/ou d'usage collectif		bus réseau 2012-2014
	espace vert et/ou armature paysagère à créer ou à conforter		voie ferrée et LGV
	liaison douce existante		développement urbain
	liaison douce à créer		autre site de projet
	espace public à créer ou à requalifier		équipement existant / équipement à créer / bâti remarquable
	voie structurante		



sources du fond / données  
données DGI en provenance de SIGMA - Bordeaux Métropole ©  
traitement a'urba 2016©







**Garonne-Eiffel  
OIN**

# Orientation d'aménagement et de programmation



Périmètre de l'OAP

## Paysage



- Aménager le parc aux Angéliques en amont du Pont de pierre, requalifier les berges et valoriser le front de Garonne.



- Insérer dans chaque nouveau quartier un espace vert qui s'inscrit dans un réseau d'espaces publics et de cheminements doux.

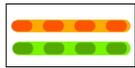


- Mettre en valeur par une allée paysagée la perspective vers la rive droite.
- Assurer un épannelage diversifié grâce à la variation des gabarits, des hauteurs et des toitures.

## Développement urbain



- Créer une continuité de liaison entre la rue Emile Combes et la rue Henri Dunant de part et d'autre du boulevard Joliot Curie pour relier et structurer les nouveaux quartiers.



- Développer un maillage de voirie adapté à tous les modes.

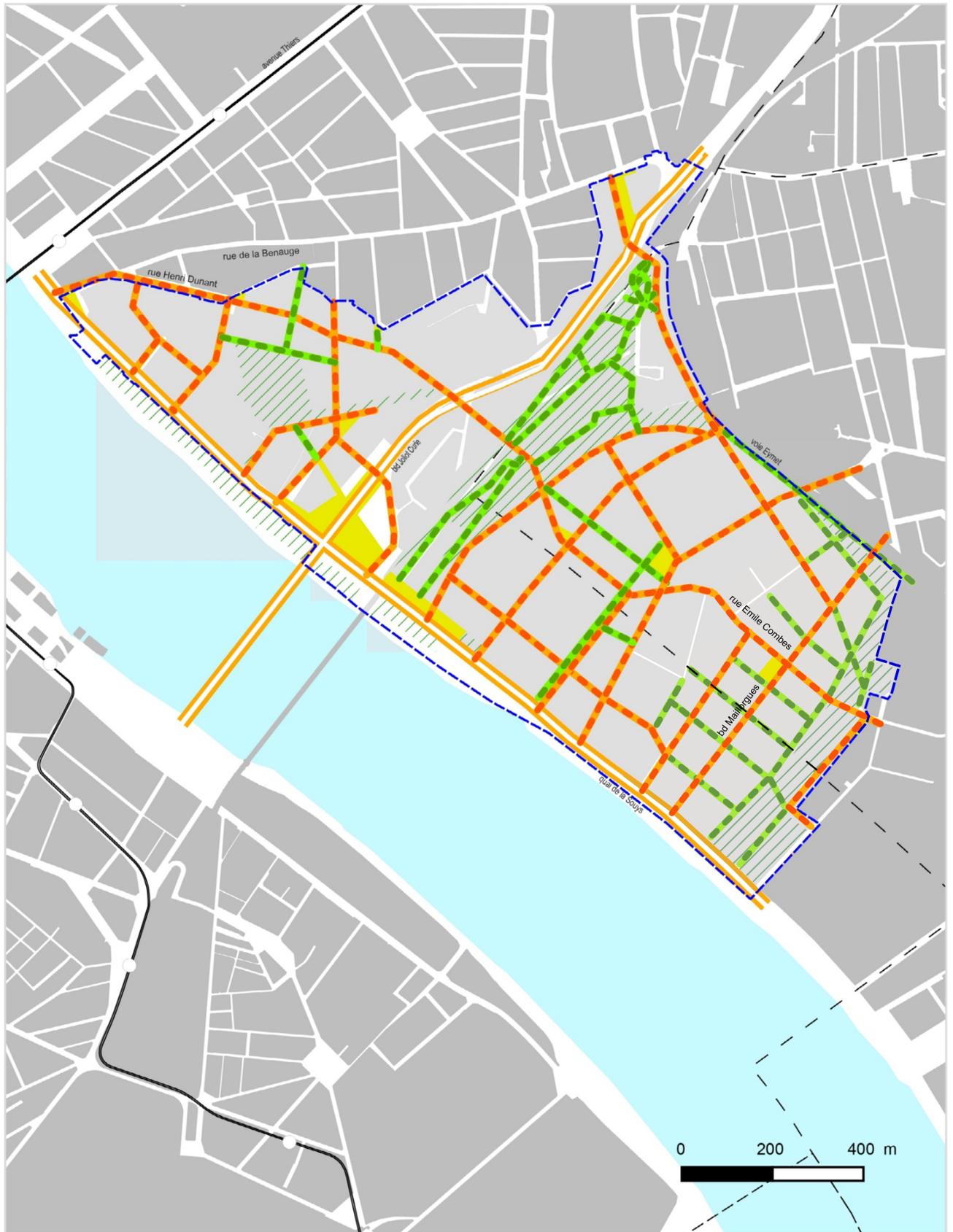


- Mettre en œuvre un espace public majeur en belvédère au droit du débouché du pont st Jean.
- Réaliser les accès des deux passages souterrains Trégey et Benauges en continuité urbaine incluant les fonctionnalités prévues pour chacun d'eux.

## Renouvellement urbain



- Requalifier le boulevard Joliot Curie, les quais Deschamps et Souys, en faire des boulevards urbains paysagers adaptés tout mode.



sources du fond / données  
données DGI en provenance de SIGMA - Bordeaux Métropole ©  
traitement a'urba 2016©



### 3 - REGLEMENT

La mise en compatibilité consiste à inscrire l'ensemble du périmètre concerné au sein de la zone UP19, à l'instar des autres secteurs de la zone d'aménagement concerté Garonne Eiffel à l'ouest et nord de ce périmètre.

Le plan de zonage est modifié afin de revoir complètement les emplacements réservés 4.80a, 4.80b et 4.81 (Jardin des Etangs qui devient Jardin de la Souys), de supprimer les emplacements réservés 4.80c, 4.80d et 4.80e (morceaux de l'ancien Jardin des Etangs). Les servitudes de localisation « voirie » V.154a, V.154b et V.154d sont également modifiées sur ce plan de zonage.

La légende du plan de zonage n'est pas modifiée.

Le règlement écrit est modifié (cf. pages suivantes). Le présent document est produit sur la base du règlement en vigueur disponible sur le site internet de Bordeaux Métropole, auquel sont intégrées les évolutions de la 11<sup>e</sup> modification en [bleu](#). Les évolutions de la déclaration de projet sont intégrées en [vert](#).

Ces modifications à apporter à la planche 35 du plan de zonage sont présentées au chapitre « 5. Plans de la mise en compatibilité ».

PLAN LOCAL D'URBANISME

PLU 3.1

BORDEAUX  
MÉTROPOLE

---

Règlement pièces écrites

---

## Règlement zone UP 19

*Bordeaux - Deschamps*

---

1ère révision approuvée par délibération du Conseil de la Métropole  
en date du 16 décembre 2016

**Dernière actualisation : 9ème modification du 24 janvier 2020**

---



<b>1. Fonctions urbaines.....</b>	<b>8</b>
1.1. Destination des constructions .....	8
1.2. Occupations et utilisations du sol interdites .....	10
1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières.....	11
1.3.1. Conditions particulières relatives à la reconstruction à l'identique .....	11
1.3.2. Conditions particulières relatives à la destination des constructions .....	11
1.3.3. Conditions particulières relatives à la diversité sociale, à l'habitat et au logement.....	11
1.3.4. Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances .....	11
1.3.5. Conditions particulières relatives aux éléments identifiés au plan de zonage contribuant aux continuités écologiques, aux zones humides, à la mise en valeur du patrimoine végétal naturel, bâti et/ou paysager .....	12
1.4. Conditions de réalisation des aires de stationnement .....	13
1.4.1. Stationnement des véhicules motorisés.....	13
1.4.2. Stationnement des vélos .....	16
<b>2. Morphologie urbaine .....</b>	<b>18</b>
2.1. Définitions et principes.....	18
2.1.1. Emprise bâtie.....	18
2.1.2. Implantation des constructions.....	19
2.1.3. Hauteurs (HF et HT) .....	20
2.1.4. Espaces en pleine terre .....	21
2.1.5. Coefficient de végétalisation (CV).....	22
2.1.6. Constructions existantes.....	23
2.2. Dispositions réglementaires - cas général .....	23
2.2.1. Constructions, installations et aménagements neufs ou créés après l'approbation du PLU3.1 .....	26
2.2.2. Constructions, installations et aménagements existants avant l'approbation du PLU 3.1 .....	26
2.3. Cas particuliers.....	26
2.3.1. Piscines et constructions annexes à l'habitation de faibles dimensions .....	26
2.3.2. Constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif .....	26
2.3.3. Règles particulières relatives aux commerces existants et au maintien de leur activité sur site .....	26
2.3.4. Implantations différentes.....	27
2.3.5. Hauteurs différentes .....	27
2.3.6. Règles particulières relatives aux continuités écologiques, aux zones humides, à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager.....	28
2.3.7. Règles particulières relatives au bruit des infrastructures .....	28
2.4. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.....	28
2.4.1. Aspect extérieur des constructions .....	28
2.4.2. Clôtures.....	30
2.4.3. Affouillements et exhaussements du sol naturel.....	31
2.4.4. Aménagement des abords et plantations .....	31
<b>3. Desserte par les réseaux et services urbains.....</b>	<b>33</b>
3.1. Desserte par la voirie.....	33
3.1.1. Définition de la desserte.....	33
3.1.2. Conditions de desserte .....	33
3.2. Accès.....	33
3.2.1. Définition de l'accès .....	33
3.2.2. Conditions d'accès.....	33
3.2.3. Bande d'accès ou servitude de passage .....	34
3.3. Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique .....	35
3.3.1. Eau potable.....	35
3.3.2. Eaux pluviales.....	35
3.3.3. Assainissement.....	36

3.3.4. Alimentation en énergie et réseaux de communications .....	36
3.3.5. Numérique.....	36
<b>3.4. Collecte Gestion des déchets .....</b>	<b>37</b>
<b>3.5. Réseau de chaleur .....</b>	<b>37</b>

# 1. Fonctions urbaines

Le présent chapitre permet de connaître les occupations et utilisations autorisées dans la zone et les conditions qui s'y rattachent.

## 1.1. Destination des constructions

Les destinations des constructions, décrites ci-après, sont définies en application du Code de l'urbanisme. Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation se réfère à l'une de ces destinations.

Ces définitions sont communes à l'ensemble des zones.

**Pour connaître les destinations autorisées sur la zone, il faut se référer aux deux chapitres du présent règlement :**

- 1.2 "occupations et utilisations du sol interdites",
- 1.3 "occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".

**Important : Les destinations qui ne sont ni interdites, ni soumises à conditions particulières, sont autorisées.**

### Définitions

#### • **Artisanat :**

*Cette destination comprend les locaux destinés à des activités de fabrication, de façonnage, d'assemblage, de transformation, de réparation ou de prestation de services relevant de l'artisanat.*

*L'artisanat se différencie de l'industrie par son processus de production. Le travail y est faiblement divisé, les tâches manuelles y sont dominantes, peu répétitives et demandent un savoir et/ou un savoir-faire important.*

*Les activités artisanales exercées à des fins de vente directe de leur production au public relèvent de la destination commerciale (boulangerie, boucherie...).*

#### • **Bureaux :**

*Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées essentiellement des activités de direction (sièges sociaux), de prestation de services aux entreprises, de gestion, d'études, de conseil et/ou d'expertise, de conception, d'informatique, de recherche et développement, d'ingénierie, de vente par correspondance, de démarchage téléphonique ou de téléassistance...*

*Cette destination concerne également les locaux destinés à l'exercice des professions libérales de services (avocats, architectes, professions paramédicales, vétérinaires, etc.). Les cabinets médicaux, maisons médicales et regroupements de professionnels de la santé entrent dans la destination des services publics ou d'intérêt collectif à vocation sanitaire.*

*Les agences immobilières, banques, agences d'intérim, agences de voyage, courtiers d'assurance sont compris dans cette destination.*

*Pour être rattachées à la destination de bureaux, les activités de présentation et de vente directe de produits au public ne peuvent y être exercées qu'à titre accessoire.*

#### • **Commerce :**

*Cette destination comprend les locaux destinés à la présentation, à la location ou à la vente directe de produits au public et les locaux annexes destinés à l'entreposage des produits.*

*Cette destination concerne également les activités de services au public telles que laveries automatiques, pressing, retouches, repassage, coiffure, soins de beauté, entretien corporel, activités photographiques, salles de jeux, reprographie, photocopie, complexes cinématographiques, enseignement de la conduite.*

*De la même façon, les activités artisanales exercées à des fins de vente directe de leur production au public relèvent de la destination commerciale (boulangerie, boucherie...).*

Les cafés et les restaurants sont compris dans cette destination, tout comme les « points permanents de retrait par la clientèle d'achats de détail commandés par voie télématique, organisé pour l'accès en automobile », ou « drive ».

Le commerce de gros sans activité de détail n'entre pas dans cette destination.

• **Entrepôts :**

Cette destination comprend les locaux logistiques destinés à l'entreposage et au reconditionnement de produits, de marchandises et de matériaux ainsi que le commerce de gros sans activité de détail.

Les "points permanents de retrait par la clientèle d'achats de détail commandés par voie télématique, organisé pour l'accès en automobile", ou "drive", n'entrent pas dans cette catégorie. Ils sont ainsi considérés comme des surfaces commerciales (voir destination "commerce").

• **Exploitation agricole et forestière :**

Cette destination comprend :

- Pour les exploitations agricoles : les constructions, aménagements et installations nécessaires à l'activité agricole telle que définie au Livre III, chapitre 1er du Code rural et de la pêche.

Ils permettent notamment la culture (châssis, serres...) et/ou l'élevage des animaux, y compris les centres de transit, le stockage des productions et des récoltes, l'accueil des salariés agricoles et le rangement du matériel, la transformation des produits de l'exploitation et, le cas échéant, leur commercialisation sur le site de l'exploitation.

Ils comprennent également les centres équestres, haras, etc. dès lors qu'ils sont sans lien avec des activités de spectacle.

Ils prennent en compte la production et, le cas échéant, la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation. Toutefois, cette production doit être issue pour au moins 50 % de matières provenant de cette ou de ces exploitations.

- Pour les exploitations forestières : toutes les constructions, aménagements et installations nécessaires à l'activité forestière, à savoir la production de bois, le prélèvement de produits sur la forêt vivante (liège, gommages...), voire la cueillette. L'exploitation forestière permet la gestion et l'entretien durable des ressources forestières et leur valorisation marchande dans le cadre de la vente de produits bruts ou très peu transformés.

• **Habitation :**

Cette destination comprend tous les logements, notamment les logements liés et nécessaires au bon fonctionnement des entreprises agricoles, forestières, artisanales, industrielles ou commerciales. Relèvent également de l'habitation, les chambres d'hôtes, les locaux ou aménagements annexes à l'habitation tels que piscine, garage, abri de jardin...

• **Hébergement hôtelier :**

Cette destination comprend tout mode d'hébergement relevant de l'application du livre III du Code du tourisme, notamment les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtel et résidence de tourisme, les gîtes, les établissements hôteliers de plein air de type campings et parc résidentiel de loisirs. Sont aussi concernées les fermes auberges, salles de réception, etc.

Relèvent également de cette destination les résidences services dès lors que les critères suivants sont exhaustivement et cumulativement respectés :

- un hébergement à caractère temporaire,

- un minimum d'espaces communs propres aux hôtels non laissés à la libre disposition de ses occupants (restauration, blanchisserie, accueil).

A défaut du respect de l'ensemble de ces critères, ces résidences sont rattachées à la destination d'habitation.

• **Industrie :**

Cette destination comprend les constructions, installations et aménagements destinés à des activités économiques de fabrication, de façonnage, d'assemblage, de transformation pour produire en série des biens matériels commercialisables.

Ainsi, c'est le processus de production qui différencie l'industrie de l'artisanat.

Elle comprend également les activités d'extraction et d'exploitation de matières premières, la production d'énergie, les activités de retraitement, de démantèlement et/ou de recyclage.

• **Services publics ou d'intérêt collectif :**

Cette destination comprend les constructions, aménagements et installations, publics ou privés, destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général et à répondre à un besoin collectif, notamment dans la gestion et l'entretien des milieux naturels, dans les domaines administratifs, hospitaliers, sanitaires (cabinets médicaux, maisons médicales et regroupements de professionnels de la santé...), sociaux, culturels (salles de spectacles, cinémas hors complexes cinématographiques...), sportifs, récréatifs et de loisirs, culturels, judiciaires et pénitenciers, de la défense, des secours et de la sécurité, de l'enseignement et de la recherche, de l'accueil de l'enfance et de la petite enfance.

Elle concerne également :

- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (pépinières, incubateurs) ;
- les locaux d'hébergement relevant du code de la construction et de l'habitation (hébergements et logements temporaires pour les personnes et ménages en difficultés : maisons relais, hébergements d'urgence...) ;
- les dispositifs prévus dans le cadre du schéma départemental d'accueil des gens du voyage ;
- les constructions et installations destinées au bon fonctionnement des services urbains (transport, eau, assainissement, déchets, énergies, communication, dispositifs de production d'énergies renouvelables...).

**Principes généraux**

Lorsqu'un ensemble de locaux présente par ses caractéristiques une unité de fonctionnement, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de cet ensemble. Ainsi, à titre d'exemple, les locaux annexes de type bureaux, locaux de gardiennage ou d'entreposage nécessaires au bon fonctionnement d'une activité d'artisanat ou d'industrie, sont rattachés à leur destination principale. Toutefois, dans certains cas, pour certaines destinations ou certains zonages, des conditions particulières peuvent être définies. Celles-ci le sont alors expressément dans la règle de la zone concernée.

Lorsqu'une construction ou un aménagement relève de plusieurs destinations sans lien fonctionnel entre elles, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations, au prorata de la surface de plancher affectée à chacune d'entre elles.

## 1.2. Occupations et utilisations du sol interdites

De manière générale, les occupations et utilisations du sol présentant des caractéristiques incompatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement, de paysage sont interdites.

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles prévues au "1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".
- Les affouillements et exhaussements à l'exception de ceux prévues au "1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".
- L'aménagement de terrains de camping / caravaning ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- La construction et l'extension de garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

- Le stationnement isolé des caravanes, de résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs isolées.
- Les terrains familiaux aménagés pour les gens du voyage ou l'installation de résidences mobiles constituant leur habitat permanent, à l'exception des terrains familiaux locatifs portés par une collectivité locale.
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- Les constructions, installations et aménagements portant atteinte aux éléments repérés au plan de zonage au 1/5000° relevant des "dispositions particulières relatives aux continuités écologiques, zones humides, à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager".

### **1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

Les occupations et utilisations du sol de quelque nature que ce soit, sont soumises aux conditions et/ou restrictions suivantes.

#### **1.3.1. Conditions particulières relatives à la reconstruction à l'identique**

En application des dispositions du Code de l'urbanisme, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée.

Toutefois, toute reconstruction est interdite si celle-ci expose ses occupants à un risque certain et prévisible de nature à mettre gravement en danger leur sécurité.

Par ailleurs, dans le cas où la destruction résulte d'une démolition volontaire, la reconstruction à l'identique n'est autorisée que si l'édification d'une construction équivalente s'avère impossible dans le cadre de l'application du présent règlement.

#### **1.3.2. Conditions particulières relatives à la destination des constructions**

Sans objet.

#### **1.3.3. Conditions particulières relatives à la diversité sociale, à l'habitat et au logement**

Sans objet.

#### **1.3.4. Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances**

Au titre de la salubrité, de la prévention des risques et de la protection contre les nuisances, les occupations et utilisations du sol sont soumises, le cas échéant, aux dispositions suivantes :

##### **1.3.4.1. Risques naturels et technologiques**

Pour protéger les biens et les personnes, les occupations et utilisations du sol sont soumises à conditions, au vu de la réglementation en vigueur (plans de prévention...) et de la connaissance du risque le plus récent, en application de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme. Ces conditions s'appliquent notamment dans les secteurs repérés au plan de zonage ou en annexe du PLU au titre :

- de l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, affaissements, éboulements... ;
- des risques technologiques.

##### **1.3.4.2. Installations classées**

Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises au régime des installations classées au titre du Code de l'environnement sont autorisées, dès lors qu'elles sont compatibles avec la vocation de la zone,

notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage, et répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.

#### 1.3.4.3. Protection des constructions contre le ruissellement des eaux pluviales

A l'exception des constructions à usage agricole dans le cas de constructions neuves comme d'extension, le projet devra préciser comment sont gérées les eaux de ruissellement de surface.

La cote des accès du rez-de-chaussée ou de la dalle finie devra être au minimum à 15 cm au-dessus :

- de la cote fil d'eau du caniveau (ou assimilé) pour les bâtiments implantés à l'alignement ;
- du terrain aménagé ou des points bas du terrain situés à proximité pour les bâtiments implantés en recul, en second rang ou au-delà.

Pour les parties de bâtiment enterrées ou semi enterrées, les rampes d'accès aux parkings souterrains, le point haut de l'accès sera au minimum à 15 cm au-dessus de la cote fil d'eau du caniveau (ou assimilé) ou à 15 cm au-dessus du terrain aménagé ou des points bas du terrain situés à proximité.

En cas d'impossibilité d'application des règles ci-dessus, il appartiendra au pétitionnaire de proposer une solution de gestion des eaux pluviales et d'en démontrer la viabilité et la pérennité.

#### 1.3.4.4. Affouillements et exhaussements

Les affouillements et les exhaussements sont autorisés dès lors :

- qu'ils sont liés ou nécessaires ~~aux activités autorisés~~ à l'exécution d'une autorisation d'occupation du sol ;
- ou qu'ils sont liés aux travaux nécessaires à la protection contre les inondations, les risques et les nuisances ;
- ou qu'ils sont liés à la restauration de zones humides ou à la valorisation écologique des milieux naturels, ou à la valorisation des ressources naturelles du sol et du sous-sol.

#### 1.3.4.5. Bruit des infrastructures

Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres (routes, rail), les constructions neuves à destination d'habitation doivent être préservées contre le bruit.

Est ainsi concerné tout nouveau projet de construction situé dans un des "périmètres d'isolement acoustique des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres", faisant l'objet d'un arrêté préfectoral, repérés ou non dans le plan des périmètres divers figurant en annexes informatives du PLU.

Il doit être conçu de manière à réduire le bruit au sein de la construction et des espaces extérieurs de l'opération. Il doit également limiter le nombre de façades habitées exposées au bruit en privilégiant, à titre d'exemple, des destinations autorisées autre que l'habitation le long de l'axe bruyant. Les conditions permettant le respect de ces dispositions sont fixées au « 2.3.4. Implantation différente » du présent règlement.

La présente règle ne s'applique pas dès lors que le projet est situé dans une "séquence concernée par des dispositions particulières d'entrée de ville" repérée au plan de zonage.

### **1.3.5. Conditions particulières relatives aux éléments identifiés au plan de zonage contribuant ~~aux continuités écologiques, aux zones humides,~~ à la mise en valeur du patrimoine végétal naturel, bâti et/ou paysager**

#### 1.3.5.1. Continuités écologiques et / ou patrimoine bâti et paysager

Pour préserver les continuités écologiques et / ou le patrimoine bâti et paysager repérés au plan de zonage, les occupations et utilisations du sol sont soumises, le cas échéant, à des dispositions particulières fixées au document traitant des "dispositions relatives à l'environnement et aux continuités écologiques, aux paysages et au patrimoine" du présent règlement.

Les travaux permettant le maintien et le bon fonctionnement des installations, aménagements et constructions liés à l'entretien et à la mise en valeur des cours d'eau sont autorisés.

Ces dispositions sont applicables en complément des règles fixées au chapitre 2 "Morphologie urbaine" du présent règlement.

#### 1.3.5.2. Zones humides

Dans le cas d'une zone humide potentielle repérée au plan de zonage, dès lors que celle-ci est avérée le projet doit en tenir compte.

## 1.4. Conditions de réalisation des aires de stationnement

Les obligations en matière de stationnement sont définies en fonction des destinations autorisées dans la zone.

### 1.4.1. Stationnement des véhicules motorisés

#### 1.4.1.1. Modalités qualitatives de réalisation des places de stationnement

Les places de stationnement doivent être mises en œuvre pour des conditions normales de fonctionnement et dans le respect de la réglementation en vigueur.

L'offre de stationnement peut se situer soit sur le terrain de l'opération, soit sur un terrain situé dans son environnement immédiat. Dans ce cas, l'offre de stationnement doit être accessible à pied facilement depuis l'entrée des constructions.

L'offre de stationnement nécessaire au bon fonctionnement d'une opération, à destination des véhicules motorisés, y compris les poids lourds, doit être conçue et dimensionnée de manière à ne pas générer de dysfonctionnement sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.

Sont ainsi considérés les voies ou les espaces sur lesquels le public peut circuler librement à pied, en vélo, à l'aide d'un véhicule motorisé ou d'un moyen de transport collectif (bus ou tram).

#### 1.4.1.2. Modalités de calcul des places de stationnement

##### - Règle générale :

Le calcul du nombre de places de stationnement est réalisé au regard des destinations et des normes indiquées au "1.4.1.3. Normes de stationnement".

Concernant les destinations où le calcul de l'offre de stationnement ne fait pas l'objet d'une norme chiffrée, le nombre de places doit correspondre aux besoins estimés en prenant en compte le nombre de personnes fréquentant les constructions de manière permanente (personnes travaillant dans les locaux...) et occasionnelle (visiteurs, livreurs, clients, etc.), ainsi que les espaces de stationnement nécessaires aux véhicules de service.

Lors du calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir celui-ci au nombre entier supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.

##### - Modalités pour les opérations ou parties d'opérations comprenant plusieurs constructions et / ou types de destinations :

Si une opération d'aménagement ou de construction comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, celle-ci doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata des normes applicables à chacune d'elles. Cependant, les normes précitées peuvent être réduites de 20 % maximum si les places de stationnement correspondent à des occupations non concomitantes. Le nombre de places à réaliser doit néanmoins être au moins égal à celui correspondant à la destination générant le plus de places de stationnement parmi les destinations concernées.

Dans tous les cas, cette mutualisation des places de stationnement est appréciée en tenant compte de la nature des destinations concernées par l'opération, du taux et du rythme de fréquentation, de la situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existant à proximité.

- Modalités pour les opérations ou parties d'opérations accueillant des véhicules en autopartage :

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, une place d'autopartage remplaçant 5 places de véhicules particuliers, le nombre de places à réaliser est réduit de 10% au maximum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules en autopartage. Le pétitionnaire devra justifier, pour les places concernées, d'une concession conclue avec une société d'autopartage pour une durée minimale de 3 ans.

- Modalités pour les constructions existantes avant l'approbation du PLU 3.1 et les changements de destination :

De manière générale, les normes de stationnement ne sont pas applicables si l'augmentation de la surface de plancher après travaux n'excède pas 40 m<sup>2</sup>. Dès lors que les normes s'appliquent, elles le sont sur la seule surface de plancher créée, déduction faite de 40 m<sup>2</sup>.

De plus, pour les constructions à destination d'habitation dont la surface de plancher existante avant travaux est inférieure ou égale à 130 m<sup>2</sup>, sans création de nouveau logement, les normes de stationnement ne sont pas applicables si la surface de plancher après travaux est inférieure ou égale à 170 m<sup>2</sup>.

Quelle que soit la surface de plancher créée, sans changement de destination, dès lors qu'une aire de stationnement existante est supprimée, il n'est pas fait obligation de la reconstituer sur le terrain d'assiette de la construction existante. Toutefois, cette disposition peut être refusée si le report du stationnement sur les voies ou le domaine public présente un risque pour la sécurité des usagers de ces espaces. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute réalisation de nouveau logement, y compris sans création de surface de plancher, engendre l'application des normes indiquées au "1.4.1.3. Normes de stationnement", à l'exception des logements locatifs sociaux faisant l'objet d'un prêt aidé de l'Etat.

Pour les constructions à destination de commerce situées hors périmètres de modération, sans changement de destination, les normes ne sont pas applicables si la surface de plancher après travaux est inférieure ou égale à 1 500 m<sup>2</sup>.

Lorsque les travaux concernent une construction existante bénéficiant déjà d'une offre de stationnement, le nombre de places à réaliser est diminué du nombre de places existantes conservées à l'issue de l'opération.

Le nombre de places exigées lors de travaux sur une construction existante ne peut être supérieur à celui demandé pour une construction neuve de même surface et de même destination.

- Conditions particulières relatives à la diversité sociale, à l'habitat et au logement :

Pour les constructions à destination d'habitation, le nombre minimum de places de stationnement se calcule conformément aux normes indiquées au "1.4.1.3. Normes de stationnement". Pour chaque secteur la surface de plancher créée doit être divisée par la norme correspondante.

En secteur 3, 4 et 5, ce résultat doit être rapporté au nombre de logements réalisés. Dès lors qu'il est compris entre 1 et 2, il en est fait application.

Si ce rapport est inférieur à 1, le nombre minimum de places de stationnement correspond au nombre de logements réalisés. Dès lors qu'il excède 2, le nombre minimum de places réalisées correspond à deux fois le nombre de logements réalisés.

Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État, le nombre de places de stationnement exigé par logement est compris entre 0 et 1.

Par ailleurs, aucune place de stationnement pour véhicules motorisés n'est exigée dans les cas suivants :

- lorsqu'une opération porte sur la réhabilitation, l'amélioration et / ou le changement de destination créant des logements locatifs sociaux financés avec un prêt aidé de l'Etat ou ayant été subventionnés dans le cadre du Programme Social Thématique ou du logement d'urgence ;

- aux logements résultant d'opérations complètes de réhabilitation réalisées dans le cadre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat ou d'un programme d'intérêt général.

Nonobstant toute disposition du présent règlement, dès lors que des logements se situent dans un des secteurs A, B ou C défini à l'article 2.2 ou à moins de 500 m d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, et que la qualité de desserte le permet, le nombre de places de stationnement exigibles ne peut dépasser :

- 0,5 place par logement pour la construction de logements financés avec un prêt aidé de l'Etat, d'établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et de résidences universitaires ;
- 1 place par logement pour les autres catégories de logements.
- Conditions particulières relatives aux commerces et aux cinémas :

Nonobstant toute disposition contraire des règles spécifiques à chaque zone, les surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement, annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L.752-1 du Code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L.212-7 du Code du cinéma et de l'image animée, ne peuvent excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'autopartage et les places de stationnement dédiées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

Lorsqu'un établissement de spectacles cinématographiques soumis à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L.212-8 du Code du cinéma et de l'image animée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L.752-1 du Code de commerce, les surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet établissement de spectacles cinématographiques ne doivent pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur. Ces dispositions ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant le 15 décembre 2000.

- Conditions particulières relatives à l'impossibilité de réaliser des places de stationnement :

Lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire aux obligations imposées par le présent règlement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

#### 1.4.1.3. Normes de stationnement

Les normes de stationnement indiquées dans le tableau ci-après s'appliquent aux constructions nouvelles, aux constructions existantes et changements de destination. Dans ces deux derniers cas, les normes s'appliquent conformément aux conditions définies dans les "modalités pour les constructions existantes et les changements de destination" fixées au "1.4.1.2. Modalités de calcul des places de stationnement" ci-dessus.

Destinations	Normes de stationnement
<b>Habitation*</b>	1 place pour 100 m <sup>2</sup> de SP Pour les secteurs A, B et C définis à l'article 2.2 : - 0.5 place au plus par logement pour la construction de logements financés avec un prêt aidé de l'Etat, d'établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et de résidences universitaires ; - 1 place au plus par logement pour les autres catégories de logement
<b>Hébergement hôtelier (HH)</b>	1 place au plus pour 4 chambres
<b>Bureaux</b>	1 place minimum pour 180 m <sup>2</sup> de SP et 1 place maximum pour 80 m <sup>2</sup> de SP

<b>Commerces</b>	SP affectée aux commerces ≤ 100 m <sup>2</sup> hors réserves : Non réglementé	SP affectée aux commerces > 100 m <sup>2</sup> hors réserves : 1 place maximum pour 80 m <sup>2</sup> de SP
<b>Entrepôt, exploitations agricoles ou forestières, Artisanat, Industrie, Services publics et d'intérêt collectif</b>	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de la nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existant à proximité, de leur regroupement et de leur localisation dans un des périmètres de modération des normes de stationnement délimités au plan de zonage. Le nombre de places de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.	
<b>Aire de livraison</b>	Surface de réserves ≤ 200 m <sup>2</sup> : non réglementé	Surface de réserves > 200 m <sup>2</sup> : L'aire de livraison à réaliser est déterminée en tenant compte de sa nature, du taux et du rythme de sa fréquentation, de sa situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existant à proximité. Aire de livraison à réaliser de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.

SP : surface de plancher

\* Conformément aux dispositions particulières relatives à la diversité sociale, à l'habitat et au logement, il est fait application des dispositions indiquées au 1.4.1.2 – Modalités de calcul des places de stationnement dans le cadre d'un projet situé dans un des secteurs A, B ou C défini à l'article 2.2 ou à moins de 500 m d'une gare ou d'une station de transport en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet.

## 1.4.2. Stationnement des vélos

### 1.4.2.1. Modalités qualitatives de réalisation des places de stationnement

Les places de stationnement doivent être mises en œuvre pour des conditions normales de fonctionnement et dans le respect de la réglementation en vigueur.

Les espaces dédiés au stationnement des vélos doivent être sécurisés, protégés des intempéries (a minima couverts) et facilement accessibles depuis le domaine public. Ils doivent également être aménagés de manière à être fonctionnels pour que chaque vélo, y compris les vélos non standards (vélos cargos et assimilés), puisse aisément circuler et dispose d'un système d'attache adapté et de sécurisation individuel (dispositif fixe permettant de stabiliser et d'attacher le vélo par le cadre).

Le stationnement des vélos doit être réalisé de plain-pied. Sous réserve d'une impossibilité technique, il est admis au niveau immédiatement inférieur ou supérieur et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

L'offre de stationnement pour les vélos doit se situer sur l'unité foncière de l'opération, si l'offre créée ne répond qu'aux besoins de l'opération.

Toutefois, lorsque l'offre créée permet de répondre également à d'autres besoins que ceux de l'opération, elle peut être réalisée sur une unité foncière située dans son environnement immédiat. Dans ce cas, l'offre de stationnement doit être facilement accessible à pied, par un parcours de moins de 50 m depuis l'entrée de la construction neuve.

### 1.4.2.2. Modalités de calcul des places de stationnement

Les normes de stationnement vélos sont applicables à toute construction.

Pour les constructions à destination d'habitation, les normes de stationnement vélos s'appliquent à toute construction ou opération de deux logements ou plus, y compris par changement de destination. [Dans le cas de logements individuels groupés comprenant des garages individuels, le stationnement vélo peut être inclus dans ces garages dès lors qu'ils sont suffisamment dimensionnés.](#)

Le calcul du nombre de places de stationnement est réalisé au regard des destinations et des normes indiquées au "1.4.2.3. Normes de stationnement". [Les surfaces dédiées aux circulations ne sont pas comprises dans ce calcul.](#)

Lorsque les travaux concernent une construction existante bénéficiant déjà d'une offre de stationnement, le nombre de places à réaliser est diminué du nombre de places existantes conservées à l'issue de l'opération.

Le nombre de places exigées lors de travaux sur une construction existante ne peut être supérieur à celui demandé pour une construction neuve de même surface et de même destination.

[Dans les cas où une norme de stationnement pour les vélos est définie, des espaces de stationnement libres de tout mobilier au sol permettant le stationnement des vélos non standards doivent également être réalisés à hauteur d'au moins une place \(de dimension minimale de 3m X 1,20m\) par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de stationnement réservée aux vélos.](#)

### 1.4.2.3. Normes de stationnement

Destinations	Normes de stationnement <a href="#">secteur 2</a>	
<b>Habitation</b>	2 logements et plus : 5 % au moins de la surface de plancher avec un minimum de 5 m <sup>2</sup> , ou 3 % au moins de la surface de plancher avec une hauteur utile sous plafond du local concerné de 3 m et la mise en œuvre de systèmes d'accrochage à étages <a href="#">assisté</a>	
<b>Hébergement hôtelier (HH)</b>	1 place au moins pour 3 chambres avec un minimum de 5 m <sup>2</sup>	
<b>Bureaux</b>	3% au moins de superficie avec un minimum de 5 m <sup>2</sup> , ou 2 % au moins de la surface de plancher avec une hauteur utile sous plafond du local concerné de 3 m et la mise en œuvre de systèmes d'accrochage à étages <a href="#">assisté</a>	
<b>Commerces</b>	Surface de plancher affectée aux commerces ≤ 300 m <sup>2</sup> hors réserves	Non réglementé
	Surface de plancher affectée aux commerces > 300 m <sup>2</sup> hors réserves	2 % au moins de la surface de plancher de la construction affectée aux commerces hors réserves avec un minimum de 5 m <sup>2</sup> (SP plafonnée à 10 000 m <sup>2</sup> )
<b>Entrepôt, Exploitation agricole ou forestière</b>	Non réglementé	
<b>Artisanat, Industrie, Services publics ou d'intérêt collectif</b>	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de la nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard du réseau d'itinéraires cyclables (espace minimum dédié de 5 m <sup>2</sup> ). Les dispositifs couverts destinés au stationnement des vélos doivent être réalisés de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.	

SP : surface de plancher

## 2. Morphologie urbaine

Le présent chapitre permet de définir les droits à construire applicables aux constructions et utilisations du sol autorisées au précédent chapitre.

Ces droits à construire sont déterminés par l'application cumulée des règles d'implantation (recul (R), retrait par rapport aux limites séparatives (L1 et L2), emprise bâtie, hauteurs (HT et HF) et espace en pleine terre).

**Pour connaître les dispositions réglementaires applicables à tout projet, il faut se référer à l'ensemble des chapitres :**

- "2.2. Dispositions réglementaires - cas général"
- "2.3. Cas particuliers" pour les règles morphologiques
- "2.4. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords"

### 2.1. Définitions et principes

#### 2.1.1. Emprise bâtie

##### Définition

*L'emprise bâtie fixée au présent règlement diffère de l'emprise au sol définie par le Code de l'urbanisme.*

*L'emprise bâtie maximale est définie soit par un pourcentage appliqué à la surface du terrain ou par une surface maximum.*

*L'emprise bâtie correspond à la projection au sol des volumes bâtis.*

##### Sont déduits :

- tout ou partie ~~des balcons~~, oriels, éléments de décor architecturaux, bacs pour plantations, débords de toitures, dans la limite de 1 m de débord ;
- tout ou partie des balcons et des terrasses dépassant de plus de 60 cm du sol existant avant travaux, dans la limite de 1,5m de débord ;
- les marquises ou auvents sans appui au sol protégeant les accès à la construction à hauteur du rez-de-chaussée et les emmarchements ;
- les dispositifs de protection solaire (pare-soleils...) ;
- les dispositifs nécessaires à la récupération des eaux pluviales ;
- des dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances thermiques des constructions existantes ;
- les dispositifs d'accessibilité des personnes à mobilité réduite (rampes, élévateurs...).

##### De même, ne sont pas pris en compte dans l'emprise bâtie :

- les constructions ou parties de constructions ne dépassant pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux (notamment les piscines non couvertes) ;
- par logement, une seule construction d'emprise au sol inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup> et de hauteur totale inférieure à 2,50 m ;
- les murs de clôture et les murs de soutènement ;
- les dispositifs voués au stationnement des vélos, couverts et non fermés par des murs pleins ;
- les dispositifs nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables ;
- les composteurs ;
- les dispositifs de protection contre le bruit des infrastructures prévus le cas échéant en application du "1.3.4. Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances" du présent règlement.

## 2.1.2. Implantation des constructions

Les implantations sont définies par des reculs (R), des retraits (L1 et L2).

### 2.1.2.1. Recul (R)

#### **Définition**

*Le recul R d'une construction est la distance mesurée, perpendiculairement aux voies, qu'elles soient publiques ou privées ("voiries à vocation dominante des déplacements", "voiries à vocation relationnelle et de proximité" telles que définies au "3.1.2 Conditions de desserte" du présent règlement) et aux emprises publiques, existantes ou projetées. Ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang, c'est-à-dire les plus proches de la voie ou de l'emprise publique (VEP).*

*Constitue une emprise publique un espace existant ou à créer ouvert au public et pouvant donner accès directement aux terrains riverains. Ces espaces sont ouverts à la circulation des piétons, des 2 roues et/ou des véhicules motorisés.*

*La marge de recul est issue de l'application du recul R. Il s'agit de l'espace compris entre le recul minimum imposé et la voie ou l'emprise publique.*

#### **Principes généraux**

A l'intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisées :

- tout ou partie des **balcons**, oriels, éléments de décors architecturaux, bacs pour plantations ou compostage, débords de toitures, **les dispositifs de protection solaire**, les dispositifs nécessaires à **la production et** l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire) et à l'isolation par l'extérieur, chacun n'excédant pas 1 m de profondeur ;
- **tout ou partie des balcons et des terrasses dépassant de plus de 60 cm du sol existant avant travaux dans la limite de 1,5m de débord ;**
- les clôtures, les marquises, les auvents à hauteur du rez-de-chaussée et les emmarchements, les constructions ou parties de constructions dont la hauteur ne dépasse pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux, à l'exception des piscines ;
- les locaux ou aires de présentation des bacs destinés à la collecte des déchets à condition qu'ils bénéficient d'un traitement qualitatif et paysager en lien avec le secteur environnant et que leur gestion soit en conformité avec le règlement de collecte en vigueur ;
- **les places de stationnement telles que prévues à l'article 2.4.4.2.**

Peuvent également être implantés dans les marges de recul, les dispositifs destinés à assurer l'accès des constructions existantes aux personnes à mobilité réduite.

~~A l'exception des places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite, dûment exigées par la réglementation en vigueur, et d'une seule place dans les autres cas, le stationnement est interdit dans une bande de 5 m à compter des voies et emprises publiques. Leurs conditions de réalisation sont définies au "2.4.4. Aménagement des abords et plantations" au paragraphe "Espaces affectés au stationnement, voiries, constructions semi-enterrées".~~

### 2.1.2.2. Retraits (L1 et L2)

#### **Définition**

*Le retrait L d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives L1 ou L2.*

*Celles-ci s'entendent de la manière suivante :*

- L1 : il s'agit de limites séparatives latérales ;
- L2 : il s'agit de limites séparatives de fond de terrain, généralement à l'opposé de la voie.

*Le retrait L peut dépendre de l'existence d'une baie. Ne constitue pas une baie :*

- une ouverture située à plus de 2,60 m au-dessus du plancher en rez-de-chaussée ou à plus de 1,90 m au-dessus du plancher pour les étages supérieurs ;
- une ouverture dans une toiture en pente n'offrant pas de vue directe ;

- une porte non vitrée ;
- un châssis fixe et à vitrage translucide.

### **Principes généraux**

A l'intérieur des marges de retrait sont exclusivement autorisées : les dispositifs de protection solaire, tout ou partie des balcons, oriels, éléments de décors architecturaux, bacs pour plantations, débords de toitures, les dispositifs nécessaires à la production et l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire) et à l'isolation par l'extérieur, chacun n'excédant pas 1 m de profondeur. Sont également autorisées les constructions de faibles dimensions telles que précisées au "2.3. Cas particuliers" du présent règlement, les constructions ou parties de constructions dont la hauteur ne dépasse pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux, les clôtures, les marquises, les auvents à hauteur du rez-de-chaussée et les emmarchements.

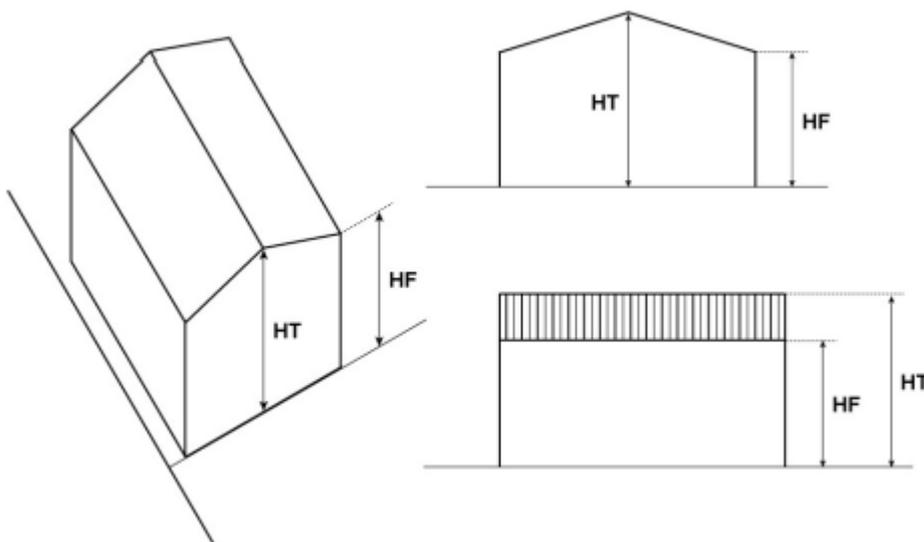
Peuvent également être implantés dans les marges de retrait, les dispositifs destinés à assurer l'accès des constructions existantes aux personnes à mobilité réduite.

### **2.1.3. Hauteurs (HF et HT)**

#### **Définition**

La hauteur  $H$  d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre, d'une part le niveau du sol avant travaux ou, le cas échéant, le niveau de la voie ou de l'emprise publique (VEP) et d'autre part, un point spécifique de la construction.

- Pour la hauteur de façade HF, ce point est situé soit à la corniche ou à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse.
- Pour la hauteur totale HT, il s'agit du point le plus élevé de la construction.



Les constructions ne doivent pas dépasser selon le cas un ou plusieurs des éléments suivants :

- une hauteur de façade HF ;
- une hauteur totale HT ;
- un gabarit ;
- un nombre de niveaux.

Toutefois, ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs HF et HT :

- les éléments techniques tels que cheminées, dispositifs nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables ; dispositifs nécessaires à la récupération de l'eau pluviale, dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances thermiques des constructions existantes et à la protection solaire ;
- les éléments de décors architecturaux et les garde-corps ajourés ;
- les épaisseurs de terre et dispositifs nécessaires à la réalisation des toitures végétalisées ;

- une sur-hauteur de 1,10 m maximum de l'acrotère quand celle-ci fait fonction d'équipement de sécurité des terrasses inaccessibles.

### **Principes généraux**

Si le principe constructif lié à l'utilisation de matériaux biosourcés induit des hauteurs différentes pour un même nombre de niveaux, alors les HF et les HT peuvent être adaptées en conséquence.

L'indication HF (A) fixée au plan de zonage établit la possibilité pour une construction neuve de réaliser un dernier étage en attique. Il est alors fait application des dispositions suivantes :

- il n'est pas tenu compte, le cas échéant, du gabarit fixé par ailleurs ;
- l'étage en retrait est obligatoirement en recul d'au moins 2,50 m par rapport au nu des façades principales. Ce recul ne s'applique pas aux façades pignons adossées aux limites séparatives latérales ;
- le débord de toiture ou de pergola au-dessus du retrait de l'étage en attique ne peut dépasser 1 m ;
- si la hauteur HF (A) est fixée à partir de la voie ou de l'espace public existant ou projeté, elle ne s'applique que dans la bande A ou, à défaut, dans une bande de 18 m à compter de la voie ou de l'espace public (ou du recul minimum imposé le cas échéant). Dans les autres cas, la HF (A) s'applique sur toute la zone.

#### **2.1.4. Espaces en pleine terre**

##### **Définition**

Les espaces en pleine terre minimum (EPT) sont définis par une valeur en m<sup>2</sup> ou un pourcentage appliqué à la surface du terrain dans le présent règlement ou fixé au plan de zonage. Le cas échéant, ce pourcentage peut être complété par l'inscription d'un cercle d'un diamètre minimum donné permettant la plantation *d'au moins un arbre*.

Les espaces en pleine terre correspondent à la surface du terrain non artificialisée en pleine terre, plantée ou à planter. Ils ne peuvent pas faire l'objet de constructions, y compris enterrées, d'installations et d'aménagements conduisant à limiter la capacité naturelle d'infiltration du sol.

Sont notamment interdits dans les espaces en pleine terre :

- les voiries, à l'exception des sentes piétonnes à revêtements poreux ;
- l'emprise des bandes d'accès ou des servitudes de passage ;
- l'aménagement de tout stationnement ;
- la construction de tous types de bassins à fond étanche (piscines...) ;
- les fosses d'assainissement individuel.

Toutefois, sont admis dans les espaces en pleine terre :

- les dispositifs de géothermie horizontale de surface ;
- dans les secteurs d'assainissement individuel, les aménagements nécessaires à l'épandage en sortie de fosse ;
- les dispositifs d'arrosage enterré ;
- les dispositifs permettant d'assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite réalisés sur des constructions existantes ;
- les clôtures.

##### **Principes généraux**

Au moins la moitié de ces espaces doit être d'un seul tenant, configurée pour planter les arbres requis réglementairement et doit permettre un véritable usage de cet espace à vivre.

Lorsqu'un pourcentage d'emprise bâtie supérieur à celui du règlement écrit de la zone est porté au plan de zonage, le pourcentage d'espace en pleine terre imposé est diminué de 10 points (exemple : 40 % - 10 % = 30 %) dans les mêmes proportions. Le différentiel doit être compensé par le biais du coefficient de végétalisation décrit au 2.1.5.

Lorsque l'espace en pleine terre existant avant travaux ne respecte pas les normes imposées, il y est dérogé à condition de ne pas aggraver l'imperméabilisation du sol. Dans ce cas, l'espace en pleine terre manquant est compensé au maximum par le biais du coefficient de végétalisation décrit au 2.1.5. Dans ces deux cas, la mise en œuvre du coefficient s'ajoute à la proportion fixée au 2.2.1.

## 2.1.5. Coefficient de végétalisation (CV)

### Définition

Le coefficient de végétalisation favorise la végétalisation du bâtiment et de ses abords (mur végétal, dalle plantée, parking...). Il permet de répondre de manière complémentaire à des objectifs de biodiversité, de rafraîchissement, de confort thermique et de qualité paysagère. Il s'applique en plus de l'espace en pleine terre.

L'obligation est définie par un pourcentage appliqué à la surface du terrain.

On peut y répondre selon différentes modalités (présentées dans le tableau ci-après) qui peuvent être combinées, chacune d'elle bénéficiant d'un coefficient de pondération.

Modalités de mise en œuvre	Coefficient de pondération	A titre indicatif, équivalence pour 10 m <sup>2</sup> avec le CV
Espace en pleine terre.	1	10 m <sup>2</sup>
Espace vert sur dalle avec système d'arrosage et avec une épaisseur de terre végétale supérieure à 2 m	0,9	11 m <sup>2</sup>
Espace vert sur dalle avec système d'arrosage et avec une épaisseur de terre végétale comprise entre 80 cm et 2 m	0,7	14 m <sup>2</sup>
Espace vert sur dalle avec une épaisseur de terre végétale comprise entre 30 cm et 80 cm.	0,5	20 m <sup>2</sup>
Revêtement semi-perméable ou aux joints enherbés pour stationnement ou voies pompier (exemples : modules alvéolaires, pas japonais, pavés ou dalles non jointées sur couche de gravier/sable...)	0,2	50 m <sup>2</sup>
Plante grimpante dans une fosse de plantation de 60x60x60 cm minimum : une surface de mur de support de 5 m <sup>2</sup> est comptée pour chaque plante	0,7	14 plantes
Mur végétalisé avec un système d'arrosage et avec substrat hors-sol	0,3	33 m <sup>2</sup>
Toiture végétalisée intensive, plantée avec système d'arrosage recouverte de plus de 30 cm de terre végétale (hors installations techniques)	0,7	14 m <sup>2</sup>
Toiture végétalisée semi-intensive recouvertes de 15 à 30 cm de terre végétale	0,5	20 m <sup>2</sup>
Toiture végétalisée extensive avec substrat supérieur ou égal à 5 cm	0,4	25 m <sup>2</sup>
Jardinière sur toit ou en balcon constitutive de l'architecture de dimension minimale de 30x30x30 cm	0,3	33 m <sup>2</sup>

### Principes généraux

MODE DE CALCUL :

Calcul de l'obligation :

Surface du terrain x % requis = CV

Modalités de réponse :

(surface de type A x coefficient de pondération A) + (surface de type B x coefficient de pondération B) + ... + (surface de type K x coefficient de pondération K) ≥ CV

Exemples (non exhaustifs) de mise en œuvre pour une parcelle de 500 m<sup>2</sup> avec un coefficient de végétalisation de 5%, soit un CV = 500 x 5% = 25 :

- 25 m<sup>2</sup> d'espace en pleine terre (25x1 = 25)

- 50 m<sup>2</sup> de toiture végétalisée semi-intensive (50x0,5 = 25)

- 50 m<sup>2</sup> de stationnement aux joints enherbés + 14 plantes grimpantes + 5 m<sup>2</sup> d'espace en pleine terre (50x0,2 + 10 + 5x1 = 25)

- 40 m<sup>2</sup> d'espace vert sur dalle de 30 cm + 7 plantes grimpantes (40x0,5 + 5 = 25,1)

- 33 m<sup>2</sup> de mur végétalisé + 38 m<sup>2</sup> de toiture végétalisée extensive (33x0,3 + 38x0,4 = 25)

- 50 m<sup>2</sup> de stationnement semi-perméable + 24 m<sup>2</sup> de toiture semi-intensive + 2 jardinières en balcon de 1m x 5m (50x0,2 + 24x0,5 + 10x0,3 = 25).

Les équipements et parkings silo peuvent déroger aux règles relatives au coefficient de végétalisation.

Pour les constructions existantes, lorsque le coefficient de végétalisation existant avant travaux ne respecte pas les normes imposées, il y est dérogé à condition de ne pas aggraver l'imperméabilisation du sol.

Dans le cas d'une parcelle avec plusieurs destinations des constructions non assujetties au même coefficient de végétalisation, la règle appliquée est celle correspondant à la destination majoritaire en Surface de Plancher de Construction des constructions de l'opération.

Dans le cas où un projet est compris pour partie dans un secteur où le coefficient de végétalisation s'applique, celui-ci s'impose à l'ensemble du projet.

Le coefficient de végétalisation peut être mutualisé entre projets faisant partie d'un même macro-lot tel que défini dans le plan du projet d'aménagement urbain en tant qu'unité foncière délimitée par les voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

### 2.1.6. Constructions existantes

#### **Définition**

*Constitue une construction existante au sens du présent règlement une construction existante avant l'approbation du PLU 3.1 comprenant l'essentiel des éléments de structures (fondations, murs porteurs, façades, planchers et couverture).*

*Les travaux effectués sur les constructions existantes consistent, notamment, à en changer la destination, à en modifier les façades, les toitures, et/ou les volumes existants, à étendre l'emprise bâtie dans la continuité directe des éléments bâtis existants...*

#### **Principes généraux**

Si les travaux d'extension conduisent à au moins doubler l'emprise bâtie de la construction existante, les règles de "morphologie urbaine" applicables sont celles de la construction neuve. Dans le cas contraire, les règles applicables sont celles de la construction existante.

Lorsque l'extension a pour objet la création de nouveau(x) logement(s), les règles applicables sont celles de la construction neuve fixées au "2.2.1. Constructions, installations et aménagements neufs" du présent règlement.

## 2.2. Dispositions réglementaires - cas général

L'implantation des constructions et installations doit ainsi s'appuyer sur les composantes du site préexistant et de son environnement immédiat en tenant compte notamment de :

- l'implantation des constructions avoisinantes ;
- la topographie ;
- des masses végétales et des arbres qui participent à la qualité du paysage. Les constructions et installations sont réalisées en dehors du houppier des arbres existants conservés et celui des arbres projetés mesurés à l'âge adulte ;
- la proximité d'un élément de patrimoine écologique, naturel, bâti et/ou paysager ;

Par ailleurs, l'organisation du bâti doit permettre de préserver des vues sur les espaces verts perceptibles depuis la voie.

Les constructions sont soumises aux dispositions réglementaires applicables aux constructions neuves ou existantes avant l'approbation du PLU 3.1, suivant le "2.1. Définitions et principes" et les règles fixées ci-après.

**Pour les constructions neuves, il est nécessaire de se référer au "2.2.1. Constructions, installations et aménagements neufs" du présent règlement.**

**Pour les travaux concernant les constructions existantes, il faut se référer au "2.2.2. Constructions, installations et aménagements existants avant l'approbation du PLU 3.1" du présent règlement.**

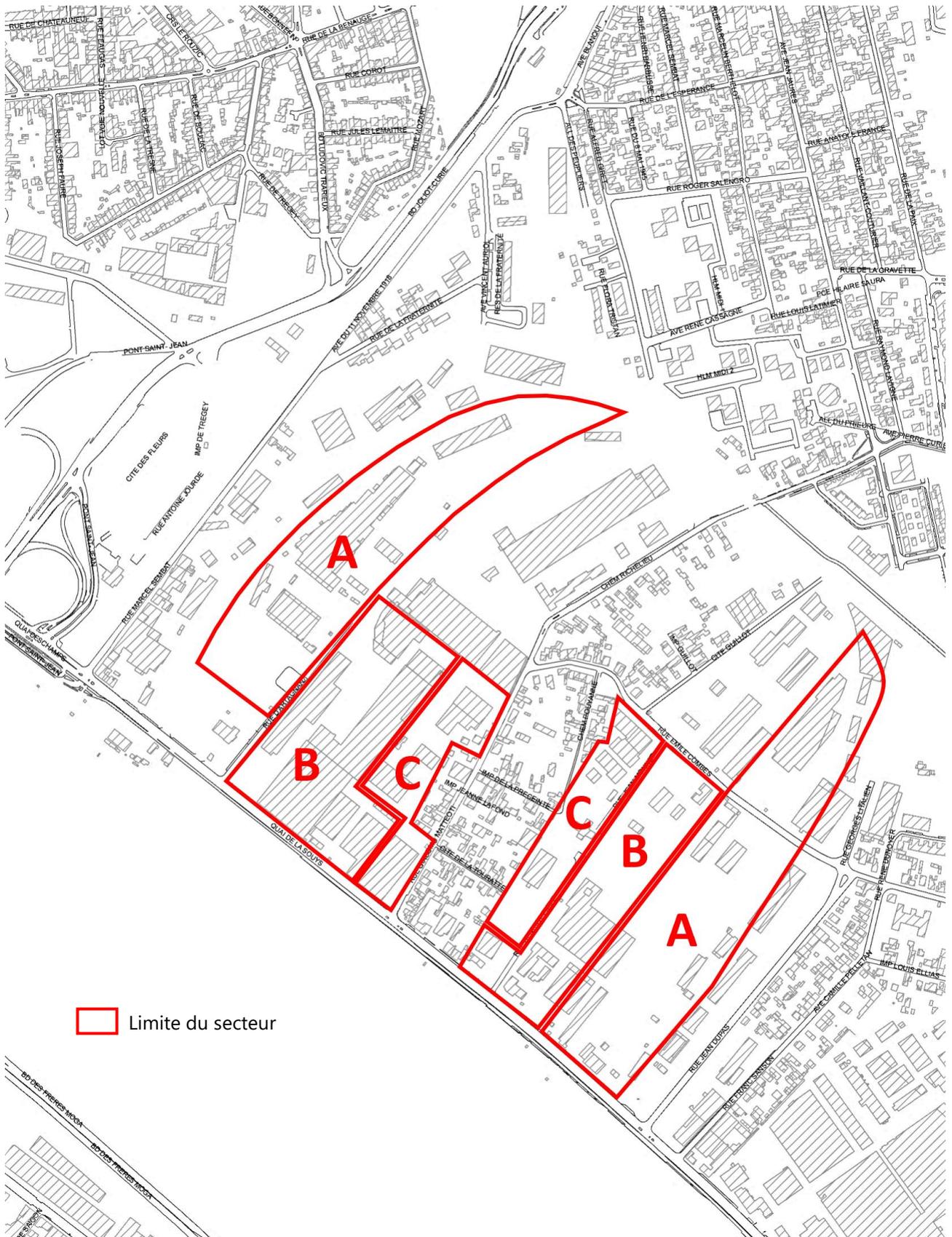
Ces règles sont définies par une règle écrite et / ou indiquées, pour tout ou partie, au plan de zonage. Dès lors qu'une règle est portée au plan de zonage et à sa légende, elle se substitue à la règle écrite.

**Toutefois, certains cas peuvent relever de dispositions réglementaires particulières indiquées au "2.3. Cas particuliers".**

Dès lors qu'un projet cumule, sur le même terrain d'assiette, une construction neuve et des travaux d'extension sur construction existante avant l'approbation du PLU 3.1, il est fait application pour l'ensemble du projet des règles pour les constructions existantes concernant les emprises bâties et les espaces en pleine terre.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'intégralité des règles fixées ci-après est applicable à chaque terrain issu des divisions projetées, sauf pour les opérations de plus de 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Dans ce dernier cas, l'intégralité des règles fixée ci-après s'applique à l'ensemble du projet.

### Schéma identifiant les secteurs



Limite du secteur

### 2.2.1. Constructions, installations et aménagements neufs ou créés après l'approbation du PLU3.1

<b>Emprise bâtie (EB)</b>	EB non réglementée
<b>Recul (R)</b>	$R \geq 0$ m
<b>Retrait latéral (L1)</b> <b>Retrait fond parcelle (L2)</b>	$L \geq 0$ m
<b>Espace en pleine terre (EPT)</b> <b>et/ou espace planté sur dalle</b>	Non réglementé
<b>Coefficient de végétalisation (CV)</b>	Non réglementé Dans les secteurs A, B et C : $CV \geq 30$ % pour l'habitat, les bureaux, l'hôtellerie et le commerce. Il peut être réduit à 20 % dans le secteur A.
<b>Hauteur façade (HF)</b> <b>Hauteur totale (HT)</b>	Non réglementée Pour les secteurs A et B : HT = 36 m Pour le secteur C : HT = 18 m

### 2.2.2. Constructions, installations et aménagements existants avant l'approbation du PLU 3.1

Les travaux sur les constructions existantes doivent respecter les dispositions fixées au "2.2.1. Constructions, installations et aménagements neufs".

## 2.3. Cas particuliers

Les dispositions réglementaires suivantes sont autorisées ou imposées, selon le cas, soit en substitution, soit en complément de celles fixées au "2.2. Dispositions réglementaires - cas général", ou portées au plan de zonage.

### 2.3.1. Piscines et constructions annexes à l'habitation de faibles dimensions

Sans objet.

### 2.3.2. Constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les règles édictées le cas échéant au "2.2. Dispositions réglementaires - cas général" ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que châteaux d'eau, équipements ferroviaires ou portuaires, antennes de téléphonie mobile, éoliennes, panneaux solaires, poteaux, pylônes, transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers, installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications...

Dans le cas d'une construction comprenant de 50 % à 100 % de surface de plancher destinée à des constructions ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, s'il est démontré que les dispositions réglementaires prévues aux articles 2.2.1 ou 2.2.2 empêchent la mise en œuvre et le bon fonctionnement du SPIC, des reculs et/ou des retraits différents peuvent être autorisés. Dans les mêmes conditions les bandes d'implantation, emprises bâties et espaces en pleine terre ne sont pas réglementés ; dans ce cas l'espace en pleine terre manquant sera compensé au maximum par la mise en œuvre du coefficient de végétalisation. La hauteur est déterminée en tenant compte de la nature du SPIC, de ses besoins ainsi que du contexte et du parti architectural.

### 2.3.3. Règles particulières relatives aux commerces existants et au maintien de leur activité sur site

Sans objet

## 2.3.4. Implantations différentes

Sans objet.

Une implantation différente peut être autorisée dès lors qu'il est démontré que cette dernière permet d'améliorer les performances énergétiques de la construction par la mise en œuvre d'une construction bioclimatique (ensoleillement, double orientation...).

### 2.3.4.1. Règles particulières pour la prise en compte des nuisances et des risques

Règles particulières relatives au bruit des infrastructures :

Les projets à destination d'habitation doivent être conçus de manière à réduire le bruit au sein de la construction et des espaces extérieurs de l'opération.

Toutefois, le projet doit être conçu de manière à s'intégrer dans les perspectives urbaines et paysagères, dans le respect des dispositions du présent règlement.

### 2.3.4.2. Règles particulières pour la prise en compte et la mise en valeur des éléments naturels, bâtis et paysagers

Une implantation différente de celle fixée au "2.2. Dispositions réglementaires - cas général" peut être imposée en présence d'un Espace Boisé Classé, d'un arbre isolé, d'une servitude établie au titre du Code du Patrimoine et/ou de l'environnement, ou d'une "protection patrimoniale" établie au titre du PLU 3.1 repérés au plan de zonage.

Peuvent également justifier d'une implantation différente de celle fixée au "2.2. Dispositions réglementaires - cas général" :

- une masse végétale qualitative du point de vue paysager et/ou écologique (repérée ou non), qu'elle soit arborée (constituée d'un ou plusieurs arbres) et/ou arbustive ;
- une zone humide (repérée ou non) ;
- une construction remarquable (repérée ou non) du point de vue architectural, historique ou culturel ;
- un élément bâti du patrimoine vernaculaire (puits bâti, chemin creux, muret, croix de chemin...) ;
- afin de préserver l'harmonie du plan d'ensemble initial, un groupement d'habitation ou un ensemble bâti d'habitations architecturalement homogène.

Si elles existent, des dispositions particulières fixées au document traitant des "dispositions relatives à l'environnement et aux continuités écologiques, aux paysages et au patrimoine" du présent règlement doivent être respectées.

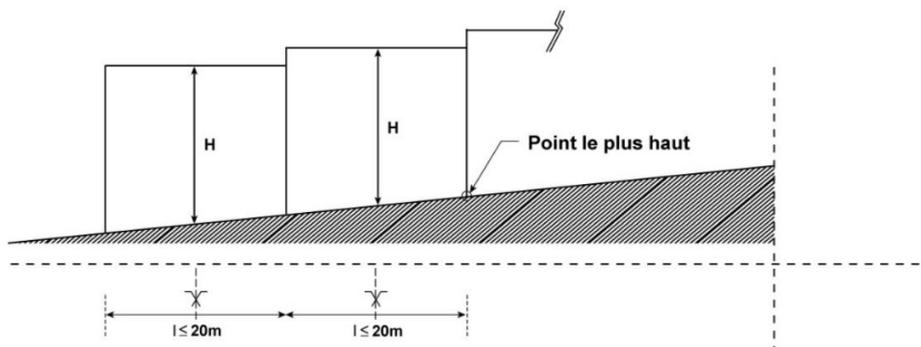
Le projet doit être conçu de manière à s'intégrer dans les perspectives urbaines et paysagères, à mettre en valeur les éléments protégés, à conserver ou à renforcer les continuités écologiques repérée et/ou la zone humide...

## 2.3.5. Hauteurs différentes

Dans le cas d'un projet implanté en limite de deux zones, si la hauteur HF ou HT de la zone limitrophe est inférieure à celle de la zone où se situe le projet, une hauteur inférieure à celle autorisée règlementairement peut être imposée ~~doit être conçu de manière à~~ afin d'assurer une transition harmonieuse entre les hauteurs ou gabarits fixés pour chacune des zones. Dans le secteur C, les projets seront conçus en proposant un épannelage diversifié grâce à la variation des gabarits, des hauteurs et des toitures.

Dans le cas d'un terrain en bordure d'une voie ou emprise publique en pente, la hauteur de la construction au droit de cette voie ou emprise est mesurée par séquences de 20 m maximum à partir de la limite séparative située au point le plus haut, et au milieu de chacune des séquences.

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur de la construction est mesurée par séquence de 20 m maximum à partir du point le plus haut et au milieu de chacune des séquences.



Dans les zones susceptibles d'être exposées au risque inondation repérées au plan de zonage :

- les hauteurs maximum des constructions sont définies à partir de la cote de seuil fixée pour assurer la protection contre le risque d'inondation ;
- pour les constructions existantes à usage d'habitation, la création d'un étage refuge est autorisée si les hauteurs imposées dans la zone ne le permettent pas. L'étage refuge correspond à un niveau supplémentaire d'une hauteur maximum de 3 mètres sans création de nouveaux logements.

Dans le cas de sols pollués, le niveau du sol de référence sera celui issu de la réalisation des mesures de dépollution et/ou de décontamination.

### **2.3.6. Règles particulières relatives aux continuités écologiques, aux zones humides, à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager**

~~Si elles existent, des dispositions particulières fixées au document traitant des "dispositions relatives à l'environnement et aux continuités écologiques, aux paysages et au patrimoine" du présent règlement doivent être respectées.~~

### **2.3.7. Règles particulières relatives au bruit des infrastructures**

~~Les projets à destination d'habitation doivent être conçus de manière à réduire le bruit au sein de la construction et des espaces extérieurs de l'opération.~~

~~Toutefois, le projet doit être conçu de manière à s'intégrer dans les perspectives urbaines et paysagères, dans le respect des dispositions du présent règlement.~~

## **2.4. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

### **2.4.1. Aspect extérieur des constructions**

#### 2.4.1.1. Dispositions générales

La situation, l'orientation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés :

- au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- aux sites ;
- aux paysages naturels ou urbains ;
- ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ;
- aux exigences liées à la conception bioclimatique (orientation, dimensionnement, protections solaires, circulation de l'air...).

La double orientation des logements doit être privilégiée lorsque la configuration du terrain le permet.

Dès lors qu'une construction nouvelle est édifiée à proximité d'une construction concernée par une "protection patrimoniale", sur la même unité foncière ou sur une unité foncière contiguë, elle doit prendre en compte cette dernière de manière à ne pas remettre en cause son intérêt architectural, culturel et/ou historique (par exemple en termes d'implantations, de volumes, de proportions, de matériaux et de teintes, d'accompagnements paysagers).

Sauf impossibilité technique, les dispositifs nécessaires à la production et l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent prendre en compte la composition architecturale des constructions. Les dispositifs non encastrés sont autorisés.

La profondeur des loggias et balcons surplombant les pièces principales d'un logement est limitée à 2,5 mètres.

#### Matériaux / couleurs :

Les matières réfléchissant la lumière (Albédo élevé) et de teinte claire sont à privilégier afin de limiter le phénomène d'îlot de chaleur.

Les matériaux employés doivent contribuer à l'expression architecturale des constructions à édifier.

L'utilisation de matériaux naturels, renouvelables, recyclables, de réemploi, ou biosourcés (issus de matières naturelles) doit être privilégiée.

~~Les dispositifs de captation de l'énergie solaire doivent être intégrés à l'architecture du bâtiment.~~

#### Toitures :

Le traitement des toitures doit être de qualité, en particulier pour les bâtiments de petite hauteur. Un souci d'harmonie avec les bâtiments environnants doit guider le choix du profil de couronnement en particulier sa pente, sa géométrie et son orientation. Tout édicule en toiture doit faire l'objet d'un traitement architectural soigné.

Les lucarnes doivent être implantées dans l'alignement du nu de la façade.

Les réseaux techniques en toiture terrasse doivent être masqués par l'intermédiaire d'un traitement architectural en harmonie avec le caractère du bâtiment.

Dans le cas de la réalisation d'une toiture terrasse, sa végétalisation et/ou l'implantation de panneaux photovoltaïques solaires doivent être privilégiées.

#### Éléments en façade et saillies :

Des protections solaires externes doivent être prévues sur les baies ensoleillées (exposées d'est en ouest en passant par le sud), adaptées à leur taille et à leur exposition, sans entraver l'ensoleillement en hiver.

Afin de limiter leur impact visuel :

- les locaux techniques d'ascenseurs doivent être implantés en retrait de 3m par rapport à tous les murs périphériques, ils ne doivent pas dépasser de plus de 1 m le gabarit enveloppe autorisé pour la toiture ;
- les dispositifs techniques tels que les appareils de climatisation et de chauffage ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Ils sont localisés à l'intérieur des constructions ou à défaut sur les façades latérales ou arrière. Les climatiseurs ne doivent pas être implantés en saillie sur la construction ;
- les antennes de télévision sont interdites en façade ;
- le caisson des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) doit être implanté à l'intérieur des constructions ;
- sauf impossibilités techniques, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions ;
- les branchements et raccordements doivent être enterrés ou posés sur les façades de la façon la moins visible possible ;
- le parcours des descentes d'évacuation des eaux pluviales s'inscrit dans la composition des façades ;
- les réservations pour les coffrets de l'ensemble des branchements nécessaires doivent être prévues dans les façades ou sur les clôtures.

#### 2.4.1.2. Constructions nouvelles

Toutes les façades des constructions d'angle ou établies sur un terrain riverain de plusieurs voies, ainsi que les pignons de toutes les constructions doivent recevoir un traitement de qualité homogène.

Toutes les constructions implantées sur un même terrain doivent être réalisées avec soin et en tenant compte de la construction principale.

Les rez-de-chaussée doivent recevoir un traitement soigné.

Les lieux destinés au stockage des déchets sont situés à l'intérieur des constructions, à l'exception des mobiliers enterrés et semi-enterrés.

~~Tout projet d'expression contemporaine est autorisé dès lors qu'il participe à la qualité du paysage urbain dans lequel il s'insère et prend en compte les caractéristiques morphologiques de son environnement.~~

#### 2.4.1.3. Constructions existantes

Les réhabilitations, surélévations ou extensions doivent être conçues de manière à s'intégrer harmonieusement au bâti en privilégiant les principes de composition des façades de la construction (rythmes verticaux, proportions, modénature) ainsi que le volume et le traitement de la toiture.

Les nouveaux percements doivent s'inscrire au mieux dans la composition de la façade et respecter les proportions des ouvertures existantes.

Dans le cadre de la mise en place d'une isolation par l'extérieur, la surépaisseur et/ou la surélévation doivent être adaptées aux modes constructifs et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade et/ou de la toiture et elle ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant.

#### 2.4.1.4. Rez-de-chaussée et façades commerciales

Le traitement des rez-de-chaussée bordant le domaine public doit éviter le plus largement possible les locaux aveugles en façade et limiter les parties pleines, préjudiciables à la qualité de l'ambiance urbaine. Ils doivent présenter des rythmes, des jeux de matières et de teintes, des transparences. Le traitement de leur façade doit être cohérent avec les niveaux des étages supérieurs.

Les enseignes sont intégrées dans le volume général des bâtiments.

### 2.4.2. Clôtures

Les matières réfléchissant la lumière (Albédo élevé) et de teinte claire sont à privilégier afin de limiter le phénomène d'îlot de chaleur (exception faite des grillages).

Les dispositifs de clôture, les matériaux utilisés à cette fin, leur aspect et leur teinte doivent permettre une bonne intégration dans les séquences urbaines et paysagères. Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale. Aucun matériau destiné à être recouvert ne doit rester à nu.

Les règles concernant les clôtures ne s'appliquent pas en cas d'impératifs liés au fonctionnement ou à la sécurité des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Lorsque le terrain est exposé à un risque d'inondation, les clôtures doivent être réalisées de manière à ne pas entraver la libre circulation des eaux.

Lorsque le terrain est concerné par une servitude d'utilité publique, des prescriptions différentes de celles-ci-dessous peuvent être imposées.

#### 2.4.2.1. Clôtures existantes

Le maintien et la restauration des clôtures maçonnées en pierre de taille, en moellons, les grilles en fer forgé anciennes doivent être privilégiés.

Lors de travaux d'élargissement d'emprise de voirie conduisant à la démolition d'une clôture, celle-ci peut être reconstruite à l'identique suivant le nouvel alignement dès lors que la clôture initiale a été régulièrement autorisée.

Dans les autres cas, les dispositions relatives aux clôtures nouvelles s'appliquent.

#### 2.4.2.2. Clôtures nouvelles

[Le dispositif de clôture, les matériaux utilisés à cette fin, leur aspect et leur teinte doivent permettre une bonne intégration dans les séquences urbaines et paysagères.](#)

Lorsque les unités foncières sont exposées à un risque d'inondation, des prescriptions particulières peuvent être émises afin de ne pas entraver la libre circulation des eaux.

### 2.4.3. Affouillements et exhaussements du sol naturel

Dès lors qu'ils sont autorisés, les affouillements et les exhaussements du sol naturel doivent être limités et traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins. Ils doivent être conçus afin de permettre une bonne insertion dans les perspectives urbaines et paysagères.

### 2.4.4. Aménagement des abords et plantations

Les matières réfléchissant la lumière (Albédo élevé) et de teinte claire sont à privilégier afin de limiter le phénomène d'îlot de chaleur.

#### 2.4.4.1. Espaces affectés au stationnement, voiries, constructions semi-enterrées

Le traitement des espaces affectés au stationnement, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné.

Les façades des parcs de stationnement sur voies et emprises publiques font l'objet d'un traitement particulièrement soigné. Dans le cas d'une implantation à l'alignement, le linéaire de façade opaque doit être limité au maximum.

Les voies réalisées dans le cadre des opérations et les aires de stationnement doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes. [Elles doivent être conçues de manière à encourager la mutualisation et le partage de stationnement ainsi que l'autopartage](#)

Les dalles des toitures des parkings ou équipements enterrés et semi-enterrés doivent être traitées comme des terrasses accessibles ou plantées. Les dalles des toitures des parkings ou équipements en rez-de-chaussée, si elles sont attenantes à une construction plus haute, sont revêtues ou plantées de façon à limiter leur impact visuel.

[Les aires de stationnement de 3 places de stationnement et plus sont aménagées de manière à limiter l'échauffement des surfaces minérales et/ou des véhicules.](#)

Les aires de stationnement supérieures ou égales à 10 places [et non couvertes d'ombrières photovoltaïques](#) ne doivent pas être traitées d'un seul tenant, sans création de séquences plantées en pleine terre permettant d'en limiter l'impact visuel. Sans compromettre, le cas échéant, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réglementairement exigés, ces séquences seront notamment composées d'arbres de petit et de moyen développement, de haies champêtres ou de treilles végétales en privilégiant les espèces endogènes, dépolluantes et non-allergènes.

Ces aires doivent s'appuyer sur les caractéristiques du projet et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, des masses végétales [\(composées d'un ou plusieurs arbres\)](#) existantes ou à créer, etc.

#### 2.4.4.2. Aménagement dans la marge de recul

[En application du "2.1.2. Implantation des constructions", au paragraphe "Recul", dans une bande de 5 m à compter des voies et emprises publiques, il est autorisé :](#)

- [une seule place de stationnement ;](#)
- [les places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite exigées par la réglementation en vigueur.](#)

#### 2.4.4.3. Aménagement paysager et plantations

Le projet paysager doit s'appuyer sur :

- les caractéristiques du projet de construction (proportions...);
- les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la forme de la parcelle, de la topographie, des arbres qui participent à la qualité du paysage.

## 3. Desserte par les réseaux et services urbains

### 3.1. Desserte par la voirie

#### 3.1.1. Définition de la desserte

La voie constitue la desserte du **terrain** d'assiette du projet.

#### 3.1.2. Conditions de desserte

Qu'elles soient publiques ou privées, lors de la création de voies nouvelles ou de la requalification/élargissement de voies existantes, les emprises, autorisées ou imposées, doivent tenir compte :

- du caractère des lieux et des composantes paysagères et naturelles environnantes ;
- des conditions de sécurité des accès et des usagers ;
- de la vocation de ces voies ;
- des services qu'elles doivent permettre d'assurer.

Leur dimensionnement et leur traitement doivent être adaptés aux usages attendus suivants :

- les "voiries à vocation dominante des déplacements" (liaisons entre les territoires permettant prioritairement l'écoulement du trafic) : la largeur d'emprise de ces voies est adaptée à leur usage, à l'existence ou non de transports en commun et de stationnement, sans pour autant être inférieure à 12,5 m ;
- les "voiries à vocation relationnelle et de proximité" (voies locales de desserte au sein d'un quartier ou d'un îlot) : la largeur d'emprise de ces voies est adaptée au contexte urbain, notamment aux marges de recul des constructions, sans pour autant être inférieure à 6,5 m pour les voies à sens unique et à 8,5 m pour les voies à double sens ;
- les "perméabilités vertes et douces" (sentes, venelles, liaisons douces intra-îlots ou intra-quartier sans circulation automobile). Elles ne peuvent à elles seules constituer la desserte du terrain d'assiette du projet. [L'utilisation de revêtements de couleur claire, semi-perméable ou aux joints enherbés \(exemples : modules alvéolaires, pavés perméables, pierres concassées...\)](#) doit être privilégiée.

Les caractéristiques techniques et paysagères des voies, [y compris les plantations](#), doivent être adaptées à l'importance et à la nature du projet et à tous les modes de déplacement, [tout en veillant à limiter ou corriger les incidences thermiques négatives des matériaux utilisés](#). Elles doivent permettre notamment d'assurer, la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération, la circulation des services de sécurité, l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie, la circulation et l'utilisation des engins d'entretien, la circulation et l'utilisation des véhicules de ramassage des ordures ménagères.

Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier. Si le contexte urbain ou naturel ne permet pas le maillage de la voirie :

- pour les véhicules motorisés, les impasses sont admises. Une largeur d'emprise de 8,5 m minimum est exigée. Par ailleurs, un dispositif de retournement est imposé. Il doit être adapté en fonction de la longueur de l'impasse et de la desserte, ou non, par les services urbains (collecte des déchets, etc.) ;
- des liaisons inter-quartiers végétalisées facilement accessibles par les piétons et les cyclistes doivent être recherchées. Dans tous les cas, elles sont assurées en toute sécurité.

### 3.2. Accès

#### 3.2.1. Définition de l'accès

L'accès correspond soit à la limite donnant directement sur la voie (portail, porte de garage...), soit à l'espace tel que le porche ou la portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte.

#### 3.2.2. Conditions d'accès

Tout **accès** doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies, quel que soit leur mode de déplacement.

Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre et la localisation des accès devront être déterminés en tenant compte :

- des besoins liés au bon fonctionnement interne de l'opération : nature, taille, foisonnement des activités ;
- des contraintes liées au bon fonctionnement du domaine public limitrophe : sécurité de circulation des véhicules motorisés, accessibilité, sécurité et confort des circulations piétonnes, offre de stationnement public, offre et aménagements existants de transport collectif (abri, arrêt, voie tramway)... ;
- de la végétation présente sur la parcelle ainsi que sur le domaine public.

De manière générale, les accès mutualisés sont à privilégier.

Dans le cas de plusieurs accès indépendants au sein d'une même opération, ceux-ci seront dans la mesure du possible regroupés 2 par 2.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Il doit être situé à une distance d'au moins 10 m des intersections des voies de desserte. Toutefois, pour les terrains d'angle dont la façade sur chaque voie est inférieure ou égale à 14 m et pour les terrains existants situés à moins de 10 m de l'intersection des voies, l'accès doit être localisé dans la partie la plus éloignée de l'angle.

Sauf impossibilité technique, le choix de la localisation des rampes d'accès aux parkings enterrés ou semi-enterrés doit privilégier la moindre gêne pour les constructions contiguës (intégration à la construction, insertion dans la marge de recul en retrait des limites séparatives...).

Lorsque cet accès débouche directement sur la voie de desserte ouverte au public, la rampe d'accès doit comporter sur ses 5 premiers mètres à partir de la limite de l'emprise, un plateau de 4 m de 5% de pente maximum, sauf disposition différente particulière liée au PPRI.

Pour les constructions à destination d'habitation qui comptent un seul logement, les accès ont une largeur comprise entre 2,40 m et 3 m.

Pour les constructions à destination d'habitation de plus d'un logement, et pour les constructions relevant des autres destinations :

- les accès ont une largeur égale à 3 m avec une circulation en sens unique alterné ;
- les accès ont une largeur égale à 5,50 m avec une circulation à double sens.

Une largeur différente d'accès peut être exceptionnellement autorisée en tenant compte des besoins et contraintes liés tant au bon fonctionnement interne de l'opération qu'à celui du domaine public limitrophe.

### 3.2.3. Bande d'accès ou servitude de passage

La bande d'accès et la servitude de passage correspondent à la portion de terrain permettant l'accès à un ou des terrains en second rang, qui ne sont pas desservis directement par une voie ou une emprise publique.

Pour rendre constructibles les terrains concernés, elles doivent être dimensionnées pour permettre d'assurer la sécurité de leurs utilisateurs compte tenu notamment de la position de l'accès sur la voie, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Elles doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Elles doivent recevoir un traitement adapté au caractère des lieux et de leur environnement, notamment paysagé, et peuvent être mutualisées.

L'utilisation de revêtements de couleur claire, semi-perméable ou aux joints enherbés (exemples : modules alvéolaires, pavés perméables, pierres concassées...) doit être privilégiée.

Si ces bandes d'accès ou servitudes de passage existantes avant l'approbation du PLU 3.1 ne répondent pas aux conditions ci-dessus, seules les extensions et/ou surélévations mesurées sont autorisées. Il en est de même pour les constructions en second rang lorsque les bandes d'accès sont interdites.

La constructibilité ou non d'un terrain desservi par une nouvelle bande d'accès ou servitude de passage est portée au plan de zonage.

### 3.3. Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique

#### 3.3.1. Eau potable

Tout **terrain** sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

Les extensions et branchements au réseau d'alimentation en eau potable doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

#### 3.3.2. Eaux pluviales

##### 3.3.2.1. Généralités

Tout terrain doit être aménagé avec des dispositifs permettant l'évacuation qualitative et quantitative des eaux pluviales. Ils doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions.

Sous réserve des autorisations réglementaires éventuellement nécessaires, les eaux pluviales doivent **préférentiellement prioritairement** rejoindre directement le milieu naturel (par infiltration dans le sol ou rejet direct dans les eaux superficielles).

A défaut, les eaux pluviales peuvent être rejetées gravitairement, suivant le cas, et par ordre de préférence, au caniveau, au fossé, dans un collecteur d'eaux pluviales ou un collecteur unitaire si la voie en est pourvue.

Dans tous les cas, l'utilisation d'un système de pompage est proscrite à l'exception des pompes de reprise des rampes d'accès aux parkings souterrains.

Pour les constructions nouvelles et les extensions, dès lors que la surface imperméabilisée projetée est supérieure à 100 m<sup>2</sup>, le projet présentera obligatoirement la solution retenue pour la gestion des eaux pluviales. Dans le cas d'un rejet final au caniveau, au fossé, dans un collecteur d'eaux pluviales ou un collecteur unitaire si la voie en est pourvue, le débit rejeté est plafonné à 3 l/s/ha.

Dans le cas de dispositions de mutualisation des stockages des eaux pluviales entre espaces publics et privés qui serait mise en œuvre dans le cadre d'un projet d'ensemble présentant une étude capacitaire validée par Bordeaux Métropole, le plafond de rejet prévu par ce même projet s'appliquerait.

D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrages de prétraitement de type dégrilleurs, dessableurs ou déshuileurs peut être imposée pour certains usages autres que domestiques. Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur.

Les branchements au réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, dès lors qu'il existe, doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

##### 3.3.2.2. Rabattement d'eau de nappe

Le principe général est le rejet direct vers le milieu naturel (sans transiter par les réseaux publics de collecte). De façon provisoire (dans le cadre de travaux par exemple) les rabattements d'eaux de nappe avec rejet vers les réseaux publics de collecte peuvent être acceptés selon la réglementation en vigueur.

Les installations pérennes dédiées aux rabattements d'eaux de nappe avec rejet vers les réseaux publics de collecte d'eaux usées ou unitaires sont interdites. Néanmoins, ce type de rejet peut être exceptionnellement accepté vers les réseaux publics de collecte des eaux pluviales, selon la réglementation en vigueur.

### 3.3.3. Assainissement

#### 3.3.3.1. Dans les secteurs d'assainissement collectif

Dans les secteurs desservis ou prévus d'être desservis par un réseau collectif d'assainissement, tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires doit être raccordé au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur. Ces secteurs figurent dans les annexes informatives du PLU 3.1.

##### - Eaux usées domestiques :

Si le secteur est desservi par un réseau collectif d'assainissement des eaux usées :

- le raccordement des terrains supportant des constructions nouvelles au réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire immédiatement ;
- le raccordement des terrains supportant des constructions existantes au réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire dans un délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau public.

Si le secteur n'est pas encore desservi, et dans l'attente de la mise en service du réseau collectif des eaux usées, les terrains doivent être assainis par un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

##### - Eaux usées non domestiques :

Tout déversement d'effluents agricoles ou d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public doit être préalablement autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

#### 3.3.3.2. Cas particuliers des eaux de piscines privées

Le rejet des eaux des piscines doit être traité dans le respect de la réglementation en vigueur. Ainsi, les eaux de vidange doivent être prioritairement rejetées dans le milieu naturel après élimination des produits de désinfection.

Par contre, les eaux de lavage (filtre...) sont assimilées à des eaux usées domestiques et doivent être traitées en conséquence.

### 3.3.4. Alimentation en énergie et réseaux de communications

D'une manière générale, les branchements et raccordements pour les réseaux d'alimentation en énergie et les réseaux de communication doivent être enterrés ou intégrés aux éléments bâtis ou paysagers.

Pour les opérations de construction de trois logements ou plus, les réseaux d'alimentation en énergie et les réseaux de communications nécessaires doivent être enterrés jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou emprises publiques.

Lorsqu'ils sont posés en façades, ils doivent être intégrés aux lignes de composition de l'architecture.

Les réservations pour les coffrets de l'ensemble des branchements nécessaires peuvent par ailleurs être prévues dans les façades ou sur les clôtures.

### 3.3.5. Numérique

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

~~Toute construction neuve de plus de douze logements et / ou de locaux à destination de bureaux, d'artisanat, de commerce, d'industrie, de services publics ou d'intérêt collectif, doit réaliser un local technique adapté de 6 m<sup>2</sup> minimum.~~

~~Ce local doit être implanté sur le terrain d'assiette de la construction.~~

Ainsi pour toute construction neuve il faut prévoir sur le terrain d'assiette de la construction un local technique de communication électronique conforme à la réglementation et à l'état de l'art, en matière de dimensionnement et de localisation, ainsi que les adductions nécessaires jusqu'au domaine public.

### 3.4. Collecte Gestion des déchets

~~Les lieux destinés au stockage des déchets sont situés et dimensionnés pour assurer la bonne gestion des conteneurs. Ils doivent être facilement accessibles depuis la voie ou l'emprise publique. Les locaux indépendants de stockage des déchets doivent être traités de façon à réduire leur impact visuel par un dispositif en harmonie avec les constructions principales (muret, panneau à claire-voie, haie compacte...).~~

~~Lors de la réhabilitation complète d'un immeuble à destination d'habitation de cinq logements et plus, le stockage des déchets doit être prévu :~~

- ~~- soit dans l'immeuble, dans un local clos,~~
- ~~- soit sur l'unité foncière, à condition de recevoir un traitement paysager et architectural adéquat.~~

Tout projet de construction nouvelle ou de réhabilitation, quelle que soit sa destination, doit prévoir pour la gestion des déchets du site, un lieu de stockage spécifique suffisamment grand et dimensionné de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la gestion des déchets de 3 Flux différents : les recyclables, les bio déchets et les Ordures Ménagères Résiduelles.

Les lieux destinés à la gestion des déchets sont situés et dimensionnés pour assurer le bon fonctionnement des contenants (bacs ou composteurs) : facile d'accès et facilement manipulable.

Ces lieux de gestion des déchets, doivent être facilement accessibles depuis la voie ou l'emprise publique au regard des besoins particuliers liés à la collecte (largeur des voies, rayons de giration, neutralisation du stationnement...).

Selon le choix du mode de collecte retenu en concertation avec le service gestionnaire, le dispositif devra comprendre :

- pour une collecte en porte à porte :
  - un local de stockage clos et ventilé des bacs et facilement accessible des usagers de la construction ;
  - un point de regroupement, en bordure de la voie et complètement ouvert sur le domaine public pourra compléter le dispositif. Localement, la création d'un local de présentation fermé peut être acceptée (densité de logements collectés, etc.).

Les locaux de stockage des déchets indépendants des lieux d'habitation doivent recevoir un traitement paysager et architectural adéquat et être traités de façon à réduire leur impact visuel par un dispositif en harmonie avec les constructions principales (muret, panneau à claire-voie, haie compacte...).

- pour une collecte en apport volontaire : mobilier enterré ou semi-enterré, en bordure de la voie publique ou en cœur d'ilot via une voie de desserte spécifique avec contrôle d'accès.
- Pour les bio déchets, selon le mode de tri à la source retenu, un espace permettant l'implantation de composteurs collectifs en extérieur, ou un espace pour des bacs dédiés à la collecte en porte à porte des bio déchets.

### 3.5. Réseau de chaleur

Lorsqu'il existe un réseau de chaleur classé desservant une opération et/ou une construction, les constructions neuves et les constructions faisant l'objet d'une réhabilitation importante doivent y être raccordées, dans les conditions définies par la procédure de classement.

## 4 - EMPLACEMENTS RESERVES

La liste des emplacements réservés de superstructure sur la commune de Bordeaux est modifiée comme suit :

- Modification de la surface et renommage de l'emplacement réservé 4.81 Belvédère des jardins des Etangs en 4.81 Réalisation du Jardin de la Souys
- Suppression de l'emplacement réservé 4.80d Réalisation des jardins des Etangs
- Suppression de l'emplacement réservé 4.80e Réalisation des jardins des Etangs

La liste des emplacements réservés de superstructure sur la commune de Floirac est modifiée comme suit :

- Modification de la surface et renommage de l'emplacement réservé 4.80a Réalisation des jardins des Etangs en 4.80a Réalisation du Jardin de la Souys
- Modification de la surface et renommage de l'emplacement réservé 4.80b Réalisation des jardins des Etangs en 4.80b Réalisation du Jardin de la Souys
- Suppression de l'emplacement réservé 4.80c Réalisation des jardins des Etangs
- Suppression de l'emplacement réservé 4.80d Réalisation des jardins des Etangs
- Suppression de l'emplacement réservé 4.80e Réalisation des jardins des Etangs

## **5 - PLANS DE LA MISE EN COMPATIBILITE**

### **5.1 - Évolution du plan de synthèse du zonage du rapport de présentation**

« Mise en compatibilité (MEC) du plan de synthèse du zonage du PLU de Bordeaux Métropole »

Document mis en compatibilité après MEC

### **5.2 - Évolution du plan de zonage – Planche 35**

« Mise en compatibilité (MEC) de la planche 35 du plan de zonage du PLU de Bordeaux Métropole »

Document mis en compatibilité après MEC



**ÉTABLISSEMENT PUBLIC D'AMÉNAGEMENT BORDEAUX EURATLANTIQUE**  
**OPÉRATION D'INTÉRÊT NATIONAL BORDEAUX EURATLANTIQUE**

# **AVIS DE CONCERTATION**

**DÉCLARATION DE PROJET PORTANT MISE EN COMPATIBILITE**  
**DU PLU SUR LE SECTEUR SOUYS COMBES**  
**(Bordeaux/Floirac)**

## **Objet de la concertation**

Par délibération du conseil d'administration de l'Établissement Public d'Aménagement Bordeaux Euratlantique (EPA) du **8 mars 2024** a été décidée, en application des articles L103-2 et suivants du Code de l'urbanisme, une concertation, afin de recueillir l'avis du public sur la Déclaration de Projet portant Mise en compatibilité du PLU de Bordeaux Métropole sur le secteur Souys Combes (Bordeaux/Floirac).

## **Durée de la concertation**

La durée de la concertation est fixée du **lundi 1<sup>er</sup> avril au mercredi 15 mai 2024 inclus**.

## **Modalités de la concertation**

Un temps d'information et d'échanges de type café/débat se déroulera le **mercredi 10 avril de 18h à 20h, à la M270 de Floirac**. Les personnes intéressées pourront prendre connaissance du dossier de la concertation sur le site Internet [www.bordeaux-euratlantique.fr](http://www.bordeaux-euratlantique.fr).

Pendant toute la durée de la concertation, des observations et propositions pourront aussi être adressées, avant clôture **le 15 mai 2024**, à l'EPA Bordeaux Euratlantique :

- sur le registre numérique disponible sur le site de l'EPA,
- sur un des registres papier disponibles :
  1. à la **mairie de Floirac**, 6 Av. Pasteur, 33270 Floirac ;
  2. à la **mairie annexe de Bordeaux La Bastide**, 38 Rue de Nuits, 33100 Bordeaux ;
  3. à la **maison du projet Bordeaux Euratlantique**, 74 rue Carle Vernet 33800 Bordeaux.
- par correspondance, à l'EPA Bordeaux Euratlantique, 140 rue des Terres de Borde - CS41717 , 33081 Bordeaux Cedex,
- par voie électronique, à l'adresse : [concertation@bordeaux-euratlantique.fr](mailto:concertation@bordeaux-euratlantique.fr)

Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication auprès de l'EPA Bordeaux Euratlantique du dossier de la concertation, pendant toute la durée de celle-ci.

Dans un délai de **trois mois** après la fin de la concertation, l'EPA publiera le bilan de la concertation ainsi que les mesures qu'il jugera nécessaires pour tenir compte des enseignements de la concertation, sur le site internet : [www.bordeaux-euratlantique.fr](http://www.bordeaux-euratlantique.fr).

Ces éléments seront communiqués à toute personne qui en fera la demande à l'EPA Bordeaux Euratlantique.

Le présent avis sera mis en ligne sur le site internet : [www.bordeaux-euratlantique.fr](http://www.bordeaux-euratlantique.fr).



**SCP Jean CASIMIRO et Anne CASIMIRO**  
**COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIÉS**  
**15 cours Georges Clemenceau**  
**33000 BORDEAUX**

☎ 05.56.44.28.83

etude.casimiro@huissier-justice.fr

Fax : 05.56.79.39.82

**N° d'Ordre : 24.4252**

**EXPEDITION**

**PROCES VERBAL DE CONSTAT**

**LES MARDI DEUX AVRIL**

**DEUX MILLE VINGT QUATRE**

à **14 heures 25**, pour la mairie de Quartier la Bastide, la Maison du Projet Bordeaux Euratlantique  
et la rue Jean Dupas,

**ET LE MERCREDI TROIS AVRIL**

**DEUX MILLE VINGT QUATRE**

à **08 heures 35**, pour la mairie de Floirac.

**A LA REQUETE DE :**

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC D'AMÉNAGEMENT (EPA) BORDEAUX  
EURATLANTIQUE, ayant son siège 140 rue des Terres de Borde à BORDEAUX  
(33000), représenté Madame Valérie Lasek, Directrice Générale nommée aux  
termes d'un arrêté en date du 15 juillet 2021 de la Ministre déléguée auprès de la  
Ministre de la transition écologique chargée du logement,

Représenté par Madame RIGAL Camille, chargée de mission communication  
projets urbains

**M'AYANT EXPOSE :**

- Qu'en application d'une délibération de son conseil d'administration en date du 8 Mars 2024, le requérant organise une concertation afin de recueillir l'avis du public sur la Déclaration de Projet portant mise en compatibilité du PLU de Bordeaux Métropole sur le secteur Souys Combes (Bordeaux/Floirac).
- Que cette concertation se déroule du lundi 1er Avril au mercredi 15 mai 2024 inclus ;
- Que le requérant a fait procéder à l'affichage de l'avis de concertation informant le public (affichage joint en annexe) ;

Référence : 24.4252

- Qu'elle me demande, pour la conservation d'une preuve et la préservation des droits et actions futurs du requérant de constater la réalité et la régularité de l'affichage.

**DEFERANT A CETTE REQUISITION :**

**Je, Aurélie ATTIA, Commissaire de Justice, membre de la Société Civile Professionnelle CASIMIRO, Commissaires de Justice Associés demeurant 15 COURS GEORGES CLEMENCEAU à BORDEAUX (33), soussignée,**

**JE ME SUIS RENDUE CES JOURS INDIQUÉS CI-DESSUS :**

- Maison du Projet Bordeaux Euratlantique, 74 Rue Carle Vernet 33800 BORDEAUX
- Mairie annexe de Bordeaux La Bastide, 38 Rue de Nuits 33100 BORDEAUX
- Sur site, 4 rue Jean Dupas 33100 BORDEAUX
- Mairie de Floirac 6 Avenue Pasteur 33270 FLOIRAC

**OÙ ÉTANT J'AI PROCÉDÉ AUX CONSTATATIONS SUIVANTES :**

## **VÉRIFICATIONS PRÉLIMINAIRES**

### **Conformité du support**

Conformément aux prescriptions de l'arrêté du 9 septembre 2021 fixant les caractéristiques de l'affichage de l'avis de concertation préalable mentionné à l'article R123-11 du code de l'environnement auquel renvoie l'article R121-19 du code de l'environnement, je constate que :

- L'affiche mesure au moins 21x29,7cm (format A4);
- Elle comporte le titre « avis de concertation » en caractères gras majuscules d'au moins 2 cm de hauteur.

### **Conformité des mentions**

Conformément aux dispositions de l'article R121-19 du code de l'environnement, je constate que l'avis comporte bien les mentions suivantes :

- L'objet de la concertation ;

- La mention de la décision de la personne publique prescrivant l'organisation de cette concertation ;
- La durée et les modalités de la concertation
- L'adresse du site internet sur lequel est publié le dossier soumis à la concertation.

## CONSTATATIONS SUR SITES

### MAISON DU PROJET

Je constate que l'avis de concertation est affiché sur le tableau d'affichage situé sur la façade Nord du bâtiment.

L'affiche est lisible et visible depuis la voie publique.



1.



2.

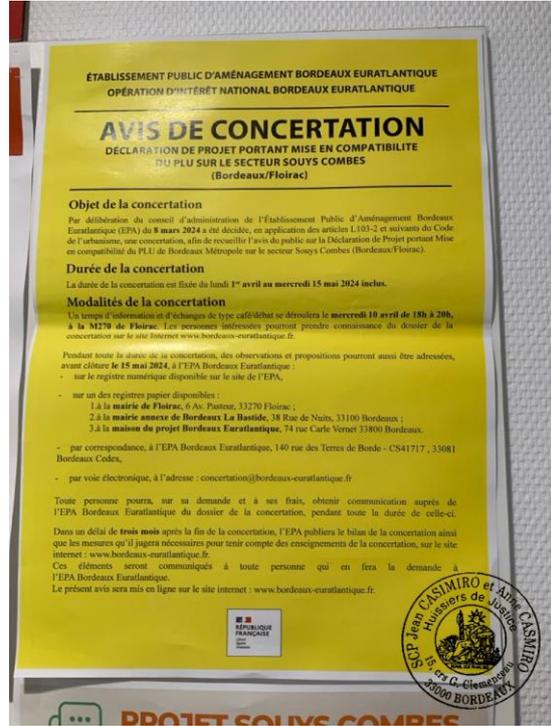
### MAIRIE DE QUARTIER LA BASTIDE

Je constate que l'avis de concertation est affiché sur le tableau d'affichage situé dans la mairie, à proximité de l'accueil.

L'avis est visible et lisible.



1.



2.

#### 4 RUE JEAN DUPAS BORDEAUX

Sur clôture je note la présence de l'avis de concertation au format A2.  
L'avis est visible et lisible depuis la voie publique.



1.



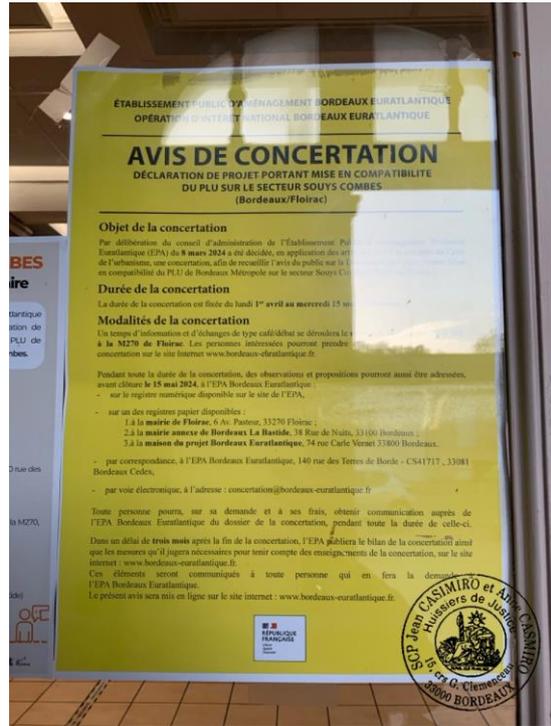
2.

## MAIRIE DE FLOIRAC

Je constate que l'avis de concertation est affiché sur la porte de la mairie.  
L'avis est lisible et visible par le public.



1.



2.

**DE TOUT CE QUE DESSUS, J'AI DRESSE LE PRESENT PROCES-VERBAL DE CONSTAT POUR SERVIR ET VALOIR CE QUE DE DROIT.**



Auréliе ATTIA  
Commissaire de Justice

# Annexes

# AVIS DE CONCERTATION

DÉCLARATION DE PROJET PORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ  
DU PLU SUR LE SECTEUR SOUYS COMBES  
(Bordeaux/Floirac)

## Objet de la concertation

Par délibération du conseil d'administration de l'Établissement Public d'Aménagement Bordeaux Euratlantique (EPA) du **8 mars 2024** a été décidée, en application des articles L103-2 et suivants du Code de l'urbanisme, une concertation, afin de recueillir l'avis du public sur la Déclaration de Projet portant Mise en compatibilité du PLU de Bordeaux Métropole sur le secteur Souys Combes (Bordeaux/Floirac).

## Durée de la concertation

La durée de la concertation est fixée du **lundi 1<sup>er</sup> avril au mercredi 15 mai 2024 inclus**.

## Modalités de la concertation

Un temps d'information et d'échanges de type café/débat se déroulera le **mercredi 10 avril de 18h à 20h, à la M270 de Floirac**. Les personnes intéressées pourront prendre connaissance du dossier de la concertation sur le site Internet [www.bordeaux-auratlantique.fr](http://www.bordeaux-auratlantique.fr).

Pendant toute la durée de la concertation, des observations et propositions pourront aussi être adressées, avant clôture le **15 mai 2024**, à l'EPA Bordeaux-Euratlantique :

- sur le registre numérique disponible sur le site de l'EPA,
- sur un des registres papier disponibles :
  1. à la **mairie de Floirac**, 6 Av. Pasteur, 33270 Floirac ;
  2. à la **mairie annexe de Bordeaux La Bastide**, 38 Rue de Nuits, 33100 Bordeaux ;
  3. à la **maison du projet Bordeaux Euratlantique**, 74 rue Carle Vernet 33800 Bordeaux.
- par correspondance, à l'EPA Bordeaux Euratlantique, 140 rue des Terres de Borde - CS41717 , 33081 Bordeaux Cedex,
- par voie électronique, à l'adresse : [concertation@bordeaux-auratlantique.fr](mailto:concertation@bordeaux-auratlantique.fr)

Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication auprès de l'EPA Bordeaux Euratlantique du dossier de la concertation, pendant toute la durée de celle-ci.

Dans un délai de **trois mois** après la fin de la concertation, l'EPA publiera le bilan de la concertation ainsi que les mesures qu'il jugera nécessaires pour tenir compte des enseignements de la concertation, sur le site internet : [www.bordeaux-auratlantique.fr](http://www.bordeaux-auratlantique.fr).

Ces éléments seront communiqués à toute personne qui en fera la demande à l'EPA Bordeaux Euratlantique.

Le présent avis sera mis en ligne sur le site internet : [www.bordeaux-auratlantique.fr](http://www.bordeaux-auratlantique.fr).



# Concertation réglementaire Souys Combes

Le  
**15**  
avril

## Concertation réglementaire

Par délibération du conseil d'administration de l'Établissement Public d'Aménagement Bordeaux Euratlantique (EPA) du 8 mars 2024 a été décidée, en application des articles L103-2 et suivants du Code de l'urbanisme, une concertation, afin de recueillir l'avis du public sur la **Déclaration de Projet portant Mise en compatibilité du PLU de Bordeaux Métropole sur le secteur Souys Combes** (Bordeaux/Floirac).

### DURÉE DE LA CONCERTATION

La durée de la concertation est fixée du lundi 1<sup>er</sup> avril au mercredi 15 mai 2024 inclus.

### MODALITÉS DE LA CONCERTATION

Pendant toute la durée de la concertation, des observations et propositions pourront aussi être adressées, avant clôture le 15 mai 2024, à l'EPA Bordeaux Euratlantique :

- sur le **registre numérique** ci-dessous,
- sur un des **registres papier** disponibles :

1. à la mairie de Floirac, 6 Av. Pasteur, 33270 Floirac ;
2. à la mairie annexe de Bordeaux La Bastide, 38 Rue de Nuits, 33100 Bordeaux ;
3. à la maison du projet Bordeaux Euratlantique, 74 rue Carle Vernet 33800 Bordeaux.

- par **correspondance**, à l'EPA Bordeaux Euratlantique, 140 rue des Terres de Borde - CS41717 , 33081 Bordeaux Cedex,
- par **voie électronique**, à l'adresse : concertation@bordeaux-euratlantique.fr
- **Lors d'un café/débat, le mercredi 10 avril de 16h à 19h**, à la M270, 11 avenue Pierre Curie à Floirac.
- Lors des **permanences de médiateurs** :

1. **Le 18 avril**, de 14h à 16h, à la mairie de Floirac, 6 avenue Pasteur, 33270 Floirac (salle du conseil)
2. **Le 24 avril**, de 14h à 16h, à la mairie de quartier Bordeaux Bastide, 38 rue de Nuits, 33100 Bordeaux (bureau de Madame la Maire-adjointe du quartier La Bastide)

Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication auprès de l'EPA Bordeaux Euratlantique du dossier de la concertation, pendant toute la durée de celle-ci. Dans un délai de trois mois après la fin de la concertation, l'EPA publiera le bilan de la concertation ainsi que les mesures qu'il jugera nécessaires pour tenir compte des enseignements de la concertation, sur le site internet : [www.bordeaux-euratlantique.fr](http://www.bordeaux-euratlantique.fr). Ces éléments seront communiqués à toute personne qui en fera la demande à l'EPA Bordeaux Euratlantique.

## Consulter le dossier de concertation et le compte rendu du café débat



DP\_Souys\_Combes\_Dossier\_conc  
ertation.pdf

pdf / 100 pages / 29,84 Mo

télécharger



EPA\_Souys\_Combes\_cafe\_debat\_  
10\_04\_24\_CR.pdf

pdf / 10 pages / 2,47 Mo

télécharger



**ABONNEZ-VOUS**

**À PARTIR DE 1€**

sans engagement

**JE M'ABONNE**

## ANNONCES LÉGALES

RETROUVEZ TOUTES LES ANNONCES LÉGALES DIFFUSÉES DANS LE SUD-OUEST



× souys combes

REVENIR AUX RÉSULTATS

AFFINER LA RECHERCHE

PUBLIÉE LE 15/03/2024 AVIS ADMINISTRATIFS ET JUDICIAIRES GIRONDE

### EPA BORDEAUX EURATLANTIQUE

140 RUE IMMEUBLE LE PRELUDE DES TERRES DE BORDE CS 41717  
33081  
BORDEAUX CEDEX  
GIRONDE

#### Type d'annonce

Sélectionner le type d'annonce >

#### Date de publication

Sélectionner une date de publication >

#### Tri par

Date >

ÉTABLISSEMENT PUBLIC D'AMÉNAGEMENT BOR-  
DEAUX EURATLANTIQUE OPÉRATION D'INTÉRÊT NA-  
TIONAL BORDEAUX EURATLANTIQUE

### AVIS DE CONCERTATION

#### DÉCLARATION DE PROJET PORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU SUR LE SECTEUR SOUYS COMBES (Bordeaux/Floirac)

##### Objet de la concertation

Par délibération du conseil d'administration de l'Établissement Public d'Aménagement Bor-  
deaux Euratlantique (EPA) du 08 mars 2024 a été décidée, en application des  
articles L103-2 et suivants du Code de l'urbanisme, une concertation, afin de recueillir  
l'avis du public sur la Déclaration de Projet portant Mise en compatibilité du PLU de  
Bordeaux Métropole sur le secteur Souys Combes (Bordeaux/Floirac).

##### Durée de la concertation

La durée de la concertation est fixée du lundi 1<sup>er</sup> avril au mercredi 15 mai 2024 inclus.

##### Modalités de la concertation

Un temps d'information et d'échanges de type café/débat se déroulera le mercredi 10  
avril de 16h à 19h, à la M270 de Floirac. Les personnes intéressées pourront prendre  
connaissance du dossier de la concertation sur le site internet [www.bordeaux-  
euratlantique.fr](http://www.bordeaux-<br/>euratlantique.fr).

Pendant toute la durée de la concertation, des observations et propositions pourront  
aussi être adressées, avant clôture le 15 mai 2024, à l'EPA Bordeaux-Euratlantique :

- sur le registre numérique disponible sur le site de l'EPA, • sur un des registres  
papier disponibles :
- à la mairie de Floirac, 6 Av. Pasteur, 33270 Floirac ;
- à la mairie annexe de Bordeaux La Bastide, 38 Rue de Nuits, 33100 Bordeaux ;
- à la maison du projet Bordeaux Euratlantique, 74 rue Carle Vernet 33800  
Bordeaux.

• par correspondance, à l'EPA Bordeaux Euratlantique, 140 rue des Terres de Borde  
- CS41717, 33081 Bordeaux Cedex • par voie électronique, à l'adresse :

[concertation@bordeaux-  
euratlantique.fr](mailto:concertation@bordeaux-<br/>euratlantique.fr) Toute personne pourra, sur sa demande et à  
ses frais, obtenir communication auprès de l'EPA Bordeaux Euratlantique du dossier de  
la concertation, pendant toute la durée de celle-ci.

Dans un délai de trois mois après la fin de la concertation, l'EPA publiera le bilan de la  
concer-  
tation ainsi que les mesures qu'il jugera nécessaires pour tenir compte des  
enseignements de la concertation, sur le site internet : [www.bordeaux-  
euratlantique.fr](http://www.bordeaux-<br/>euratlantique.fr).  
Ces éléments seront communiqués à toute personne qui en fera la demande à l'EPA  
Bordeaux Euratlantique.

Le présent avis sera mis en ligne sur le site internet : [www.bordeaux-  
euratlantique.fr](http://www.bordeaux-<br/>euratlantique.fr).

## Annexe 6 – Contributions et réponses

### Via le registre en ligne

#### Contribution n° 1 – Habitante de Floirac

il serait bien de prendre mieux en considération les constructions existantes et habitants déjà présents. Le présent projet ne les respecte pas du tout en y imposant zéro restriction notamment les zones hors secteurs ABC. en passant en up19 toute la zac, vous permettez aux constructeurs de surdensifier la zone c'est une aberration quand on voit les problèmes globaux d'augmentation des températures chaque année. Les parcs prévues ne seront pas pas suffisants pour palier à cela. l'environnement existant n'est pas pris en compte notamment les arbres existants (hors voie eymet). Il y a beaucoup de faunes (notamment des volatiles) qui s'y abritent et leur fonction écologique et dans la lutte contre le réchauffement climatique est à prendre en compte. Quand on voit que les répercussions espérées avec l'arrivée du pont Simone Veil ne sont pas à la hauteur de ce qu'espérer Bordeaux métropole, il serait intelligent de revoir à la baisse ce projet certes indispensable mais trop ambitieux

#### Réponse de l'EPA Bordeaux Euratlantique

La quasi-totalité du périmètre de la déclaration de projet est intégrée dans les secteurs A, B et C. Le reste de la ZAC était déjà inclus dans la zone UP19, qui comporte effectivement peu de restrictions dans sa version originale. **C'est spécifiquement pour prendre en compte la transition avec l'habitat existant que la sectorisation A, B et C a été dupliquée dans le secteur Souys Combes.**

Il est important de préciser que les règles du PLU constituent un maximum et ne sont donc en aucun cas un gabarit imposé à atteindre. L'EPA impose ensuite des orientations architecturales et urbaines dans le cadre d'un plan guide, qui doivent être traduites par les opérateurs immobiliers dans leur projet immobilier. Le plan guide imposé par Bordeaux Euratlantique aux futurs constructeurs imposera notamment des constructions plus basses le long des voies ou parcelles les plus proches des maisons existantes dans le quartier Guillot Touratte / Franc Sanson.

L'augmentation globale des températures, qui se traduit en milieu urbain par des phénomènes d'îlots de chaleur, est une problématique que l'EPA prend particulièrement en compte dans la conception des projets urbains. Concernant le secteur Souys Combes, il constitue en état initial (c'est-à-dire aujourd'hui avant toute intervention d'aménagement) un important îlot de chaleur urbain : quasiment aucune végétation, pas de présence d'eau, des grandes surfaces de bitumes et de constructions... Néanmoins, la conservation maximale des grands arbres existants – selon leur intérêt et leur état sanitaire notamment – fait partie des objectifs du plan-guide en cours de révision.

Outre les parcs publics, importants pour l'intensité de la végétation et la présence de l'eau, le site réaménagé comprendra d'autres espaces végétalisés : espaces verts le long des espaces de circulations (rue et sentes piétons/vélos), espaces verts en cœur d'îlot et toitures végétalisées.

Le choix fait à ce jour est de ne pas réglementer ces différents espaces de manière trop stricte dans le PLU afin de permettre une souplesse architecturale dans un quartier pour lequel la gestion du risque inondation imposera également des contraintes fortes.

**Bordeaux Euratlantique fixe néanmoins des objectifs environnementaux ambitieux aux projets et vérifie la bonne conception du projet d'aménagement en réalisant des modélisations bioclimatiques.**

Par ailleurs, l'aménagement prend en compte l'ensemble des espèces présentes sur site. À la suite d'un inventaire naturaliste, mené par un bureau d'études spécialisé en 2020, 2021 et 2022, un diagnostic 4 saisons a été finalisé. L'EPA s'est appuyé sur ces études pour renforcer les milieux et continuités écologiques de la ZAC. Formalisés dans un dossier réglementaire, les engagements de l'EPA ont fait l'objet d'un avis favorable du Conseil scientifique régional du Patrimoine Naturel (CSRPN) le 20 septembre 2022. **Le plan de gestion qui en découle est pris en compte dans la définition des espaces publics et dans les prescriptions environnementales imposées aux promoteurs immobiliers par Bordeaux Euratlantique.**

## **Contribution n°2 – Habitant de Floirac**

Bonjour, Le document fourni dans le cadre de cette mise en compatibilité est très peu lisible pour des personnes lambda, un document plus clair aurait été apprécié. Il est difficile de se rendre compte des conséquences engendrées par ce changement de zonage. Il est indiqué que "Cette modification permet également de renforcer le réseau de paysage en laissant apercevoir les coteaux ainsi que l'étang des carrières et facilite l'implantation des fossés hydrauliques nécessaire..." depuis quel point de vue ? car avec des immeubles à R+9 ça va être difficile... De plus il est écrit "En particulier, un travail sur les hauteurs a été effectué afin d'assurer la transition avec le tissu existant, composé majoritairement de pavillons, et le futur Jardin de la Souys offrant un large dégagement." avec rue richelieu des immeubles actuellement en construction qui montent jusqu'à R+5 ou 6, la transition n'est pas très équilibrée. Ce n'est pas une bonne application de ce que vous appelez l'épannelage Plus loin il est précisé que "Dans le cadre de la ZAC, une attention particulière est portée à la valorisation et la consolidation des poches d'habitat existant et à la préservation de leur caractère paisible. Sur les zones conservées telles que le quartier de la Cité Guillot/Touratte, les évolutions font l'objet de préconisations urbanistiques et architecturales afin de garantir la cohérence avec l'existant (hauteur, densité)" : quelles sont elles ces garanties ? car les plans extraits du projet urbain de la ZAC Garonne Eiffel et page 68, semblent contradictoire avec cette affirmation (surdensité, immeubles juste en face des habitations existantes et non en recul...). Le mieux serait de construire des immeubles donnant sur rue avec du R+1 et aller crescendo en allant jusqu'au fond de terrain. Une cohérence architecturale sera aussi bien venue afin qu'on ne tombe pas sur quelque chose qui ressemble à Braza ou le belvédère. « Les contraintes du lieu ont été intégrées dès la phase conception du projet afin d'en faire des éléments positifs qui viennent amener plus de qualité urbaine comme par exemple, des friches ferroviaires infranchissables à ce jour ... » : les arbres déjà existants ont-ils été recensés ? ils existent de très grands arbres/sujets où vit une population importante d'oiseaux (pics vert, rapaces etc...) sur les terrains en friche entre la rue cite Guillot et les entreprises d'activités (le cumulus, FLM Auto etc...).. Il en est de même des grands arbres se situant derrière l'ESAT où il est prévu de faire passer le boulevard Maillorgue... Il est important de conserver ces grands sujets de part leur intérêt écologique sachant que si on plante de plus petits sujets à leur place on perdra forcément en qualité écologique. Vous soutenez que la zone UM12 n'est pas conforme au nouveau PLU et pour résoudre ce problème le nouveau zonage supprime toutes les limites. En augmentant l'emprise au sol maximale avec en plus une hauteur possible maximale à 36 m rien qu'avec ces nouvelles règles il est largement possible d'atteindre ces objectifs. En supprimant le recul minimum, vous êtes en contradiction avec la préservation du caractère paisible de l'habitat existant dont il est question plus haut dans votre document. En effet, en l'absence de recul minimum, les habitations existantes vont se retrouver nez à nez avec des immeubles imposants (emprise au sol non règlementés) puisqu'il n'y aura pas de recul

imposé. Même si un épannelage est prévu cela ne réduira pas l'impact que ces futures constructions auront vu qu'en plus il n'y a ni espace en pleine terre d'imposé (et ce ne sont pas les promoteurs qui vont s'en imposer) ni restriction d'emprise au sol. Exemple sur la rue cité Guillot, l'axonométrie page 68 montre bien que des immeubles très haut en limite de la voie publique et donc en face de ces immeubles sont prévus et que peu d'espaces libres sont représentés. L'épannelage aurait pu être aussi respecté sur cette rue. De plus, l'espace en pleine terre est réduit à une moyenne sur le secteur donc potentiellement des projets n'auront aucun espace en pleine terre. Ne prévoir qu'un coefficient de végétalisation pour apporter un peu de verdure qui en plus n'est pas forcément de l'espace en pleine terre (cf la définition du coefficient de végétalisation) est une solution hypocrite et à contrecourant du contexte climatique actuel. Cela va sûrement engendrer des îlots de chaleur, les grands parcs prévus aux extrémités du projet et les différents aménagements publics (figurant sur le plan fourni) ne permettront pas de rafraîchir les lots qui sont au cœur du périmètre. C'est mensonger d'affirmer le contraire. Le futur boulevard va impliquer des nuisances importantes, qu'est-il prévu pour les logements existants et futurs donnant directement sur ce boulevard. Son tracé aurait pu être plus réfléchi sur ce point. Pourquoi prévoir une nouvelle voie avec transport en commun alors que la voie Eymet est déjà prévue pour servir au tcsp ? Il apparaît sur ces plans que des constructions en limite de cette voie sont prévues du côté des habitations déjà existantes. Il semble que ce sont des constructions à r+3 minimum, qu'en est-il des vues sur les habitations en limite ? En conclusion, imposer des limitations en emprise au sol, des minimum d'espace en pleine terre et des reculs ne sont pas en soi des freins à la réalisation des objectifs de la zac et du PLU. D'autant plus que les terrains à bâtir sont extrêmement grands.

## Réponse de l'EPA Bordeaux Euratlantique

### *Lisibilité du document*

Conscient du caractère peu amène des documents techniques composant une déclaration de projet Code de l'urbanisme, dont un contenu minimum est attendu à la fois par Bordeaux Métropole et par l'Autorité environnementale, Bordeaux Euratlantique a proposé dans le cadre de la concertation des documents complémentaires pour faciliter l'appréhension du contexte réglementaire et des évolutions apportées au PLU. **Une réflexion sera menée pour essayer d'améliorer la lisibilité du document dans les étapes suivantes de la procédure.**

### *Perspectives et hauteurs*

Le plan guide de la Souys propose un maillage de voies (piétons/vélo et voitures) avec une orientation perpendiculaire à la Garonne marquée, afin de favoriser les vues vers les deux grands éléments de paysage que sont la Garonne et les Coteaux. **La transition entre les nouveaux bâtiments et les constructions existantes est un enjeu fort du projet urbain** et sera traitée pour le secteur Souys Combes.

Deux configurations principales existent :

- Présence ou aménagement d'une voirie entre le bâti existant et la parcelle à bâtir : la hauteur côté rue va dépendre de la largeur de la voie mais sera au plus égale à celle-ci. Lorsque la voirie existante est élargie, le rapport entre les constructions va être amélioré.
- Transition directe entre le bâti existant et la parcelle à bâtir : Bordeaux Euratlantique impose dans ce cas-là un recul et/ou un épannelage très progressif commençant à une hauteur équivalente à celle du bâti existant.

Dans ces deux cas, l'écriture de règles simples permettant de réglementer ces principes s'avère très difficile. **La présence d'un aménageur public et les avis des collectivités avant et pendant l'instruction des permis de construire permet en revanche de garantir la mise en œuvre de ces principes dans les projets proposés. En outre, la mise en œuvre d'un dispositif de concertation continu permet de tenir compte des observations des riverains et du public sur ce sujet.**

#### *Végétalisation et pleine terre*

Dans le périmètre de la déclaration de projet Souys Combes, les arbres existants (rue Jean Dupas et rue Georges Litalien par exemple) sont en cours de recensement par un géomètre. Ils seront intégrés autant que possible dans les futurs espaces publics par la Maîtrise d'œuvre urbaine.

Les espaces cités dans cette contribution sont situés dans le projet urbain (ESAT, FLM auto, etc.) mais hors périmètre de la présente procédure. L'objectif de l'EPA y est néanmoins de préserver au maximum les arbres existants. Un recensement des arbres sur Souys nord, en cours, permettra également d'intégrer autant que possible dans la phase de conception les arbres existants.

Plus globalement, l'aménagement prend en compte l'ensemble des espèces et milieux remarquables présents sur site. À la suite d'un inventaire naturaliste, mené par un bureau d'études spécialisé en 2020, 2021 et 2022, un diagnostic 4 saisons a été finalisé. L'EPA s'est appuyé sur ces études pour renforcer les milieux et continuités écologiques de la ZAC. Formalisé dans un dossier réglementaire, les engagements de l'EPA ont fait l'objet d'un avis favorable du Conseil scientifique régional du Patrimoine Naturel (CSRPN) le 20 septembre 2022. **Le plan de gestion qui en découle est pris en compte dans la définition des espaces publics et dans les prescriptions environnementales imposées aux promoteurs immobiliers par Bordeaux Euratlantique.**

La recherche d'une part maximale de pleine terre est un objectif structurant pour l'EPA, c'est pourquoi la création d'un nouveau parc, dans la continuité du jardin des Etangs jusqu'au quai de la Souys, est prévue dans ce quartier. **Le dimensionnement et la typologie des espaces publics est le vecteur principal pour modifier l'état initial** : aujourd'hui, dans le périmètre de la déclaration de projet, plus de 90% des espaces sont imperméabilisés.

A l'échelle des lots, la gestion des stationnements est un sujet également complexe et qui peut avoir un impact important sur la qualité des cœurs d'îlot. **Une étude est en cours pour les dimensionner au plus juste et pour les mutualiser lorsque c'est possible afin d'atteindre un maximum de pleine terre en cœur d'îlot.**

#### *Déplacements*

La desserte en transport en commun et le maillage en pistes et voies cyclables sont primordiaux pour atteindre les objectifs de parts modales du projet urbain de la Souys et plus largement de la ZAC Garonne Eiffel, en diminuant le nombre de déplacements en voiture individuelle.

Une voie de bus en site propre est donc structurante : d'une part en termes de service public et d'accessibilité, par ailleurs en limitant l'impact environnemental (mode de transport collectif) et enfin dans la mesure où cette offre de transport permet de diminuer le nombre de voitures et donc de places de stationnements affectées à chaque programme immobilier.

Cette diminution des besoins en stationnement participe également à la libération des rez-de-chaussée et permet de générer une part plus importante de pleine terre dans les emprises foncières des programmes immobiliers.

Au regard de la population accueillie à terme dans le quartier de la Souys, une seule ligne à grande capacité sur la voie Eymet n'apparaît pas suffisante : Souys Combes intègre donc des voies bus sur le boulevard Maillorgues.

### **Contribution n°3 – Association Vélo Cité**

Avis de l'association Vélo-Cité sur la modification du projet SOUYS-COMBES - Secteur EURATLANTIQUE  
15 mai 2024

#### **LE JARDIN DE LA SOUYS**

Les projets aboutissant à la création de parcs sont rares, notamment en ville, et nous nous réjouissons d'en voir un nouveau dans le cadre de ce projet. La mise en continuité écologique de la voie Eymet et de l'étang des carrières avec la Garonne, à travers le jardin de la Souys, est un parti-pris du projet très pertinent. Les avantages sont correctement décrits dans le projet : continuité écologique, gestion des eaux pluviales, agrément et promenade, aspect pédagogique, front bâti qualitatif. Le désenclavement de l'étang des carrières est également une aubaine pour en améliorer son accessibilité depuis les berges de la Garonne. Le positionnement des équipements publics et notamment de la nouvelle école est idéalement situé en bordure du parc, au calme et à l'écart des sources de nuisances routières.

#### **L'ÉTALEMENT URBAIN**

La justification de la pertinence du projet comme atout pour lutter contre l'étalement urbain souffre d'un biais qui n'est jamais abordé dans les études (ni quantitativement ni qualitativement) et qui devrait être mis en perspective : les entreprises existantes sur le site seront en général délocalisées en périphérie de la métropole, là où des terrains équivalents à leur foncier actuel sont disponibles, et bien souvent sans solution de transport alternatif à la voiture ; ces délocalisations, aujourd'hui passées sous silence, sont indubitablement source d'étalement urbain, d'imperméabilisation et de circulation routière supplémentaires.

#### **LE TRAFIC DE TRANSIT**

A la vue des études de trafic présentées p. 73, la création de deux nouvelles liaisons routières entre Bordeaux et Floirac (rue Emile Combes et boulevard Maillorgues) n'est pas justifiée et doit être re-questionnée. Ces nouvelles liaisons vont en effet provoquer ce qui se passe systématiquement lors de la création de nouvelles capacités routières, à savoir une hausse continue du trafic routier, qui n'existait pas jusqu'à présent et qui va se développer en profitant de ces nouvelles capacités routières (trafic induit). A cause de ces nouvelles liaisons, l'ensemble des efforts réalisés dans le projet pour favoriser les mobilités alternatives seront annulés et toutes les belles intentions du projet réduites à peu d'effets : le quartier Souys-Combes, qui se trouve à l'intersection de ces deux nouvelles liaisons, sera submergé par la circulation routière et la conclusion de l'étude de trafic p.73 prévoyant le maintien de la fluidité routière sera comme d'habitude erronée, avec des chiffres de trafic bien plus élevés que ceux présentés. Il est pourtant mentionné pp. 26-27 : « Dans un contexte de projets urbains plus élargis (ZAC Bordeaux Saint-Jean Belcier, ZAC des Quais de Floirac, pont Simone Veil, mise à 2X3 voies de la rocade bordelaise etc.), la capacité du projet Garonne-Eiffel à proposer une offre en déplacements/mobilités diverse, efficace, complète représente un enjeu majeur d'amélioration et de pacification de l'ensemble des déplacements, de limitation des nuisances et d'offre d'un cadre de vie de qualité pour les futurs habitants. La gestion future des déplacements est particulièrement

importante pour gérer les nuisances sonores tout comme l'organisation des quartiers et des bâtiments. » Le projet ne permet pas de répondre à ces ambitions à cause de mauvais parti-pris sur la circulation routière, et notamment la création de nouveaux axes de transit inter-quartier et inter-villes, qui vont considérablement dégrader la qualité de vie dans ce quartier.

#### LA TREMIE TREGEY

En conséquence, bien que hors périmètre du quartier Souys-Combes, nous demandons que la trémie Trégy ne soit pas ouverte aux voitures, mais uniquement aux bus, vélos, piétons et véhicules de secours. En outre, en terme d'agrément, la coupure du parc Eiffel par la rue Emile Combes prolongée sous la trémie Trégy est un résultat totalement désolant qu'il est urgent de ne pas faire aboutir, en modifiant le projet dès maintenant.

#### LE BOULEVARD MAILLORGUES

Pour ce qui concerne le quartier Souys-Combes, nous refusons la création du boulevard Maillorgue, décrit p. 20 comme le bouclage des boulevards sur la rive droite (sic !) : « Avec le boulevard Maillorgues, la Souys peut s'inscrire dans la boucle des Boulevards bordelais. » Ce boulevard Maillorgues présente deux inconvénients : - créer un raccourci et une liaison directe entre le quai de la Souys et le boulevard Joliot Curie, avec un très fort potentiel de trafic induit comme décrit ci-avant - ne pas disposer de piste cyclable en site propre séparée de toute circulation routière, ce qui constitue une faute grave pour un axe destiné à être aussi structurant D'après le plan p. 22, le boulevard Maillorgues présente une configuration avec un couloir de bus latéral, à priori sans place pour aménagement cyclable séparé. Un couloir de bus en site propre est justifié si la saturation de l'axe qu'il longe dégrade les temps de parcours de la ligne de TC, ce qui ne semble pas être le cas ici à la vue des résultats de l'étude de trafic. D'ailleurs, aucune ligne de bus importante n'est envisagée sur cet axe dans la restructuration 2027 du réseau TBM. La création d'un couloir de bus semble être un réflex un peu facile depuis quelques temps, comme si cela était devenu un outil de la ville apaisée. Or les bus ne sont pas un mode de déplacement « doux » : il s'agit de gros véhicules, routiers, qui n'ont rien de doux et nécessitent une surface de voirie et une quantité d'énergie importantes pour se déplacer. En outre, la circulation des vélos dans de tels couloirs de bus n'est pas de nature à favoriser le report modal vers le vélo pour le plus grand nombre, beaucoup de personnes trouvant très inconfortable et insécurisant de partager la voie avec de tels véhicules lourds. D'un point de vue réglementaire, cette configuration n'est pas non plus satisfaisante : d'après le code de l'environnement, qui oblige à la création d'aménagements cyclables (article L. 228-2), la possibilité de faire circuler les cyclistes sur des voies partagées avec les bus n'est permise que lorsque les emprises sont insuffisantes. Il va de soi que le boulevard Maillorgue n'existant pas encore et qu'aucune trace foncière historique ne contraint sa future emprise, il y a lieu de considérer, à ce stade du projet, que les emprises sont suffisantes et qu'il n'est donc pas possible de s'affranchir de la création d'un aménagement cyclable distinct des voies de bus. Deux options sont donc possibles et nous demandons que l'une d'elle soit appliquée : - soit le couloir de bus du boulevard Maillorgue est converti en piste cyclable, comme cela était le cas dans les premières études de ce boulevard, avec à la clé une amélioration du cadre paysager du boulevard - soit l'emprise du boulevard Maillorgue est élargie de manière à intégrer une piste cyclable en site propre, distincte des voies de bus (comme sur le boulevard Joliot Curie) Toutefois, en conservant ce couloir de bus, ce sont des surfaces importantes qui sont inutilement imperméabilisées, au détriment de la qualité urbaine de la rue, qui conserve alors un caractère trop routier et pas assez paysagé. Enfin, il serait utile de mener une réflexion sur les sens de circulation et sur la pertinence de donner une

fonction de transit au boulevard Maillorgues : le projet gagnerait considérablement en qualité dès lors que le transit routier n'est pas possible d'un bout à l'autre du boulevard Maillorgue.

#### LE PARTI-PRIS URBAIN

En terme d'urbanisme, le choix d'articuler tout le quartier Souys-Combes le long du boulevard Maillorgue, positionné en épine dorsale, ne présente aucune qualité de vie, d'espace public, de tranquillité et de quiétude ; il s'agit de la reproduction, toute proportion gardée, du schéma nauséabond du quartier Belvédère, dont les principales constructions sont articulées autour (pour ne pas dire au-dessus) d'un boulevard routier invivable, le boulevard Joliot Curie. Nous ne partageons pas cette vision de la ville, qui semble être l'apanage des urbanistes de cette ZAC. Une vaste esplanade piétonne en lieu et place du boulevard Maillorgues constituerait par exemple une bien meilleure épine dorsale pour le quartier, avec une image plus moderne et plus actuelle, plutôt qu'une conception du siècle passé comme ce qui est proposé sur ce point. La circulation des voitures n'est pas un préalable indispensable à la bonne vie d'un quartier (au contraire). Transformer le boulevard Maillorgue en longue esplanade piétonne et paysagère permettrait de retrouver également le parti pris initial des lanières écologiques, qui permettait d'avoir des fronts bâtis qualitatifs bien plus nombreux, avec beaucoup plus de bâtiments adressés sur des espaces non routiers, ce qu'apprécient bien plus les futurs habitants.

#### LES SENTES PIETONNES

Le choix de réaliser des sentes piétonnes pour séparer les îlots bâtis est toujours appréciable et nous le soutenons. Il serait toutefois judicieux d'aligner les sentes piétonnes parallèles au boulevard Maillorgues, au niveau de la rue Emile Combes afin que celle-ci ne constitue pas une rupture d'alignement pénalisante pour la continuité piétonne de ces sentes. La création de sentes perpendiculaires au boulevard Maillorgue est une excellente chose, dès lors que les constructions sont organisées de telle manière que les accès aux parkings voitures ne se fassent pas par ses sentes. En revanche, les accès aux locaux vélos peuvent se faire via ses sentes.

#### LES JARDINS PARTAGES

Nous refusons également la création d'une nouvelle route à travers les jardins partagés de la voie Eymet, qui va apporter un lot de nuisance et de pollution inutile et néfaste, dans le prolongement du tronçon perpendiculaire à la Garonne du boulevard Maillorgues.

#### LES AMENAGEMENTS CYCLABLES

En terme d'aménagements cyclables, le bilan du projet est catastrophique et le plan présenté p. 72 désastreux : sur 90ha de projet, seul un tronçon de la rue Emile Combes est destiné à recevoir un aménagement cyclable, en plus du quai de la Souys. Le reste des autres axes sont mentionnés en « pointillé cyclable », synonyme à priori de mixité de trafic sur des voies partagées (avec les bus ou avec les voitures). Il est pourtant mentionné p. 27 : « L'enjeu de l'opération est de favoriser le développement de l'utilisation des modes actifs dans ce secteur encore peu pourvu en aménagements de ce type sauf le long de la Garonne (piste, parking vélo etc.), en hiérarchisant (réseau REVe, liaisons locales) et en mettant en relation l'ensemble des aménagements cyclables du secteur entre eux et ceux du reste de l'agglomération. Synonyme de qualité de vie en ville, le vélo contribue aussi à la préservation de l'environnement par la diminution significative de la pollution sonore et atmosphérique ainsi qu'à la préservation de la santé. » Nous nous réjouissons que le vélo soit ainsi

perçu, et partageons bien entendu cette vision, mais le projet ne répond pas à ces objectifs et n'assure aucune connexion avec des aménagements adaptés. On ne fait pas du vélo dans les espaces piétons, en dehors de la desserte locale. Les déplacements de transit inter-quartier à vélo doivent être effectués sur des pistes cyclables dédiées. Outre celle obligatoire sur le boulevard Maillorgue, nous demandons la création d'une piste cyclable le long du jardin de la Souys, à l'interface entre le parc et les bâtiments : la connexion écologique réalisée par le jardin de la Souys entre la voie Eymet et la Garonne est aussi importante en terme de mobilité cyclable, pour relier deux axes structurants du réseau cyclable métropolitain. Cette piste cyclable permettra également de desservir notamment la nouvelle école, ce qui est important pour favoriser la mobilité à vélo des élèves s'y rendant. Nous demandons également le traitement correct et en conformité avec le code de l'environnement du reste de la rue Emile Combes (notamment la section la plus étroite) ainsi que du chemin de Richelieu. Si besoin, une réflexion sur les sens de circulation doit être menée.

## LES MATERIAUX DE VOIRIE

La réflexion doit également porter sur le type de rue que nous voulons. Il faut bien le reconnaître : les rues réalisées dans le quartier Deschamps-Belvédère sont peu qualitatives et peu esthétiques, car presque tous les revêtements de voirie sont noirs : - trottoirs noirs - trottoirs traversants noirs - pistes cyclables noires Le tout autour de chaussées routières noires ; seuls les couloirs de bus bénéficient d'un traitement différencié, alors que cela n'intéresse pas grand monde. Les trottoirs en enrobé noir, avec un aspect de surface granuleux, est un manque d'estime des piétons et du mode de déplacement « marche ». Les trottoirs doivent être pensés comme des lieux où l'on passe du temps, où l'on peut s'arrêter, échanger avec des personnes... cela ne se fait pas sur de l'enrobé granuleux ! Ces choix anachroniques de faible qualité de conception et parfois de réalisation conduisent les sols à absorber bien trop de chaleur et annule de facto tous les efforts qui sont faits par ailleurs pour lutter contre les îlots de chaleur. La circulation des piétons sur de tels trottoirs en été et notamment des enfants est très désagréable à cause de la surchauffe des sols. Nous demandons également que le revêtement des pistes cyclables soient contrastés par rapport à la voirie, afin d'améliorer la sécurité d'usage des pistes cyclables notamment dans les intersections, l'apport d'un contraste (idéalement avec une couleur claire) permettant d'attirer la vigilance des automobilistes aux abords des pistes cyclables. Idem pour les trottoirs traversants en enrobé noir au milieu d'une voirie en enrobé noir : aménagement incompréhensible et au final pouvant se révéler dangereux. Une disposition dans le PLU et notamment dans la présente mise en compatibilité devrait contraindre les aménagements de voirie (hors chaussée routière) à être traités avec un albédo élevé, notamment pour les trottoirs et les pistes cyclables.

## Réponse de l'EPA Bordeaux Euratlantique

### *L'étalement urbain et la délocalisation des entreprises*

Pour le secteur de la Souys, l'état initial (avant le projet urbain) recensait une quarantaine d'entreprise avec, comme secteurs les plus représentés, les secteurs de la construction, de la logistique et du transport et celui de l'industrie, pour un nombre d'emplois compris entre 700 et 800.

L'EPA porte une attention particulière aux entreprises se relocalisant. Un accompagnement spécifique est mis en place en partenariat avec les institutions (villes, Bordeaux Métropole, Invest In Bordeaux) pour définir les besoins : surfaces bâties / non bâties, localisations préférentielles (tenant compte des lieux de vie des collaborateurs, des flux en matière d'approvisionnements et de livraisons), faisabilité opérationnelle et réglementaire (ICPE, SEVESO...) avant qu'une recherche d'un nouveau site ne soit

engagée. Les enjeux sont multiples afin de de faire en sorte que cela participe au desserrement de la concentration des emplois au cœur de la métropole et à l'équilibre des territoires, tout en anticipant les enjeux liés à l'objectif de zéro artificialisation nette (ZAN).

Sur la Souys les tendances montrent des stratégies de modernisation, de rationalisation et de mutualisation. Ainsi, à titre d'exemples :

- L'entreprise OXYMETAL (industrie, oxycoupage, 40 emplois industriels) a relocalisé son activité à 10 km du quai de la Souys, sur la commune de Pompignac, afin de créer un nouveau site et de moderniser l'outil de travail (projet lauréat "usine du futur" en 2025) tout en développant de nouvelles activités.
- L'entreprise KEYOR (industrie, fabrication huisseries, 90 emplois industriels) a choisi une stratégie d'optimisation patrimoniale en recentrant son activité via une relocalisation / intégration sur le site bordelais de Bazas appartenant au même groupe.
- L'entreprises BOYE (construction) prévoit une relocalisation prochaine sur Bassens (site Bassens Prévot) dans le cadre d'une opération d'aménagement économique initiée par Bordeaux Métropole.

#### *Liaisons intercommunales, modélisations de trafic (dont de transit) et nouvelles voiries*

Le quartier de la Souys est aujourd'hui un quartier enclavé du fait de la coupure urbaine générée par la voie ferrée et par un maillage interne au quartier peu développé et constitué de nombreuses impasses. Le désenclavement du quartier de la Souys est un enjeu intercommunal. Par la création de deux nouvelles trémies (Trégey et Benauge) et du parc Eiffel, le projet supprime la rue du 11 novembre/Marcel Sembat, qui est une liaison routière existante aujourd'hui entre le bas Floirac et les quais. L'aménagement projeté sur le reste du quartier reconstitue en effet des liaisons entre le bas Floirac et les quais, sur des modes moins routiers que la rue du 11 novembre / Marcel Sembat existante :

- les rues Richelieu et d'Artagnan sont mises à sens unique pour intégrer de la végétalisation et des contre-sens cyclables,
- une rue nouvelle est envisagée sur Souys Combes, à travers les jardins partagés de la voie Eymet. Le profil de cette rue reste à déterminer.

En outre, en collaboration avec les services de Bordeaux Métropole et des villes, l'EPA mène un travail fin pour aboutir à un plan de circulation qui supprime les opportunités de courts-circuits dans les quartiers résidentiels en renvoyant systématiquement les flux vers les axes principaux dimensionnés pour les accueillir. Ce plan de circulation fait partie des sujets en cours de réflexion. Les modélisations de travail ont mobilisé le modèle multimodal de Bordeaux Métropole. Elles intègrent notamment le trafic induit, c'est-à-dire les nouveaux déplacements créés par effet d'aubaine par les nouvelles voies.

**Aucun élément ne permet à ce stade de considérer ces modélisations comme obsolètes.**

#### *Trémie Trégey*

Le dimensionnement et le type de déplacements permis par la Trémie Trégey est en cours de discussion avec les collectivités concernées. L'accès des voitures à cette trémie fait partie des éléments du programme initial qui sont questionnés à l'aune d'une vision globale de la desserte du quartier.

### *Boulevard Maillorgues*

Les déplacements actifs (vélos et piétons) ne couvrent pas tous les besoins de mobilité, notamment pour certaines personnes âgées ou pour certains publics en situation de handicap. **Au regard de la population accueillie et pour limiter les déplacements en voiture, il est important de proposer une offre ambitieuse de transports en commun, y compris à un horizon de moyen terme (2030).** Le dimensionnement du boulevard Maillorgues avec des couloirs bus est ainsi apparu cohérent pour permettre une mise en œuvre future d'un transport urbain collectif proposant un niveau de service attractif.

### *Parti pris urbain*

Le boulevard Joliot Curie et le boulevard Maillorgues auront des fonctions urbaines bien différentes. Malgré un redimensionnement rééquilibrant la place de la voiture au profit des bus et vélos, le boulevard Joliot Curie reconfiguré garde une fonction de voie structurante et métropolitaine permettant l'accès au centre-ville depuis la rive droite de la Garonne. Son gabarit, 2 voies par sens pour les voitures, est cohérent avec cette fonction.

**Le boulevard Maillorgues a un rôle de desserte locale et de maillage à plus petite échelle. En effet, les besoins en desserte de proximité du quartier ne permettent pas de s'affranchir d'une voie nouvelle, en l'occurrence le Boulevard Maillorgues.** Cette voie ne comportera toutefois au maximum qu'une seule voie de circulation voiture par sens, en cohérence avec sa vocation locale. Il est toutefois dimensionné pour bénéficier majoritairement aux modes alternatifs à la voiture : double-sens bus et piste cyclable dissociée sont ainsi prévus.

### *Sentes piétonnes*

Le travail sur les sentes piétonnes est en cours, notamment sur les limites public/privé. Concernant les sentes perpendiculaires au boulevard, les accès au parking des îlots seront privilégiés directement depuis le boulevard pour libérer les sentes des circulations voiture.

### *Aménagements cyclables*

Les aménagements cyclables n'ont pas été précisément dessinés à ce stade. Néanmoins un aménagement spécifique aux cycles (et non intégré à la voie bus) est bien prévu sur le boulevard Maillorgues. D'autres tronçons intégreront des aménagements cyclables mais ils seront définis plus précisément lors des études des espaces publics, qui seront réalisées dans les prochaines années. Le long du jardin de la Souys, un aménagement nécessaire pour les véhicules de secours pourrait être mutualisé avec un aménagement cyclable et/ou piéton. **Lorsque les études d'espaces publics auront avancé, des discussions sur ces aménagements pourront être intégrées dans le cadre de la concertation continue de la ZAC Garonne Eiffel.**

### *Matériaux de voirie*

S'agissant des matériaux et revêtements utilisés par l'EPA pour la réalisation des espaces publics piétonniers et cycles, il convient de rappeler en préalable que l'EPA se réfère aux prescriptions de Bordeaux Métropole en tant que futur gestionnaire et propriétaire de ces ouvrages et respecte les normes en vigueur. Outre la question de l'équilibre fin entre le coût d'investissement et d'entretien pour la collectivité, l'EPA participe à mettre en place une stratégie de décarbonation des travaux de chaussée en mettant en place une économie circulaire favorisant le remploi des matériaux issus des travaux de déconstruction ou de terrassement et en les réemployant dans les structures de chaussées permettant ainsi de réduire le volume de déchets et d'économiser les ressources naturelles.

S'agissant des typologies d'espaces publics piétonniers de type trottoirs, l'EPA accompagne la production de ces sous-ensembles fonctionnels par la réalisation d'espace de pleine terre participant à la lutte contre les îlots de chaleur et intégrant des strates végétales différenciées. Ainsi à titre d'exemple on retiendra sur la ZAC Garonne Eiffel les espaces publics suivants qui sont d'ores et déjà livrés : quai Deschamps, rue Buthaud, rue Lettelier, rue de Cénac, rue Dunant, place Claire Mauriac, impasse Trégey, place Trégey, boulevard Joliot-Curie.

Concernant les typologies de revêtement mis en œuvre pour les espaces publics piétonniers présentant un albédo élevé, l'EPA après accord de Bordeaux Métropole a mis en œuvre des alternatives à l'enrobé noir sur les espaces suivants : allée des abeilles (stabilisé renforcé), jardin Suzanne Lenglen (stabilisé renforcé), parc aux Angéliques (mix stabilisé renforcé et mélange terre pierre), place Marie de Gournay (béton, stabilisé renforcé et emploi des pavés existants en granit).

**Enfin l'EPA confirme la bonne prise en compte du sujet relatif à la différenciation des teintes des revêtements des pistes cyclables afin d'accentuer le contraste vis à vis des voiries.**

#### **Contribution n°4 - Habitante de Floirac**

Le projet ne répond pas aux besoins des habitants du quartier et des zones limitrophes et ne cherche pas à corriger des déséquilibres existants. Deux points majeurs sont à souligner : Côté répartition des nouvelles surfaces aux différents usages (logement/équipements/commerces) on remarque un déséquilibre fort. Floirac manque d'offre commerciale de proximité, de vie de quartier, et le projet viendra augmenter ce déséquilibre. Côté typologie des logements créés, il semble aussi contribuer au déséquilibre existant entre Floirac et d'autres communes de la métropole en termes de logement social. Aujourd'hui Floirac compte environ 40% de logements sociaux. Le projet prévoit de créer 25% des logements sociaux et 35% en accession encadrée (i.e. pour des ménages à faibles ressources). Floirac est largement au-dessus des objectifs de logement sociaux imposés par la loi et de la moyenne de la métropole et de la France. Cela a des multiples conséquences : écoles classées en zone prioritaire et zones de forte insécurité. Pour renouveler la commune de Floirac et redonner une nouvelle dynamique à cette zone, il faut diminuer la part du logement social et augmenter la part de familles de classe moyenne dans le quartier. Souhaite-on pérenniser le déséquilibre rive gauche / rive droite ou profiter de cette magnifique opportunité pour équilibrer les deux rives ? Il ne s'agit pas de complètement éliminer le logement social du quartier, mais plutôt de le répartir équitablement entre les différentes zones de la Métropole pour réussir l'intégration des familles avec des ressources modestes et éviter la création des zones prioritaires. Dessinons alors des quartiers équilibrés avec une offre de proximité. Plutôt que d'agir sur les zones prioritaires a posteriori, réfléchissons a priori à comment construire des villes pour les diminuer.

#### **Réponse de l'EPA Bordeaux Euratlantique**

La création d'une polarité commerciale ainsi que d'équipements scolaires, culturels et sportifs au sein du périmètre soumis à concertation (Souys Combes) et la structuration d'un axe de déplacements entre le Bas-Floirac et les quais répondent à des enjeux qui dépassent les seules parcelles aménagées et participeront notamment à la réduction de déséquilibres existants.

Le projet urbain doit contribuer à l'effort métropolitain de construction de logements sociaux. Néanmoins, comme la commune de Floirac comprend actuellement un taux important de logements

sociaux, la part des logements construits affectés à cette destination sera moindre sur la partie floiracaise du périmètre que sur la partie bordelaise.

**Une part très importante de la population française (plus de 70%) est éligible aux logements sociaux. Les logements sociaux et les logements en accession encadrée ne bénéficieront donc pas uniquement qu'aux ménages les plus paupérisés, dont les besoins sont néanmoins réels et doivent être pris en compte.**

La programmation à terminaison prévue pour chaque commune dans la ZAC Garonne Eiffel est la suivante :

- Floirac
  - 25% de produits logement locatif social
  - 30% de produit accession encadrée et
  - 45% de produits accession libre
- Bordeaux
  - 35% de produits logement locatif social
  - 25% de produit accession encadrée et sociale
  - 40% de produits accession libre

#### **Contribution n°5 - Habitant de Floirac**

Bonjour, Je souhaite savoir quels sont les aménagements de stationnements pour la rue Émile Combes de Floirac, proche du chemin Richelieu. Il est déjà compliqué de trouver une place actuellement, qu'en sera t il quand les nouveaux immeubles seront achevés ? Merci d'avance pour l'attention que vous porterez à ce message. Cordialement

#### **Réponse de l'EPA Bordeaux Euratlantique**

Les nouveaux immeubles devront être auto-suffisants pour le stationnement afin de ne pas accroître la pression sur les rues proches. Les places pour les nouveaux habitants seront prévues au sein des immeubles mais aussi dans des parkings mutualisés, permettant également un accès horaire pour les besoins complémentaires (visiteurs par exemple, ou demande de résidents des quartiers existants). . Par ailleurs une réflexion est à mener sur le stationnement existant sur voirie afin qu'il soit réservé aux résidents.

Des études sont en cours pour déterminer le nombre de places de stationnement nécessaires dans les lots et dans les parkings mutualisés.

**Dans tous les cas, les offres de transport alternatives (transports en commun plus performants, locaux vélos importants et nouveaux itinéraires cyclables aménagés, etc.) devraient permettre de réduire le nombre de voiture nécessaire par foyer.**

#### **Contribution n°6 - Habitante de Floirac**

Bonjour, je voudrais savoir s'il est prévu dans les constructions : une résidence seniors, notamment pour les floiracais ? Il m'est difficile de télécharger 100 pages. Je suis désolée. Dans l'attente, je vous remercie. Bien cordialement

#### **Réponse de l'EPA Bordeaux Euratlantique**

Au stade actuel de la programmation du secteur Souys Combes, deux à trois opérations immobilières intègreraient des logements à destination des seniors. Cette orientation sera à confirmer lors de l'avancée du projet urbain.

#### **Contribution n°7 - Habitante de Floirac**

Bonjour Super projet mais des inquiétudes au niveau du stationnement. J'habite rue Émile combes à proximité des nouveaux bâtiments (ancien locaux Fayat), et nous avons des difficultés à nous stationner donc là avec tout ce nouveau projet cela va être pire. Les gens sont véhiculés souvent avec 2 véhicules donc si les logements possèdent qu'une place, l'autre va se stationner à proximité donc empiéter à notre niveau. Comment cela va être géré ?

#### **Réponse de l'EPA Bordeaux Euratlantique**

Les nouveaux immeubles devront être auto-suffisants pour le stationnement afin de ne pas accroître la pression sur les rues proches. Les places des nouveaux immeubles seront prévues au sein des immeubles mais aussi dans des parkings mutualisés, permettant également un accès horaire pour les besoins complémentaires (visiteurs par exemple, ou demande de résidents des quartiers existants). Par ailleurs une réflexion est à mener sur le stationnement existant sur voirie afin qu'il soit réservé aux résidents. Des études sont en cours pour déterminer le nombre de places de stationnement nécessaires dans les lots et dans les parkings mutualisés.

**Dans tous les cas, les offres de transport alternatives (transports en commun plus performants, locaux vélos importants et nouveaux itinéraires cyclables aménagés, etc) devraient permettre de réduire le nombre de voiture nécessaire par foyer.**

#### **Contribution n°8 - Habitante de Floirac**

Je souhaiterais savoir si des places de stationnement sont prévues pour les habitants qui n'ont pas la possibilité de garer leur véhicules devant chez eux.

#### **Réponse de l'EPA Bordeaux Euratlantique**

Des places pourront être proposées dans les parkings mutualisés ouverts au public (voir réponses aux contributions 5 et 7).

#### **Contribution n°9 - Habitante de Floirac**

Bonjour Je ne trouve ça inacceptable de vouloir ajouter un boulevard avec un passage aussi important aussi proche de l'étang et de la voie Eymet. J'habite à proximité cela signifie que je vais devoir supporter les nuisances sonores et visuelles que vous nous ajoutez pour privilégier les habitants de Bordeaux et des autres agglomérations. Autant je pouvais accepter le bus express mais certainement pas ce boulevard supplémentaire. Aujourd'hui les quais de la Souys sont saturés car les choix stratégiques effectués en terme de nombre de voies et de feux, retrait d'un giratoire et avec la présence de l'arena ont été inadaptés. Vous voulez détruire des zones boisées pour faire un boulevard. Vraiment n'importe quoi. Arrêtez de construire n'importe comment

## Réponse de l'EPA Bordeaux Euratlantique

Le tracé actuel du boulevard Maillorgues ne détruit aucune zone boisée. Il emprunte en quasi-totalité un foncier de type industriel composé de grandes surfaces bitumées et de hangars en tôle.

**Les besoins en desserte du quartier ne permettent pas de s'affranchir d'une voie nouvelle, en l'occurrence le Boulevard Maillorgues. Cette voie ne comportera toutefois qu'une seule voie maximum de circulation voiture par sens et le trafic supporté sera donc de fait limité par ce gabarit.**

Le boulevard Maillorgues avec des couloirs bus est par ailleurs nécessaire pour permettre une mise en œuvre future d'un transport urbain collectif proposant un niveau de service attractif.

## Contribution n°10 – Habitant de Floirac

### 1. Répartition de Surface Plancher (SP)

Le projet décrit le développement d'une offre principalement visant de logements (85% de SP). Quelques commerces sont aussi prévus, mais il n'y a que 10% de SP pour toutes les activités économiques confondues (bureaux, commerces et activités artisanales). Ce pourcentage est clairement bas et contribue à augmenter le déséquilibre d'une zone mal desservie en termes d'offre de commerces de proximité. Sachant que cette zone et plus largement le bas Floirac se caractérise par une absence quasiment absolue de locaux dédiés à des commerces de proximité, il est préoccupant de voir qu'un nouveau quartier va voir le jour sans donner de réponse aux carences de la zone, voire les empirer. Le 5% de SP restant est dédié aux équipements. Encore ici le déséquilibre se creuse. Floirac ne dispose pas de piscine couverte, contrairement à d'autres communes autour. L'auditorium est vieux et mal desservi. Dédier uniquement 5% de la SP à des équipements publics montre encore l'objectif de développer un quartier "low-cost" pour maximiser le rendement économique des terrains disponibles.

### 2. Surdensification

L'idée d'exploiter au maximum les terrains se confirme quand on constate que des hauteurs R+9 et R+10 sont prévues dans la zone. Aujourd'hui des bâtiments à proximité allant au-delà de R+3 / R+4 sont dans la cité du midi. S'agit-il de l'orientation que l'on souhaite donner au futur quartier ? Souhait-on développer un quartier des cités-HLM en rive droite ? Nombreuses études montrent que la surdensification des villes détériore le bien-être de ses habitants et fragilise la préservation du patrimoine architectural et paysager. On crée des quartiers avec des problèmes de pollution et de circulation de l'air. Limiter des constructions à des hauteurs plus humaines (5-6 étages ?) permet d'éviter des nombreux problèmes. Il est légitime de se demander si la densification verticale des villes ne satisferait pas d'abord les intérêts du secteur de la construction plutôt que l'intérêt général qui va à la santé des habitants, à l'accès de tous à des espaces publics lumineux, aérés et entretenus.

### 3. Transport

Enfin, une surdensification va certainement détériorer la circulation dans une zone où l'offre de transports publiques de qualité est défailante. Accueillir 5000 nouveaux habitants sans solution de transport de qualité va contribuer à augmenter la pollution et les nuisances sonores des quais et des boulevards. Si on rappelle que la surface prévue pour les commerces et les équipements est très faible, on crée un nouveau quartier où 5000 nouveaux habitants

vont dépendre de la voiture pour leurs courses quotidiennes et pour leurs moments de loisir le soir et le week-end. Dans le but du développement durable et du bien-être des habitants, ayons en tête « la ville du quart d'heure » : une ville qui offre tout ce qui est essentiel à quinze minutes à pied de chez soi : se loger, travailler, accéder aux soins, s'approvisionner, apprendre et s'épanouir. J'ai l'impression que le nouveau quartier ne coche pas ces six fonctions sociales.

### **Réponse de l'EPA Bordeaux Euratlantique**

La programmation actuelle sur Souys Combes comporte peu de bureaux. 10% d'une programmation affectée aux commerces et activités artisanales représente de fait une part ambitieuse, comparable aux autres secteurs aménagés par Bordeaux Euratlantique, pour lesquels les projets paraissent atteindre un équilibre besoins/offres satisfaisants pour les nouveaux habitants.

La programmation commerciale est pensée à l'échelle de la proximité (« du quart d'heure ») : **une polarité commerciale est prévue dans chaque quartier, et notamment dans le quartier Souys Combes au niveau de la jonction entre la rue Emile Combes et le boulevard Maillorgues.** A une échelle un peu plus large le projet de rénovation de la halle 47 située chemin Richelieu (en cours de définition) porte une programmation commerciale ambitieuse, intégrant des commerces et services de proximité (de type superette, commerces de bouche, locaux médicaux) mais également une programmation culturelle et de loisirs (de type salle de sport, librairie, évènementiel) ainsi que qu'une offre de restauration.

**Le programme des équipements publics, coconstruit avec les collectivités selon leurs compétences et leurs besoins, doit également permettre de satisfaire les besoins des nouveaux habitants et de renforcer l'offre existante, avec à l'échelle du grand quartier de la Souys plusieurs groupes scolaires, un collège, des équipements sportifs.**

La densification verticale répond à un double enjeu. A l'échelle macroscopique pour une offre équivalente de logements, cela permet d'éviter une consommation d'espaces agricoles et naturels dont les fonctionnalités seraient irrémédiablement perdues. A l'échelle du projet urbain, cela permet également un équilibre financier global permettant la réalisation des espaces publics, dont végétalisés, et la construction des équipements publics dimensionnés à hauteur des besoins des nouveaux habitants. N'ayant pas d'actionnaire à rémunérer, Bordeaux Euratlantique ne vise pas une rentabilité mais un projet équilibré offrant une bonne qualité de vie.

**Outre un aménagement permettant la mise en place d'un transport en commun de bonne qualité (voies bus prévues sur le futur boulevard Maillorgues), l'ensemble du quartier Souys Combes est conçu dans une optique « ville du quart d'heure » avec une couverture de l'ensemble des besoins quotidiens : polarité commerciale, polarité médicale, écoles, parcs, etc.**

### **Contribution n°11 – Habitante de Floirac**

Bonjour habitante de floirac rue Jean dupas la rue la plus moche de Floirac ! Pas de petits commerces pour les personnes âgées sans véhicule, les habitants de ce quartier sont isolés de tout se sentent ni floiracais ni bordelais c'est la zone miséreuse triste sans charme

### **Réponse de l'EPA Bordeaux Euratlantique**

La programmation envisagée, **tant pour les espaces publics que pour l'offre de commerces et services, tout comme la création de liens entre Bordeaux et Floirac et entre les deux côtés de la voie ferrée** devraient radicalement modifier l'état existant.

#### **Contribution n°12 – Habitant de Floirac**

Je suis contre ce projet avec des immeubles de grandes hauteurs de plus de 5 étages qui sont serrés les uns contre les autres, contre le manque de commerces indépendants, on ne voit que des marques internationales renforçant l'uniformisation. Pas assez d'espaces verts, de services publics et espaces publics. Un effacement du passé... La densification de la métropole de cette manière est devenue insupportable.

#### **Réponse de l'EPA Bordeaux Euratlantique**

La mobilisation des secteurs de friches industrielles et la transformation de secteurs artificialisés proposant des activités étendues est un enjeu métropolitain pour limiter l'étalement urbain en proposant des logements en cœur de métropole. La programmation proposée donne une part significative aux espaces verts publics, ce qui permettra une amélioration significative de l'état existant.

Par ailleurs, l'EPA met en place une stratégie de développement des polarités commerciales de proximité visant à une diversité des types de commerces et ménageant une grande place aux indépendants.

### **Lors du café débat**

**Contribution n°1** La modification du PLU inclura-t-elle une règle sur les espaces verts à créer en fonction du nombre de mètres carrés bâtis ? Y aura-t-il un ratio d'espaces verts par habitant ?

**Contribution n°2** Le fait que l'on passe d'un ratio, lié au zonage UM12, de 35% d'espace en pleine terre à « non réglementé » en zonage UP19 apparaît comme une régression sur la place donnée à la nature.

#### **Réponse de l'EPA aux 2 contributions :**

Avec l'aménagement des espaces publics (et en particulier les 6 ha du futur jardin de la Souys), l'EPA garantit un minimum de 30% d'espaces verts accessibles à tous sur le secteur Souys Combes. L'EPA encourage également la création de parkings silo pour libérer des emprises. Graphiquement (sur le plan masse présenté), les espaces verts en cœur d'îlot (cours intérieures, etc.) ne sont pas dessinés, mais il y en aura aussi. Cela correspond à une attente forte des personnes qui recherchent un logement. Les promoteurs qui seront les plus proches du jardin de la Souys devront offrir minimum 20% d'espaces végétalisés (30% pour les autres).

# bordeaux Euratlantique

*Un autre patrimoine commun*



## Concertation réglementaire relative à la Déclaration de Projet portant Mise en compatibilité du PLU de Bordeaux Métropole sur le secteur Souys Combes (Bordeaux/Floirac)

Compte rendu du café-débat du 10 avril 2024

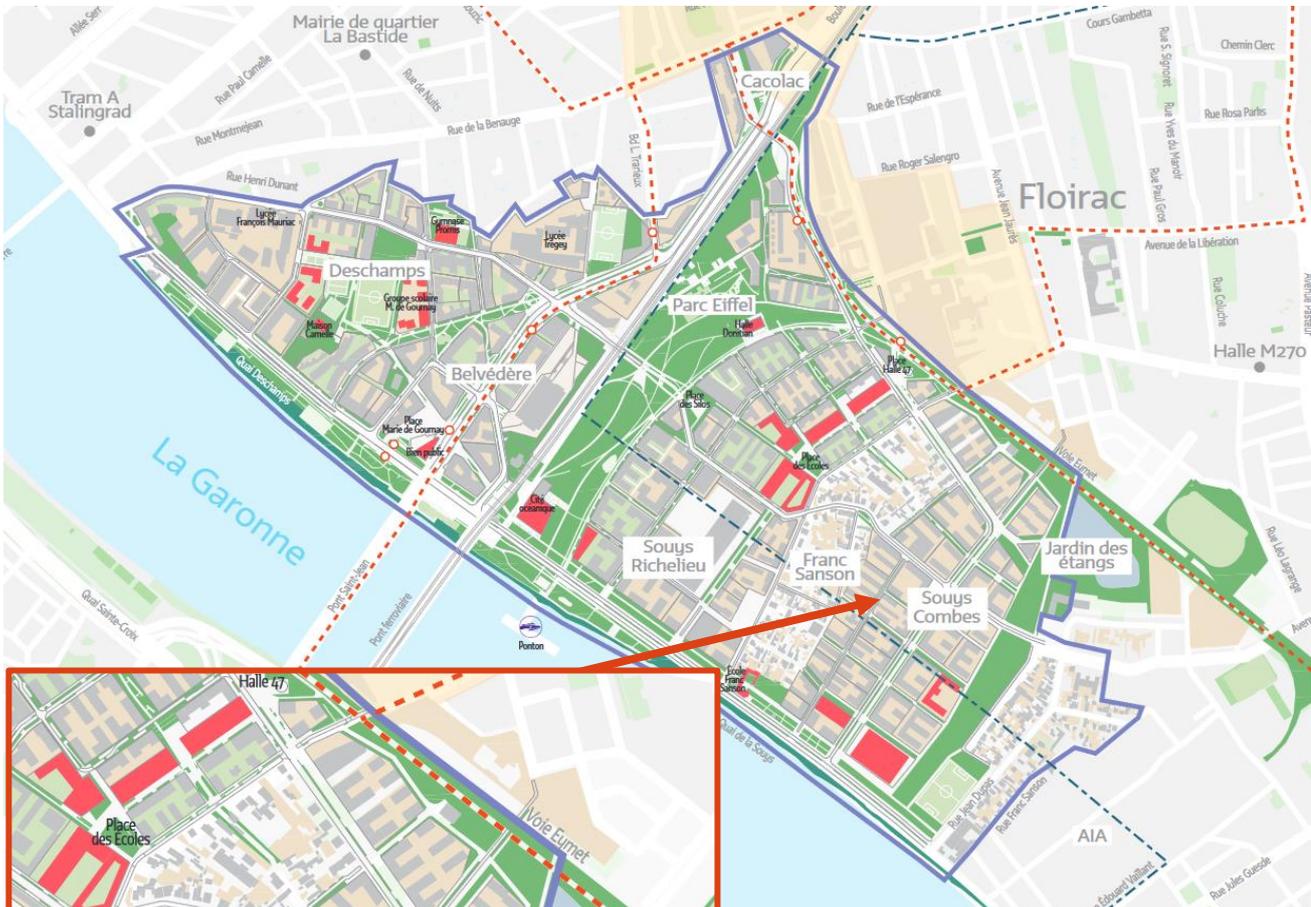
140, rue des Terres de Borde — CS 41717 — 33081 Bordeaux Cedex

tél. 05 57 14 44 82 / fax. 05 81 09 63 60 / [epa@bordeaux-auratlantique.fr](mailto:epa@bordeaux-auratlantique.fr)

Siret : 52174744400029 / APE : 4299Z / [www.bordeaux-auratlantique.fr](http://www.bordeaux-auratlantique.fr)

## INTRODUCTION

Au sein de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Garonne Eiffel, l'Établissement Public d'Aménagement (EPA) Bordeaux Euratlantique porte le projet « *Souys Combes* ». Situé sur les communes de Floirac et de Bordeaux, il vise à poursuivre l'aménagement au sud de la voie ferrée en continuité du secteur Souys Eiffel.



*Localisation du secteur Souys Combes au sein de la ZAC Garonne Eiffel*

Le secteur Souys Combes est délimité :

- Par la Garonne au sud.
- Le tissu urbain Franc Sanson / cité Guillot-Touratte.
- La voie Eymet.
- Le jardin des Étangs.
- Les rues Jean Dupas et Franc Sanson.



Le **mercredi 10 avril 2024, l'EPA Bordeaux Euratlantique proposait un café/débat de 16h à 19h à la M270 de Floirac**, afin de recueillir l'avis du public sur la Déclaration de Projet portant Mise en compatibilité du PLU de Bordeaux Métropole sur le secteur Souys Combes.

**Au total, vingt personnes de tous âges ont participé à ce temps d'échange.** Seules ou réparties en petits groupes de 2 à 3 personnes, elles ont pu discuter avec les représentants de l'EPA :

- Joël ORNAGHI - Responsable Qualité des procédures
- Camille RIGAL - Chargée de mission communication projets urbains
- Malwine MOTTE - Cheffe de projet ZAC Garonne Eiffel
- Mathilda VANHIERDE – Médiatrice

Madame Hélène BARBOT, adjointe au maire de Floirac en charge de l'urbanisme, du patrimoine et des mobilités était également présente durant une partie de l'après-midi et a pu répondre à certains questionnements relevant de la compétence de la municipalité.



*Le café débat avait lieu dans le hall de la M270*

Pour rappel, la procédure objet de la concertation doit notamment permettre :

1. La réalisation, prévue dans les dossiers réglementaires de la ZAC Garonne Eiffel, du **projet urbain mixte** sur ce secteur.
2. La création du **jardin de la Souys** : un parc de 6 ha qui longera le périmètre en connectant le jardin des Étangs à la Garonne. (Sachant que le projet initialement proposé consistait à créer 2 bandes de jardins distinctes au centre du secteur).

Pour ce faire, il est proposé de **faire évoluer le PLUi 3.1. de Bordeaux Métropole**, selon les modalités représentées graphiquement ci-après. C'est-à-dire en classant l'ensemble du secteur Souys Combes en zone UP19, qui correspond dans le PLU au zonage réglementaire de projet spécifique à la ZAC Garonne Eiffel.



Concrètement, sur les principaux paramètres réglementés par le PLU, la mise en compatibilité génère les évolutions suivantes (*en bleu les évolutions de la 11<sup>e</sup> modification*):

	<b>UM12</b>	<b>UP19</b>
Emprise au sol	≤ 40%	Non réglementé
Hauteur	Ht ≤ 21 m (+6 m bonus)	Ht ≤ 36 m pour les secteurs <b>A et B</b> Ht ≤ 18 m pour le secteur <b>C</b>
Nb étages	Non réglementé	Non réglementé
Destination(s)	ouvert	ouvert
Espace en pleine terre (EPT)	≥ 35%	Non réglementé
Coefficient de végétalisation (CV)	≥ 5%	Pour les secteurs <b>B et C</b> : ≥ 30% Pour le secteur <b>A</b> : ≥ 20%
Recul	≥ 6 m si HF > 9 m	≥ 0 m

*Extrait du dossier de concertation p.69*

Afin de faciliter la compréhension du public et favoriser les contributions qualifiées, l'EPA a réalisé 3 fiches pédagogiques qui ont été présentées lors du café - débat. Elles sont annexées au présent compte rendu.

L'ensemble des documents relatifs à la concertation – et notamment le dossier de concertation - sont téléchargeables sur le site de l'EPA Bordeaux Euratlantique : <https://www.bordeaux-euratlantique.fr/actualites-agenda/detail/concertation-reglementaire-souys-combes>

## SYNTHÈSE DES ÉCHANGES

**Les échanges ont surtout porté sur le contenu du projet urbain et non sur la procédure de mise en compatibilité du PLU de Bordeaux Métropole à proprement parler.**

Parmi les principaux thèmes abordés, on trouve :

- **Gestion des inondations**

*Y aura-t-il des bassins de rétention ?*

*Les digues vont-elles être rehaussées au niveau de la prolongation du parc des Angéliques ?*

*Le Plan de Prévention du Risque Inondation est-il bien pris en compte ?*

Réponse de l'EPA : Bordeaux Métropole entreprendra des travaux pour consolider les digues. Elles resteront au même niveau, mais seront plus solides. Le jardin de la Souys jouera un rôle fondamental dans la gestion des inondations (zone d'expansion des crues), tout comme le parc Eiffel de l'autre côté du quartier. Par ailleurs le quai de la Souys sera élargi d'une promenade d'environ 20 mètres de large, zone inconstructible au PPRI.

- **Devenir de certains commerces / bâtiments**

*Le restaurant chinois a-t-il vocation à disparaître définitivement ?*

*Allez-vous réutiliser les bâtiments existants ? Que va devenir la boîte de nuit qui a brûlé ?*

Réponse de l'EPA : Le restaurant chinois est dans un creux (point bas topographique) et est effectivement destiné à fermer. La zone est désormais inconstructible et accueillera à terme la partie sud du parc Eiffel. Toutefois, l'EPA souhaite que les bâtiments situés sur des parcelles qui sont appelées à muter « vivent » le plus longtemps possible. Concernant la boîte de nuit qui a brûlé, il est prévu de préserver les façades remarquables des numéros 7 et 8 de la rue Marcel Sembat dans le cadre d'une stratégie patrimoniale actée avec l'Architecte des Bâtiments de France, tandis que le reste du bâti est en cours de démolition dans le cadre d'un arrêté de péril consécutif à l'incendie. D'une manière générale, le quartier est constitué de hangars industriels dont le bâti ne sera pas réutilisé dans le projet qui vise à créer principalement du logement et des équipements. Toutefois, lorsque cela est opportun, certains bâtiments remarquables seront rénovés et affectés à de nouveaux usages : halle 47 située sur le chemin Richelieu, halle Donitian dans le parc Eiffel, pont roulant...

*Quid de l'AIA ?*

Réponse de l'EPA : L'AIA se situe hors périmètre du projet d'aménagement et a vocation à perdurer. Cela relève de l'armée.

- **Nombre de nouveaux habitants**

*Combien d'habitants supplémentaires attendez-vous sur cette zone ?*

Réponse de l'EPA : Plus de 6 000 logements sont prévus au total sur le secteur de toute la Souys. Dont 2 000 à 3 000 sur Souys Combes. Le ratio est de 1,8 habitant par logement en moyenne, soit entre 3 600 et 5 400 habitants sur Souys Combes.

- **Équipements publics**

*Quels sont les équipements publics prévus pour répondre aux besoins des nouvelles populations ?*

*Y aura-t-il une école maternelle ? Une école primaire ? Un collège ? Un lycée ?*

*L'école Franc Sanson va-t-elle déménager ?*

*L'équipement public prévu sera-t-il une mosquée ? Ou un bâtiment culturel dédié à toute autre religion ? Et l'État est-il légitime pour porter ce genre de projets en dépit de la loi de 1905 (séparation de l'Église et de l'État) ? Existe-t-il des projets alternatifs à la mosquée ?*

*Nous avons besoin d'un pôle culturel, de locaux associatifs...*

Réponse de l'EPA : Le programme des équipements publics de la ZAC est en cours de mise à jour. Sur le grand secteur de la Souys, sont programmés à date :

- Un collège.
- 2 groupes scolaires nouveaux (Maternelle + Primaire). Il n'est pas prévu que l'école Franc Sanson ferme à court terme.
- Des équipements sportifs : terrain de foot, gymnase, salles de sport.

Il n'est pas prévu de lycée à ce stade, dans la mesure où l'ouverture du lycée de Créon à la rentrée 2024 va libérer des places dans le lycée du secteur (lycée F. Mauriac).

Un emplacement est réservé pour un grand équipement de type culturel dans le quartier Souys Combes sur le quai de la Souys, mais la nature de ce grand équipement n'est pas arrêtée à ce

stade. Cela pourrait être un centre culturel musulman, mais de nombreuses questions restent à lever. Il s'agirait dans ce cas d'une maîtrise d'ouvrage privée.

*Concernant les jeux que vous envisagez d'installer dans les parcs, sont-ils accessibles aux personnes en situation de handicap (pas seulement moteurs) ?*

Réponse de l'EPA : L'ensemble des aménagements publics de l'EPA répondent à la réglementation en vigueur en matière d'accessibilité, qu'elle soit motrice, visuelle, etc. L'EPA organise des ateliers, notamment avec les scolaires pour recueillir la vision des publics jeunes sur les équipements et espaces publics. La thématique pourra être creusée, pourquoi pas avec des associations.

- **Commerces, loisirs, lieux d'activité ...**

*Y aura-t-il des cafés, un cinéma ... des lieux qui participent à la vie de quartier, à nos loisirs ?*

*Où pourra-t-on se retrouver après le travail ? Où sera notre vie de quartier ?*

*Il faut qu'il y ait de la vie le soir dans le quartier ... que l'on ne soit pas une cité dortoir...*

Réponse de l'EPA : La halle 47 et les pieds d'immeuble adjacents représenteront une nouvelle polarité à l'échelle du quartier. Elle proposera des commerces de proximité et une programmation de loisirs (sport, librairie) avec également de la restauration, des cafés et des événements culturels. Le projet architectural et la programmation sont en cours de définition, pour une ouverture en 2027-2028 au plus tôt. En attendant, des événements culturels ponctuels sont proposés dans la halle. Dans le programme de la ZAC Garonne Eiffel, il y a aussi une salle de spectacle (le Bien public) de 1000 à 1200 places avec resto-bar qui doit ouvrir d'ici la fin de l'année côté Deschamps-Belvédère de l'autre côté du parc Eiffel. La place Marie de Gournay accueillera également de nombreux commerces et restaurants pour animer le quartier.

*Quels seront les commerces ? À quelle échéance ?*

Réponse de l'EPA : La réflexion se fait à l'échelle de chaque quartier pour qu'il y ait des commerces de proximité, mais aussi des services : pharmacie, maison de santé, coiffeur... Pour le quartier Souys Combes, une polarité commerciale de proximité est prévue au niveau de la rue Emile Combes, à l'angle avec le nouveau boulevard.

- **Hauteur et nature des constructions**

*Y aura-t-il des barres d'immeubles à 36 mètres ?*

*Aura-t-on une « station de ski » comme le Belvédère ?*

*Comment garantirez-vous la cohérence architecturale générale ? L'harmonie des bâtiments ?*

*Y aura-t-il des maisons individuelles ?*

Réponse de l'EPA : Selon les secteurs, le maximum autorisé est de 18 m (secteur C) ou de 36 m, soit RDC + 11 étages (secteurs A & B). Cela ne signifie pas que toutes les constructions atteindront cette hauteur : le but n'est pas de créer un front homogène à 36 m. Le niveau moyen devrait se situer autour de 6-8 étages. La cohérence viendra des prescriptions qui seront données par la ZAC (gestion des transitions, limites des espaces publics...). Sur les franges, on trouvera des bâtiments de plus petite hauteur pour faire des transitions douces avec l'existant, mais ce ne seront pas des maisons individuelles.

*De quel type de logements parle-t-on ?*

Réponse de l'EPA : Tous types : accession libre, accession encadrée, logements sociaux 35% sur Bordeaux et 25% sur Floirac), logements destinés à des publics spécifiques (étudiants, seniors).

- **Circulation, mobilités**

*Quels sont les transports en commun envisagés sur le quartier ?*

*Y aura-t-il le tram ?*

Réponse de l'EPA : Il y aura un Bus-Express avec une voie dédiée (voie Eymet), le Bus-Express est un transport dont le niveau de prestation et de fréquence est proche du tram. Le réseau de bus sera également maillé à l'intérieur du quartier et sur le quai de la Souys. L'extension ou la création de ligne de tram dans le quartier Souys n'est pas prévue dans le Schéma des Mobilités de la Métropole.

*Avec les travaux partout, impossible de se rendre à la gare St-Jean en transports en commun... Nous en sommes à nous poser la question d'acheter une voiture ! Il manque aussi des endroits pour garer les vélos.*

Réponse de l'EPA : Il y a bien une solution de transports en commun pour aller à la gare le temps des travaux (le bus 31). Nous allons vérifier auprès de TBM qu'elle est bien signalée dans l'application. Dans quelques temps, les bus pourront emprunter les voies dédiées sur le boulevard Joliot Curie et le pont Saint-Jean.

*La réflexion sur le Bus-Express date d'il y a plusieurs années. Aujourd'hui, on ne bétonnerait plus la voirie. Personnellement, j'aurais préféré le tram (il n'y a qu'un seul arrêt à Floirac).*

*Aujourd'hui le quartier est enclavé. Les trémies vont aider à le désenclaver... D'ailleurs j'ai entendu dire qu'elles étaient déjà réalisées, mais avaient été rebouchées...*

Réponse de l'EPA : Concernant les trémies, la réservation de deux franchissements sous la Ligne à Grande Vitesse, via la constitution de deux point rails (Trégey et Benaugé) sous le talus des voies SNCF, a été anticipée. Il y a cependant des travaux importants à réaliser, de terrassement et de génie civil, pour les ouvrir toutes les deux avec des temporalités différentes.

*Quelles seront les limitations de vitesse ?*

Réponse de l'EPA : À l'intérieur des communes ce sera 30 km/h.

*Pourquoi ne pas avoir inclus la sortie du pont Simone Veil dans la ZAC ?*

Réponse de l'EPA : Rive droite, la tête de pont est incluse dans la ZAC des Quais de Floirac qui commence à la Garonne et s'étend en direction de la Mairie de Floirac. Cette ZAC relève de la compétence de Bordeaux Métropole qui en assure le pilotage.

*Les promoteurs ne font pas assez de parkings et ensuite c'est à la Métropole et aux communes de financer des stationnements aux frais du contribuable... Avec la ZAC, y aura-t-il moins de places de parking qu'avant ?*

Réponse de l'EPA : Le PLUi sur le secteur Souys Combes, dans sa rédaction issue de la 11e modification du PLUi, impose 0,2 place minimum par logement. Avec l'évolution du PLU proposée par l'EPA, on sera entre 0 et 1 place par logement. L'EPA a livré des quartiers avec peu de places de stationnement sur l'espace public (ex. 15 places sur l'Ars) grâce au principe de parkings mutualisés ouverts au public. Le quartier sera bien desservi en transports en commun pour limiter l'usage de la voiture.

- **Travaux**

*Quand débuteront les chantiers ?*

Réponse de l'EPA : Les constructions ont débuté sur le secteur du chemin Richelieu. Il n'y a pas de planning opérationnel pour le moment sur Souys Combes, car aucun permis n'est encore à l'étude.

- **Respect des règles du PLU**

*Dans mon quartier (hors périmètre de la ZAC), le PLU n'est pas respecté. Il n'y a pas de contrôles pour le faire respecter, alors que certains promoteurs sont en infraction. Les promoteurs font l'acquisition de maisons avec jardin, puis ils démembrement la parcelle pour revendre le jardin en terrain à bâtir. Ce type d'opérations spéculatives empêche les gens d'acheter ensemble la maison et le jardin. Cela conduit à une disparition des espaces verts.*

Réponse de l'EPA : Il faut vérifier le zonage de votre quartier, mais en UM4 le PLUi révisé est entré en vigueur depuis 1 mois. Il oblige au maintien de 35% d'espaces verts avec un cercle de 5 mètres de diamètre pour permettre de planter un arbre.

- **Gestion des espaces verts**

*Les espaces verts situés entre les bâtiments (à gérer avec les Syndics de copropriété) risquent de ne pas être entretenus*

Réponse de l'EPA : Il s'agit des espaces verts de cœur d'îlots, qui sont en effet gérés par la copropriété de manière classique. Il y a également de nombreux espaces publics gérés par la collectivité (venelles piétonnes ouvertes au public entre les bâtiments).

- **Pollution des sols**

*Qui s'occupe de la dépollution des sols liée aux industries ?*

Réponse de l'EPA : Dans un premier temps, l'EPA étudie la pollution des sols. Ensuite, l'EPA dépollue les sols sur les espaces publics, les promoteurs privés dépolluent leurs sols sur leurs lots.

- **Droit de préemption et droit de délaissement**

*Une personne est venue s'informer auprès de l'EPA après avoir reçu un courrier de l'un de ses prestataires (Systra) concernant une acquisition foncière.*

*Une autre souhaitait savoir si elle pouvait proposer son bien à l'EPA en vue d'une acquisition par ce dernier (droit de délaissement) en fonction du prix estimé par les Domaines.*

Réponse de l'EPA : Sur ces sujets, les personnes concernées peuvent se rapprocher du service foncier de l'EPA. Le droit de délaissement est effectivement une possibilité pour tout propriétaire dans le cadre d'une ZAC.

Contact : [informations@bordeaux-auratlantique.fr](mailto:informations@bordeaux-auratlantique.fr)

## CONTRIBUTION À LA CONCERTATION RÉGLEMENTAIRE

### Contribution n°1

*La modification du PLU inclura-t-elle une règle sur les espaces verts à créer en fonction du nombre de mètres carrés bâtis ? Y aura-t-il un ratio d'espaces verts par habitant ?*

### Contribution n°2

*Le fait que l'on passe d'un ratio, lié au zonage UM12, de 35% d'espace en pleine terre à « non réglementé » en zonage UP19 apparaît comme une régression sur la place donnée à la nature.*

Réponse de l'EPA aux 2 contributions : avec l'aménagement des espaces publics (et en particulier les 6 ha du futur jardin de la Souys), l'EPA garantit un **minimum de 30% d'espaces verts accessibles à tous** sur le secteur Souys Combes. L'EPA encourage également la création de parkings silo pour libérer des emprises. Graphiquement (sur le plan masse présenté), les espaces verts en cœur d'îlot (cours intérieures, etc.) ne sont pas dessinés, mais il y en aura aussi. Cela correspond à une attente forte des personnes qui recherchent un logement. Les promoteurs qui seront les plus proches du jardin de la Souys devront offrir minimum 20% d'espaces végétalisés (30% pour les autres).

# **ANNEXES**



# Qu'est-ce qu'une autorisation environnementale ?

## DÉFINITION DE L'AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE

L'autorisation environnementale est une **procédure administrative** qui inclut, pour un projet donné, l'ensemble des prescriptions des différentes législations applicables et relevant des différents codes :

- **Code de l'environnement** : autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ou des installations, ouvrages, travaux et activités (IOTA), dérogation au respect des objectifs de bon état des masses d'eau, autorisation spéciale au titre de la législation des réserves naturelles nationales, autorisation spéciale au titre de la législation des sites classés, dérogations à l'interdiction d'atteinte aux espèces et habitats protégés, agrément des installations de traitement des déchets ; déclaration IOTA ; enregistrement et déclaration ICPE, etc.
- **Code forestier** : autorisation de défrichement.
- **Code de l'énergie** : autorisation d'exploiter les installations de production d'électricité.
- **Code des transports, code de la défense et code du patrimoine** : autorisation pour l'établissement d'éoliennes ou pour les infrastructures routières ou ferroviaires « Etat ».

Dans le cadre d'un projet d'aménagement, et plus spécifiquement pour les projets d'aménagement mis en œuvre par l'EPA Bordeaux Euratlantique, les législations applicables sont celles relevant du Code de l'environnement, au titre des installations dite « loi sur l'eau » / IOTA et au titre des dérogations aux espèces et habitats protégés.

## APPLICATION AUX PROJETS DE L'EPA

**Deux projets d'aménagement sont en cours dans le périmètre Euratlantique : la ZAC Saint-Jean Belcier et la ZAC Garonne Eiffel. Chacun de ces projets a fait l'objet d'une autorisation environnementale.**

Pour **la loi sur l'Eau**, l'autorisation environnementale de chaque projet d'aménagement aborde les thèmes suivants :

- **Gestion des eaux usées** : évolution des réseaux au sein du projet, intégration dans les réseaux métropolitains.
- **Gestion des eaux pluviales** : modalités de gestion au sein du projet, en lien avec les réseaux métropolitains en cas de rejets dans ces réseaux.

- **Remblais en lit majeur** : les aménagements conduisent à modifier la topographie dans le lit majeur de la Garonne et peuvent ainsi avoir des incidences sur le risque inondation, le dossier doit démontrer l'absence d'impact sur des tiers.

Les impacts en matière de nappes souterraines ne sont pas traités à l'échelle des ZAC mais font l'objet de déclarations loi sur l'eau spécifiques.

Pour **la biodiversité**, l'autorisation environnementale expose les enjeux identifiés lors des inventaires écologiques, les impacts potentiels générés par le projet urbain et les mesures qui seront mises en œuvre pour éviter, réduire ou compenser ces impacts.

## DÉROULEMENT DU PROCESSUS D'AUTORISATION

L'arrêté d'autorisation environnementale comprend des mesures prescriptives, mises en œuvre par l'Aménageur pour les espaces publics et par les porteurs de projet pour les lots immobiliers. En tant qu'aménageur et donc de garant de la cohérence du projet, Bordeaux Euratlantique a de plus un rôle d'accompagnement et de contrôle, afin que les projets immobiliers soient conformes à l'arrêté d'autorisation environnementale.

L'obtention puis le respect de l'autorisation environnementale sont un préalable au démarrage des travaux.

Le processus d'autorisation environnementale est un processus long :

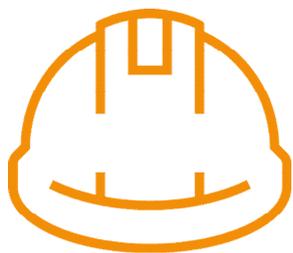
1. **Création du dossier de demande**, comprenant notamment des modélisations hydrauliques et des inventaires biodiversité (sur 4 saisons) – 12 à 18 mois.
2. **Phase de complétude et premières instructions** – 6 à 12 mois.
3. **Avis du CNPN** (Conseil national de protection de la nature) **ou du CSRPN** (Conseil scientifique régional du patrimoine naturel).
4. **Avis de l'Autorité environnementale** et mémoire en réponse (4 mois).
5. **Enquête publique** (3 à 4 mois).
6. **Avis du CODERST** (conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques) sur le volet loi sur l'eau de l'autorisation environnementale.
7. **Arrêté préfectoral** et mesures de publicité.

## MISE À JOUR DES RÈGLES

Si le projet urbain évolue, la mise à jour des règles applicables peut se faire selon deux modalités, selon l'ampleur des évolutions apportées :

- Un processus de modification dit « porter à connaissance (PAC) ».
- Une nouvelle autorisation environnementale qui se substitue à l'autorisation initiale.

Les deux projets d'aménagement de l'EPA ont débuté il y a plusieurs années (autorisation environnementale de 2014 pour Saint-Jean Belcier et de 2017 pour Garonne Eiffel). Les dossiers initiaux ont fait l'objet de plusieurs PAC. En 2023, une nouvelle autorisation environnementale a remplacé l'autorisation initiale pour la ZAC Saint-Jean Belcier. Un processus similaire est initié pour la ZAC Garonne Eiffel.



# Qu'est-ce qu'une ZAC ?

## DÉFINITION JURIDIQUE

Les **Zones d'Aménagement Concerté** sont les zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés (article L 311-1 du Code de l'urbanisme).

La ZAC est une **procédure d'initiative et d'intérêt publics**, permettant :

- Le financement des équipements publics et/ou d'espaces publics complexes.
- La gestion des difficultés foncières (nombreux propriétaires), programmatiques (mixité avec commerces et habitat) ou techniques (risque inondation, biodiversité...).

C'est à la fois **un périmètre**, un « **morceau de ville** », et des **modalités de travail** particulières, tant sur les exigences administratives et réglementaires que sur le caractère partenarial de la démarche.

## DROITS ET DEVOIRS EN ZAC

### • En matière de fiscalité

Les parts communales et intercommunales de la taxe d'aménagement sont supprimées au profit d'une participation à la ZAC :

- Pour les terrains cédés par l'aménageur via un cahier des charges de cession de terrain (CCCT).
- Pour les autres terrains via une convention de participation.

Plusieurs principes généraux :

- La participation doit être proportionnelle et nécessaire aux besoins de l'opération.
- Les participations financières ne peuvent financer que les aménagements et équipements rendus nécessaires par le projet.

- **En matière de propriété foncière**

<b>L'AMÉNAGEUR</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Peut avoir une délégation du droit de préemption urbain, qui permet de se substituer à l'acheteur lors d'une transaction foncière. A cette fin, l'aménageur instruit les Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA) transmises par la commune.</li><li>- Peut initier un processus d'expropriation après une procédure de Déclaration d'Utilité Publique.</li></ul>
<b>LES PROPRIÉTAIRES</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Ont un droit de délaissement (mise en demeure de l'aménageur d'acheter une ou plusieurs parcelles).</li><li>- Peuvent abandonner la vente.</li></ul>

- **En matière d'urbanisme**

- Le **règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) est remplacé par un règlement adapté à un projet de renouvellement urbain**, le plus souvent via un volet « mise en compatibilité du PLU » dans la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) de la ZAC. Le PLU est complété par une orientation d'aménagement et de programmation spécifique décrivant les grandes composantes du projet urbain.
- Un sursis à statuer (refus de projets isolés en attente du projet global d'aménagement) peut être appliqué dès la création de la ZAC.

## UN PROCESSUS DE CRÉATION LONG ET CADRÉ

- **Une mise en place en plusieurs temps**

*Une concertation préalable*

- Une association des élus, des habitants, des associations et des autres personnes concernées au démarrage puis tout au long du projet.
- Des modalités à définir en amont, visant à assurer une durée et des moyens adaptés à l'importance du projet.
- Un bilan de concertation en aval.
- Objectifs : permettre d'une part d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis et, d'autre part, de formuler des observations et propositions qui seront enregistrées et conservées par l'autorité compétente.

La concertation préalable imposée par le Code de l'urbanisme se termine nécessairement avant l'approbation du dossier de création, car le bilan de la concertation est une des pièces obligatoires de ce dossier. L'aménageur peut choisir de prolonger cette concertation, sans obligation réglementaire, pendant toute la durée des études, voire pendant toute la durée de mise en œuvre du projet.

## Un dossier de ZAC

Un dossier de ZAC est composé de deux volets principaux :

- Un **Dossier de création** de ZAC comprenant un rapport de présentation, un plan de situation, un plan de délimitation du périmètre, une étude d'impact du projet, les modalités fiscales retenues.
- Un **Dossier de réalisation** de ZAC comprenant le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone, le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone, les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps, une version actualisée de l'étude d'impact si nécessaire.

La plupart des préconisations environnementales et architecturales sont élaborées au moment du dossier de réalisation à l'échelle de la ZAC, par exemple via un cahier de prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales.

## Des études préliminaires

Des études préliminaires : réalisation d'une étude d'impact

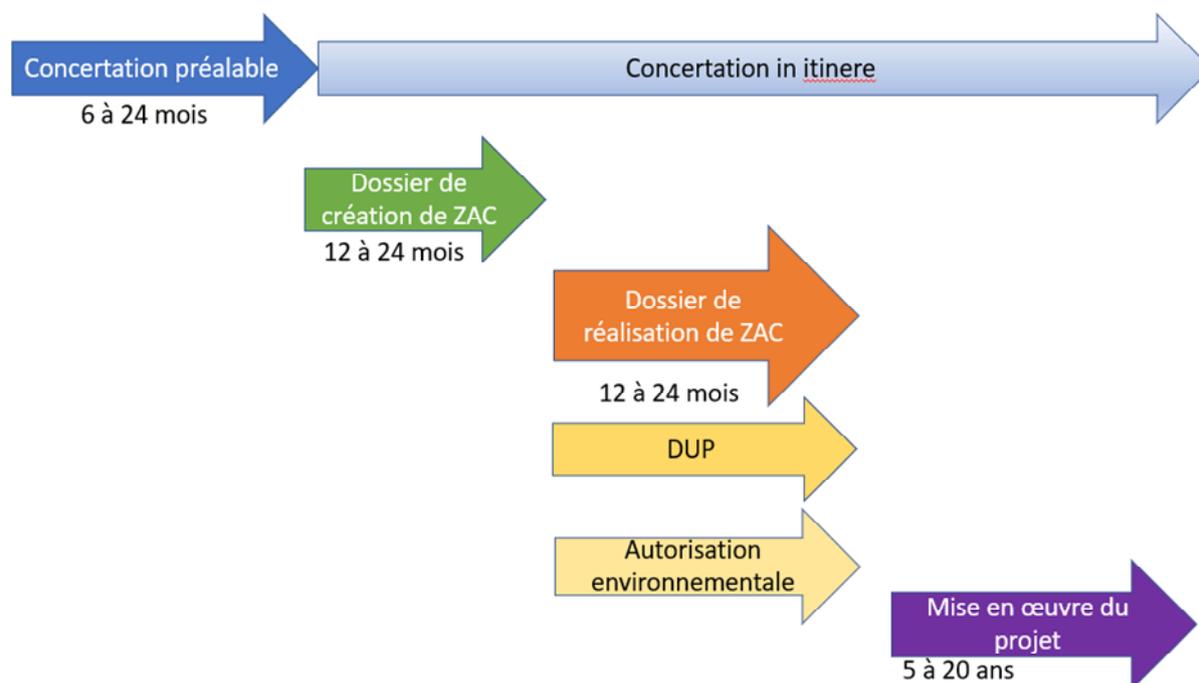
- ➔ L'étude d'impact évalue la soutenabilité environnementale du projet sur toutes les composantes environnementales (biodiversité, santé humaine, trafics routiers, pollutions, risques, etc.).
- ➔ Elle permet de nourrir l'évaluation environnementale du projet, qui vise à améliorer le projet, par itération et en évitant, réduisant ou compensant les impacts potentiels du projet sur l'environnement, tout en assurant une bonne information du public sur cette prise en compte de l'environnement.
- ➔ Elle fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale et d'une enquête publique.
- ➔ Elle est mise à jour à chaque itération ou modification majeure du projet.

## Des procédures connexes

- ➔ Une **autorisation environnementale** sur les thématiques biodiversité (espèces protégées) et l'eau (risque inondation, eaux pluviales, eaux souterraines, etc.).
- ➔ Une **déclaration d'utilité publique (DUP) portant mise en compatibilité du PLU** :
  - initie le volet foncier du projet.
  - permet le lancement de procédures d'expropriation.
  - met en cohérence le document d'urbanisme avec le projet urbain.

Ces procédures sont généralement menées pendant la constitution du dossier de réalisation de la ZAC.

Concertation sur la Déclaration de Projet portant Mise en compatibilité du PLU de Bordeaux Métropole sur le secteur Souys Combes (Bordeaux/Floirac).





# PLU et mise en compatibilité

## DÉFINITION

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document qui traduit un projet global d'aménagement et d'urbanisme. Il fixe en conséquence les règles d'aménagement et d'utilisation des sols.

**Pour les opérations d'aménagement de l'opération d'intérêt national Bordeaux Euratlantique, le PLU de référence est celui de Bordeaux Métropole.**

## DOCUMENTS COMPOSANT LE PLU

Les principales règles déclinées dans le PLU figurent dans deux ensembles de documents qui constituent les pièces réglementaires :

- Le **règlement graphique**, dit « plan de zonage », permettant d'identifier quel ensemble de règles va s'appliquer sur une parcelle donnée.
- Le **règlement écrit**, qui détaille les règles par secteur, avec trois grandes parties :

<b>Ce qu'il est possible de construire</b> (habitations, bureaux, industrie, bâtiments agricoles, etc.)	<b>Comment est-il possible de construire</b> (dimensions, implantation sur la parcelle, stationnement, plantations, etc.)	<b>Comment la construction s'intégrera dans les réseaux urbains</b> (accès des véhicules, raccordement eau potable/eaux usées, locaux poubelles, réseau de chaleur, etc.)
--	--	--

Le PLU comprend, pour les principaux secteurs de développement urbain, des fiches territoriales appelées « **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** », déclinées sous forme de schéma décrivant les principes d'aménagement à respecter et accompagnées, dans le PLU de Bordeaux Métropole, par des orientations sous forme de texte, appelées Complément au Rapport de Présentation (CRP).

**Pour l'OIN Bordeaux Euratlantique, chaque grand secteur de projet existant, soit les ZAC Saint-Jean Belcier et Garonne Eiffel, a une OAP dédiée dans le PLU de Bordeaux Métropole.** Deux règlements dits « de projet » couvrent par ailleurs la majeure partie des périmètres de ces deux projets urbains : la zone UP19 pour la ZAC Garonne Eiffel, les zones UP27 et UP84 pour la ZAC Saint-Jean Belcier.

## ÉVOLUTION DU PLU

**Bordeaux Métropole est la collectivité locale compétente en matière d'urbanisme.** C'est donc le Conseil Métropolitain qui est décisionnaire des évolutions du PLU de son territoire.

Une fois approuvé, un PLU reste en vigueur 10 ans à 15 ans avant une reprise globale, via une procédure appelée « révision générale du PLU ». Cette procédure de révision est longue et complexe, avec une durée moyenne de 4 ans entre le lancement et l'approbation.

La durée de vie moyenne d'un PLU et le temps nécessaire pour une révision générale sont ainsi relativement longs.

Il peut donc arriver qu'un projet (construction ou aménagement) initialement non prévu émerge et doive être mis en œuvre avant qu'une révision générale puisse aller à son terme. Si ce projet n'est pas compatible avec les règles du PLU et qu'il peut être considéré comme étant d'intérêt général, le Code de l'urbanisme permet à l'État, aux collectivités locales (Bordeaux Métropole mais aussi les communes, le département, la Région) et aux établissements publics (hôpitaux, aménageurs publics par exemple) de lancer des procédures d'évolution du PLU spécifiques. **Elles sont appelées « Mises en compatibilité du PLU ».**

Un dossier de mise en compatibilité comprend :

- Un rapport de présentation exposant le projet, démontrant l'intérêt général du projet, expliquant les évolutions proposées du PLU et analysant les impacts potentiels sur l'environnement de ces évolutions.
- Un dossier comprenant l'ensemble des pièces à substituer dans le PLU en vigueur.

**La procédure de mise en compatibilité comprend plusieurs étapes :**

- **Réunion des personnes publiques associées.**
- **Enquête publique.**
- **Approbation par le Conseil Métropolitain.**

Lorsque les impacts potentiels de l'évolution du PLU sont évalués comme non nuls ou incertains, **la mise en compatibilité fait l'objet d'une évaluation environnementale renforcée** qui se traduit par un avis de l'autorité environnementale (avant l'enquête publique). Dans ce cas de figure, le Code de l'urbanisme impose également une concertation réglementaire.

Lorsqu'une procédure de mise en compatibilité est lancée par un autre organisme que Bordeaux Métropole, l'approbation est suivie par une adoption par l'organe délibérant de cet organisme (par exemple, c'est le Conseil d'Administration pour l'EPA Bordeaux Euratlantique).