PLAN LOCAL D'URBANISME

PLU 3.1

BORDEAUX MÉTROPOLE

Rapport de présentation

Bordeaux – Floirac – Souys Combes

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

BORDEAUX MÉTROPOLE

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

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

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.

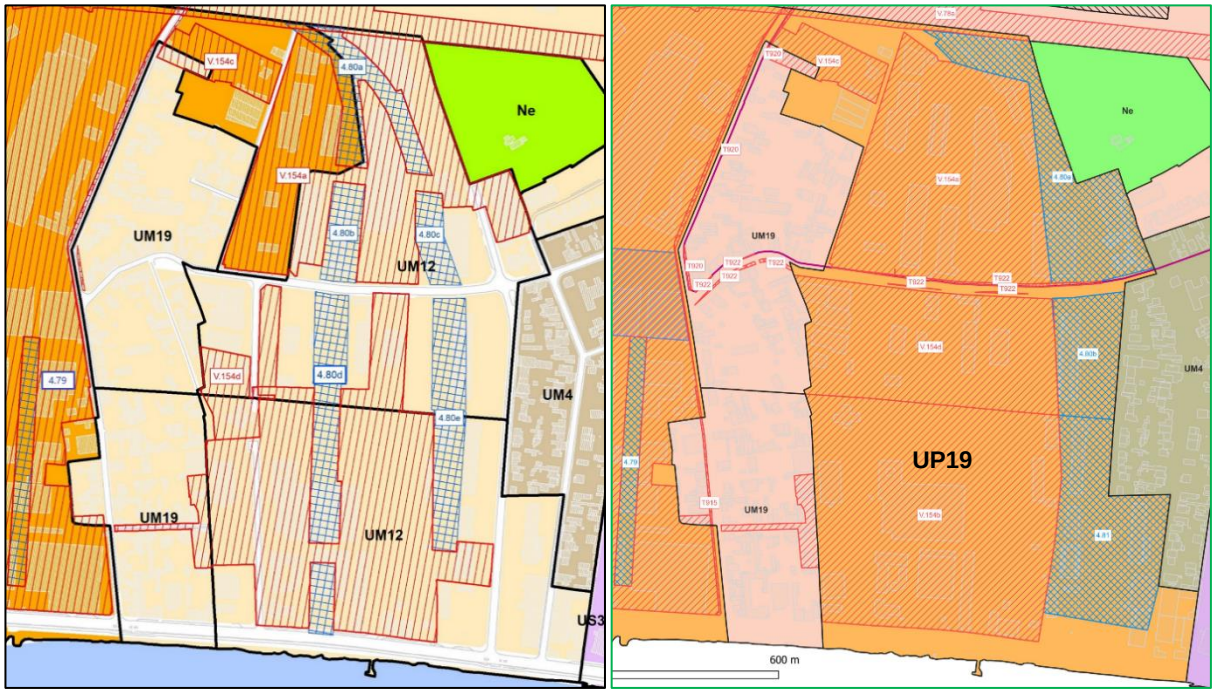
Dans les pièces opposables du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Bordeaux Métropole, l'emprise du projet est actuellement classée en zone UM12 « tissus à dominante de grands ensembles et tissus mixtes » (planche 35 du plan de zonage du PLUi de Bordeaux Métropole).

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

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.

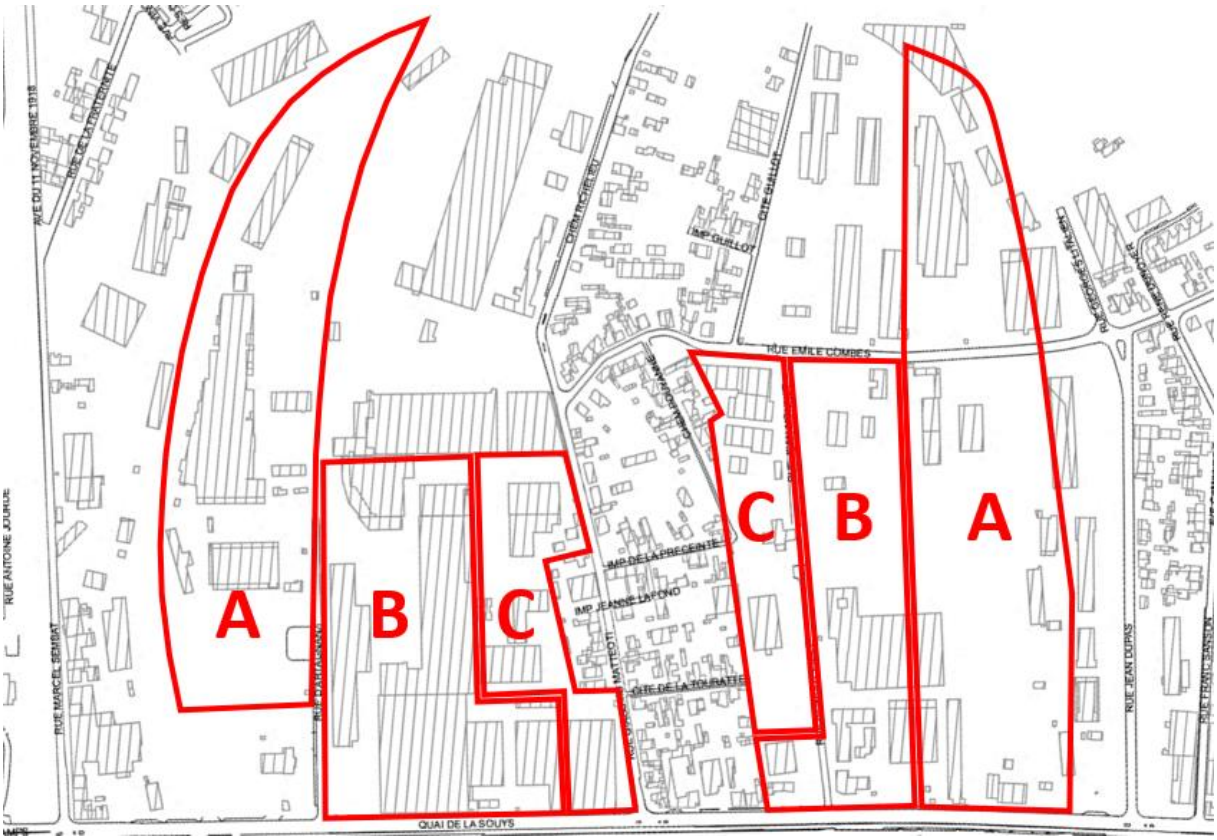
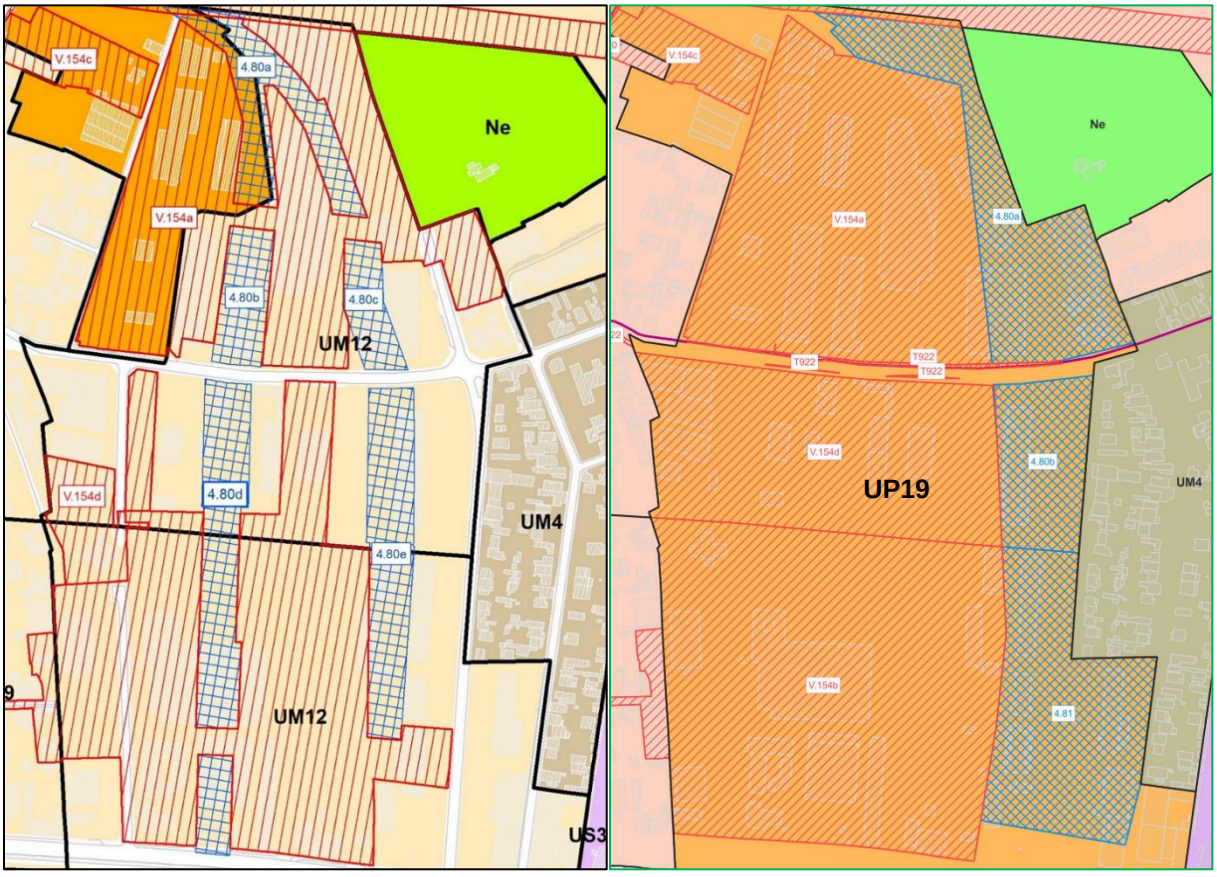


Schéma identifiant les secteurs (à gauche ceux précédemment introduits et à droite leur extension)



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

Avant		Après	
Emplacement réservé	Surface	Emplacement réservé	Surface
4.80a	9 495 m²	4.80a	21 705 m²
4.80b	4 887 m²		
4.80c	3 910 m²		
4.80d	10 757 m²	4.80b	11 110 m²
4.80e	11 044 m²		
4.81	2 558 m²	4.81	25 627 m²

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 ;

- 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.

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

Thématique	État initial	Incidences notables prévisibles	Mesures
Milieu physique	- Climat océanique tempéré - Topographie très plane - Formations fluviatiles argileuses - La Garonne en limite de site au sud	Absence d'incidence	Aucune mesure préconisée
Milieu naturel	- Absence de zones d'inventaires ou protégée - Site Natura 2000 « La Garonne en Nouvelle Aquitaine » au sud	- Pas de milieu remarquable existant - Création d'un parc public de 6 ha comprenant une noue centrale - Création et structuration de continuités écologiques entre la Garonne (Natura 2000) et la voie Eymet permettant de connecter au-delà les coteaux (ZNIEFF) - Règles de végétalisation des espaces publics prévues dans le projet urbain - Conservation des populations d'espèces présentes **INCIDENCE POSITIVE** - Absence d'incidence sur le site Natura 2000	Aucune mesure préconisée
Accessibilité, réseau viaire et transports	- Secteur enclavé - Desserte en transports en commun faible - Itinéraires cyclables limités au quai de la Souys	- Génération de déplacements absorbés par les transports en commun (Création d'infrastructures, site propre) - Maillage d'itinéraires pour les aménagements doux (quais et voiries de desserte internes) - Mutualisation du stationnement pour les véhicules légers **INCIDENCE POSITIVE**	Aucune mesure préconisée
Réseaux	Réseaux humides et secs présents au sein du site	- Règlement du nouveau zonage identique au règlement des zonages existants - Redimensionnement des réseaux en cours, régulation et séparation des eaux pluviales, conformément à la programmation initiale de la ZAC **INCIDENCE POSITIVE**	Aucune mesure préconisée

Thématique	État initial	Incidences notables prévisibles	Mesures
Occupation du sol et paysage	- Grandes emprises foncières sous-occupées par des activités industrielles et ferroviaires - Trame végétale peu présente	- Augmentation de la part des espaces non imperméabilisés - Création d'une opération dense tenant compte des problématiques d'îlot de chaleur - 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 - Aménagement d'un parc (6 ha) et d'un réseau de noues paysagères **INCIDENCE POSITIVE**	Aucune mesure préconisée
Santé publique et salubrité	- Qualité de l'air globalement bonne sur l'agglomération - De nombreux sites pollués - Voiries routières faisant l'objet d'un classement au titre des nuisances sonores	- Présence de transports alternatifs à la voiture - Gestion globale des sols pollués à l'échelle du projet d'aménagement **INCIDENCE POSITIVE**	Aucune mesure préconisée
Patrimoine culturel	- Aucun site classé aux monuments historiques - Site situé en dehors du site inscrit sur la liste du patrimoine mondial de l'Unesco et de sa zone tampon	**INCIDENCE NULLE**	Aucune mesure préconisée
Risques majeurs	Site en zone d'aléas fort et modéré du PPRI de Bordeaux et Floirac	- Pas d'évolution de la constructibilité dans la bande de précaution (berges) - 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) - Diminution du risque pour la plaine rive droite via la réalisation d'espaces de compensation en creux, espaces verts notamment - Nouveau quartier intégrant la sécurité des biens et des personnes par le respect des prescriptions du PPRI - Augmentation des enjeux (accueil de population et d'emplois) compensée par des aménagements hydrauliques générant une diminution des aléas **INCIDENCE POSITIVE**	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
Nb de logements individuels construits à l'hectare en renouvellement urbain (depuis le 31/12/2016)	Nb de logts / ha	DDTM	1 an
Nombre et surface des parcs et jardins publics	Nombre et m²	A'urba / Bordeaux métropole	1 an
Linéaire d'aménagements cyclables	Km	Bordeaux Métropole	1 an
Linéaire de voiries apaisées	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'Etablissement 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 ;

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[1].

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.

[1] 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'Etablissement 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

douze 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 environnement 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 m² 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'infiltre 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 Benauge. Cette ligne s'ajoute à celle de la rue Combes (qui ne

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 maitrise 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 influer 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[2]. 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 Benauge, 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 laissent apercevoir les coteaux ainsi que l'étang des carrières et facilite l'implantation des fossés hydrauliques nécessaires à

[2] Pour 2 700 logements sur la base d'une surface de terrain comprise entre 651 m² (moyenne constatée sur Bordeaux Métropole) et 800 m² (moyenne constatée en Gironde) et en intégrant 20% de voiries et d'espaces publics.

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.

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.

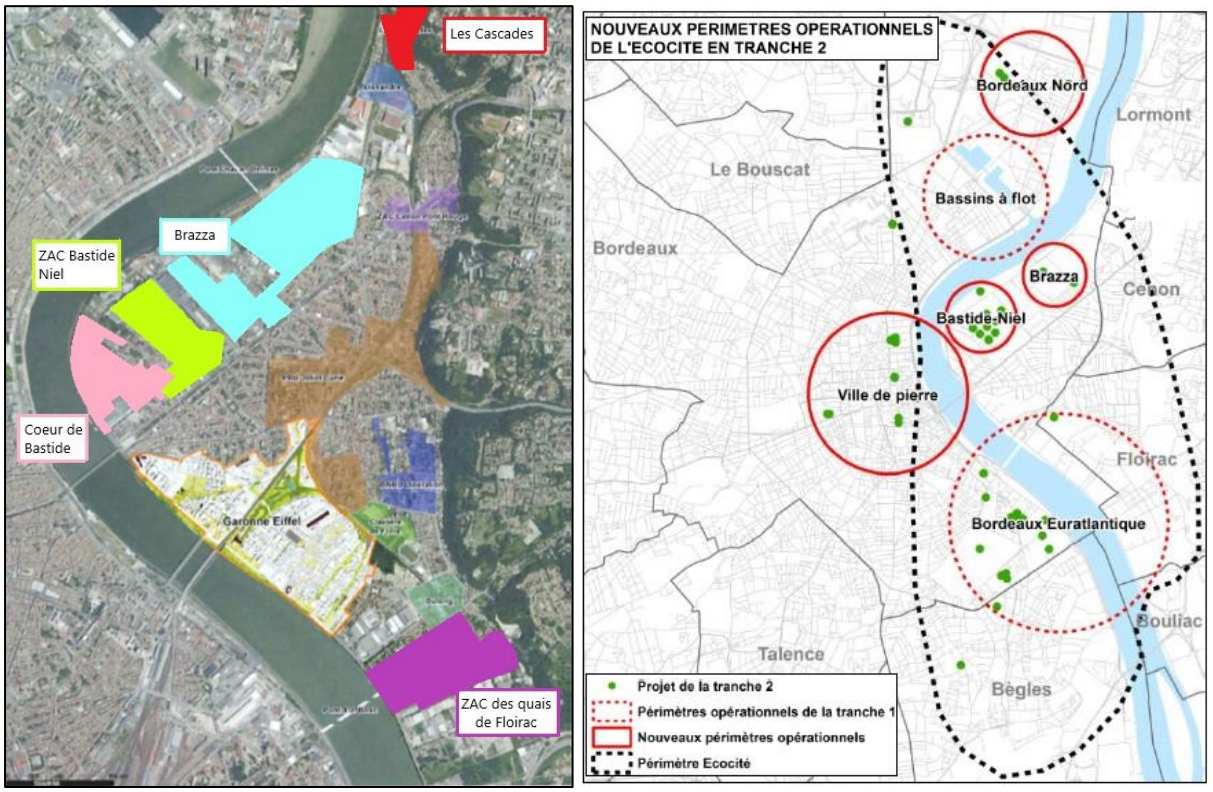
Redynamiser et développer la rive droite comme une entrée de métropole

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

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 entrainé l'abandon progressif des deux gares[3] 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 chainon important dans la reconquête des quais, où la majeure partie des opérations est hors périmètre d'intervention de l'OIN[4], 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

[3] 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

[4] Opération Brazza, ZAC Bastide Niel, ZAC des quais de Floirac, Opération Cœur de Bastide, Les Cascades de Lormont, etc.

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[5]. 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.

[5] Source : indicateurs pour le suivi de l'artificialisation, Cerema, 2021

Le secteur Souys Combes offre une façade de 400 mètres sur la Garonne[6] 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-

[6] Deux kilomètres au total pour la ZAC Garonne Eiffel, 500 mètres pour le secteur Souys Parc Eiffel

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 maitrise 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

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 m² 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 m² 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 6e 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[7] 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

[7] Source : INSEE, Recensements de la population entre 2014 et 2020

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 m² 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 m² 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[8].

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

[8] 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.

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 m² de SDP dont 750 000 m² de SDP de logements et 200 000 m² 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

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 »[9] ;
- 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.

[9] 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

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.

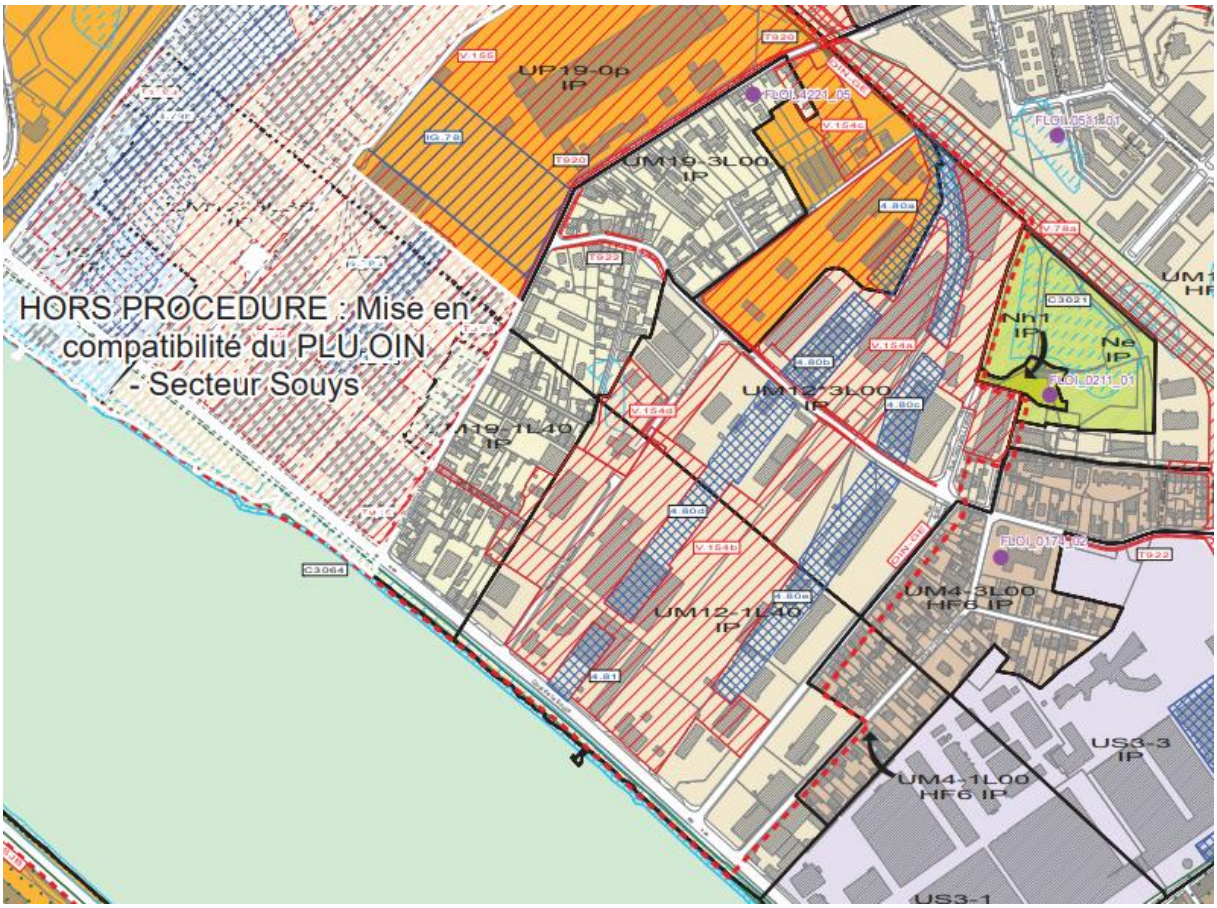
La 1ère révision du PLU tenant lieu de Programme Local de l'Habitat et de Plan de Déplacement Urbain a été approuvée le 16 décembre 2016. Il est devenu opposable le 24 février 2017.

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 11e modification du PLUi de Bordeaux Métropole

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***

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) entraine 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.

- 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 entraine 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 :

- 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 000e.

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 11e modification) :

	UM12	**Projet**
Emprise bâtie	≤ 40%	Emprise au sol > 60% pour chaque ilot
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 entrainera la modification du plan de zonage.

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 apparaitre 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

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 intègrera 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^{e} 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^{e} 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^{e} modification, dont l'approbation est prévue avant celle de la présente procédure.

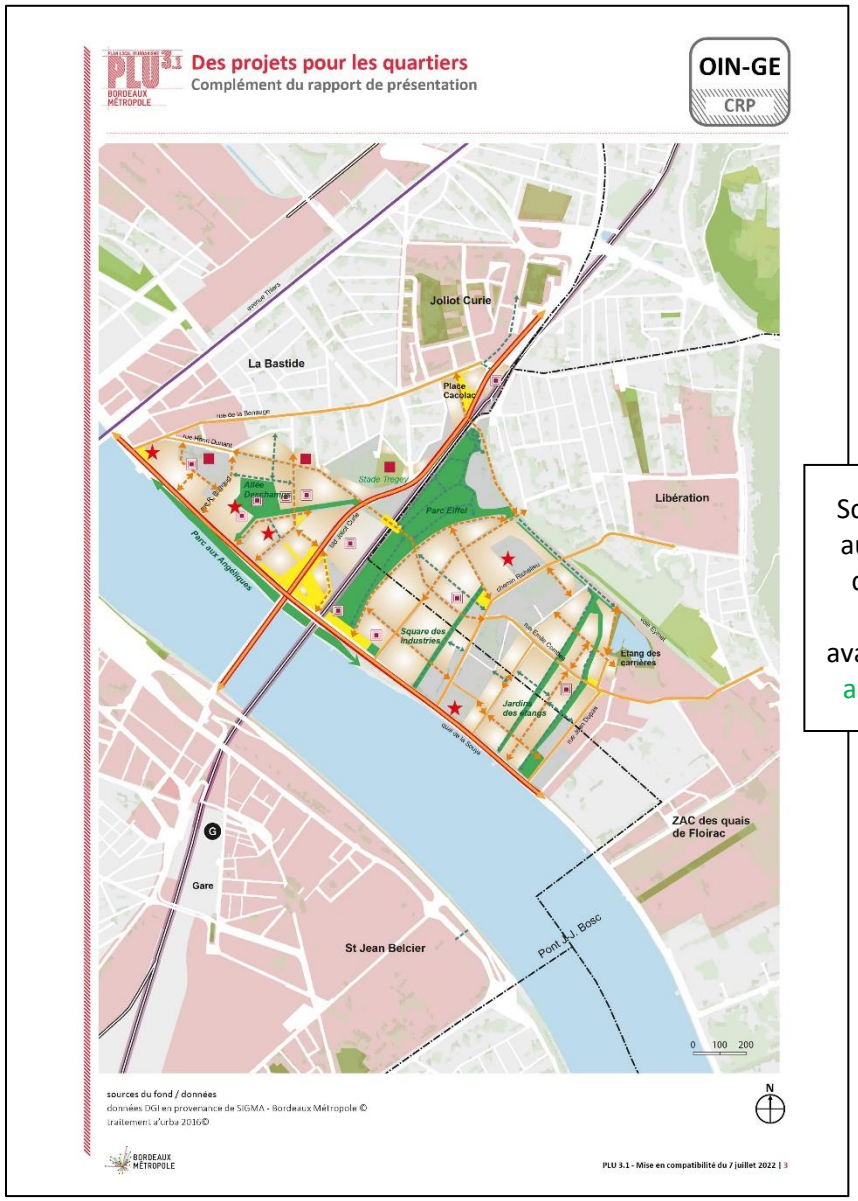
4.2 - Les modifications apportées au PLU 3.1 dans le cadre de la mise en compatibilité

4.2.1 - L'orientation d'aménagement et de programmation

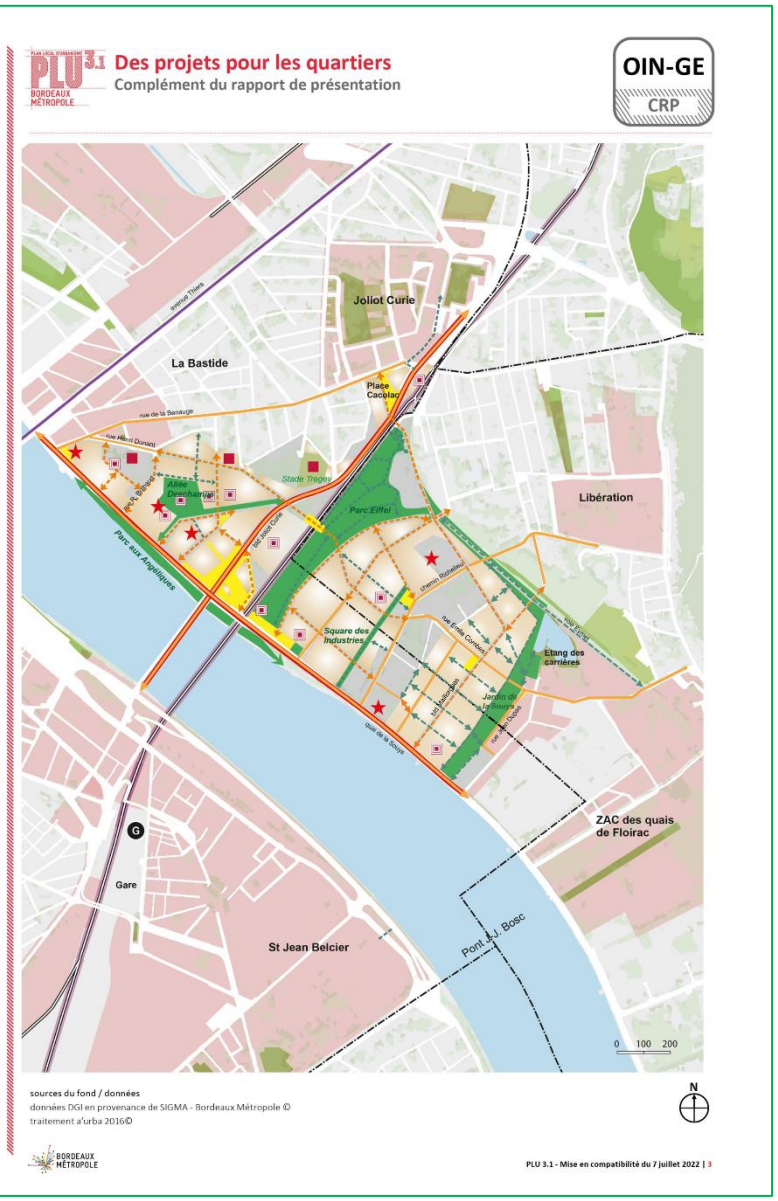
Les représentations cartographiques du complément au rapport de présentation et de l'OAP opposable sont ainsi modifiées :

- 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 ajouté comme espace public à créer.

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

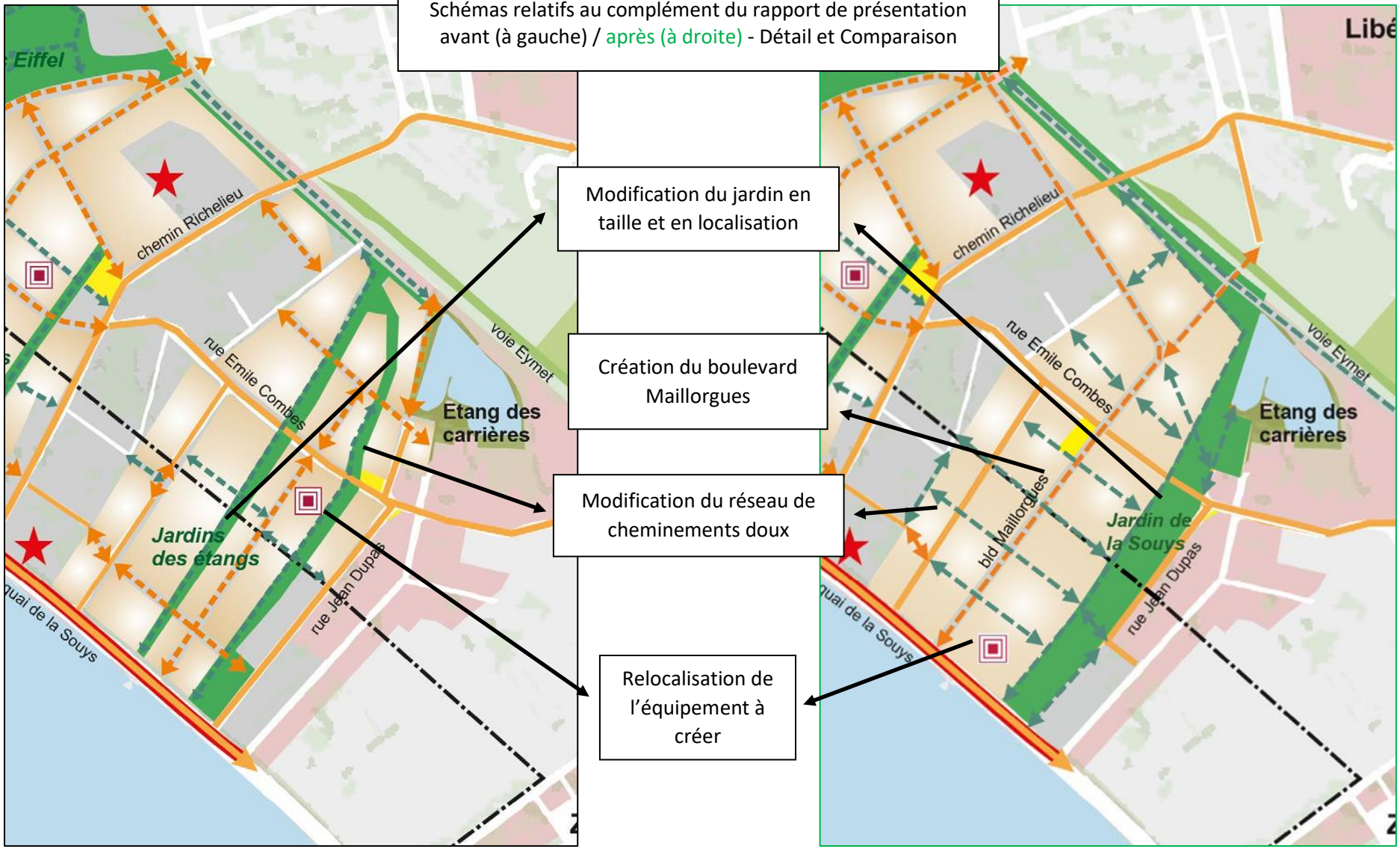


Schémas relatifs au complément du rapport de présentation avant (à gauche) / après (à droite)



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

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



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

Périmètre de l'OAP

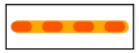
Paysage

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

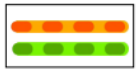
- Insérer dans chaque nouveau quartier un espace vert qui s'inscrit dans un réseau d'espaces publics et de cheminements doux.

- 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.



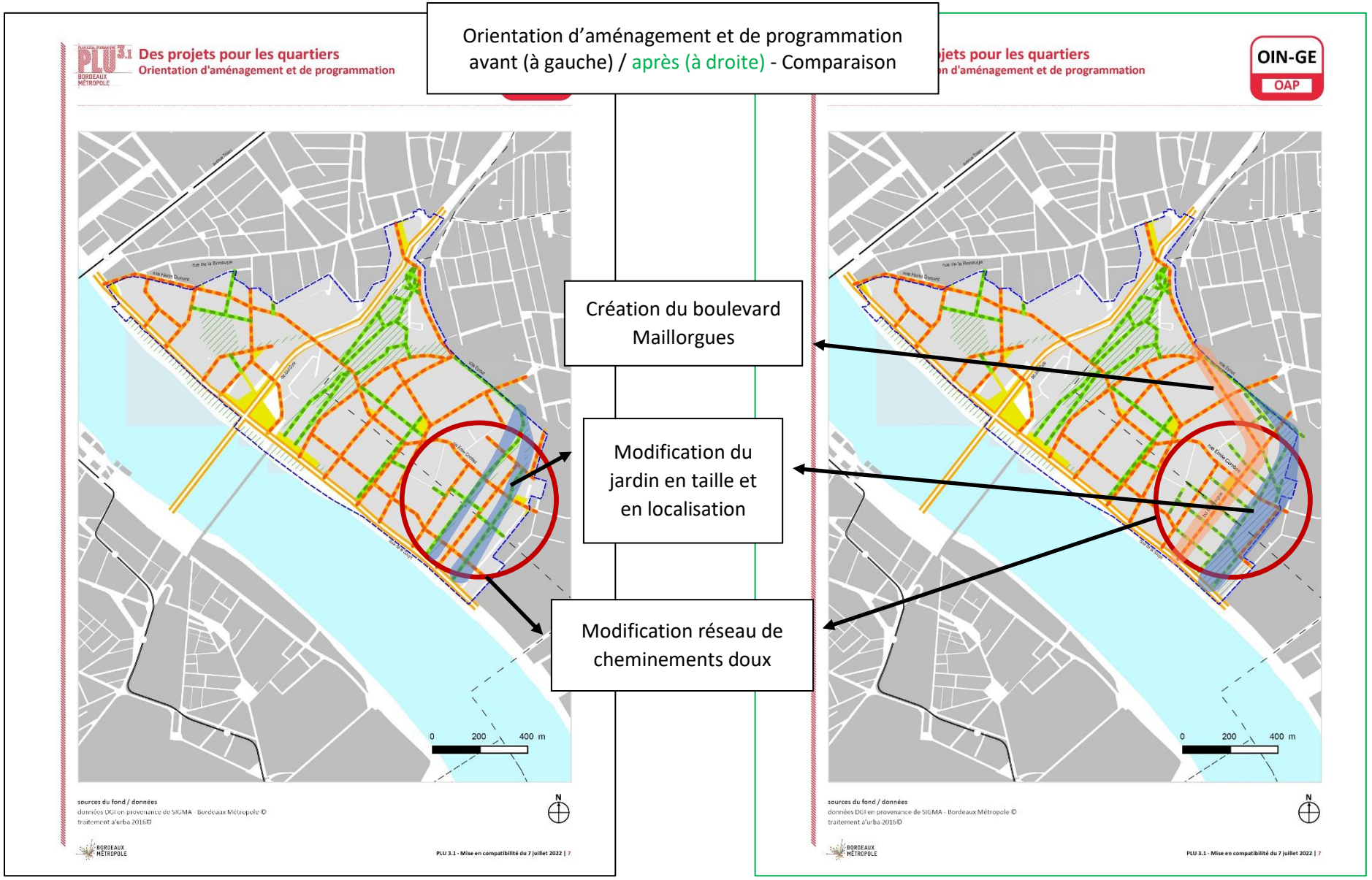
- Développer un maillage de voirie adapté à tous les modes.

- 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 Benauge 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.

Orientation d'aménagement et de programmation avant (à gauche) / après (à droite) - Comparaison



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

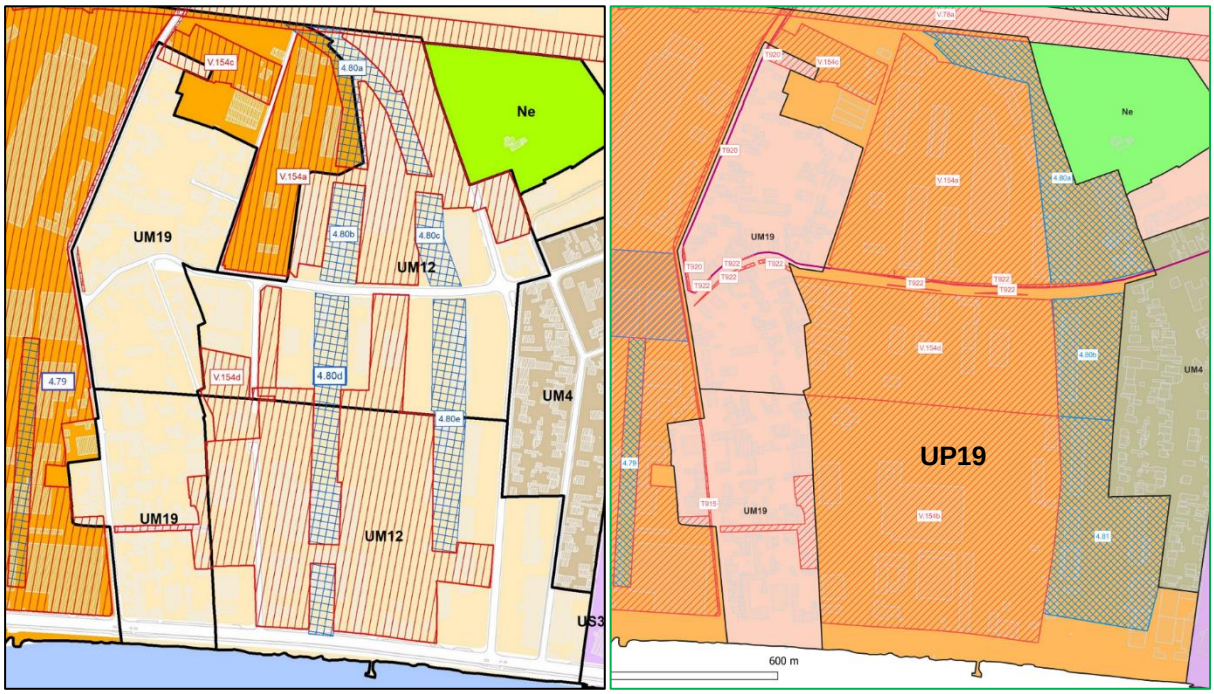
Le rapport de présentation du PLU est complété par un plan de synthèse du zonage. Les zonages applicables sur le secteur Souys Combes étant modifiés, ce plan doit être mis à jour.

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[10]

[10] 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.

Règlement écrit – Règles sur la morphologie urbaine

Le règlement écrit de la zone UP19 est modifié afin d'imposer des règles spécifiques de morphologie urbaine (forme et implantation des bâtis, exigences sur les espaces non bâtis) au sein du secteur de projet.

Ainsi, l'article 2.2 est modifié pour étendre les trois autres sous-secteurs A, B et C sur la partie est du territoire, de l'autre côté du quartier pavillonnaire. Ceux-ci couvrent des emprises spécifiques :

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 dont 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 1er 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 11e 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 11e modification du PLU (en bleu) :

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

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 5e 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

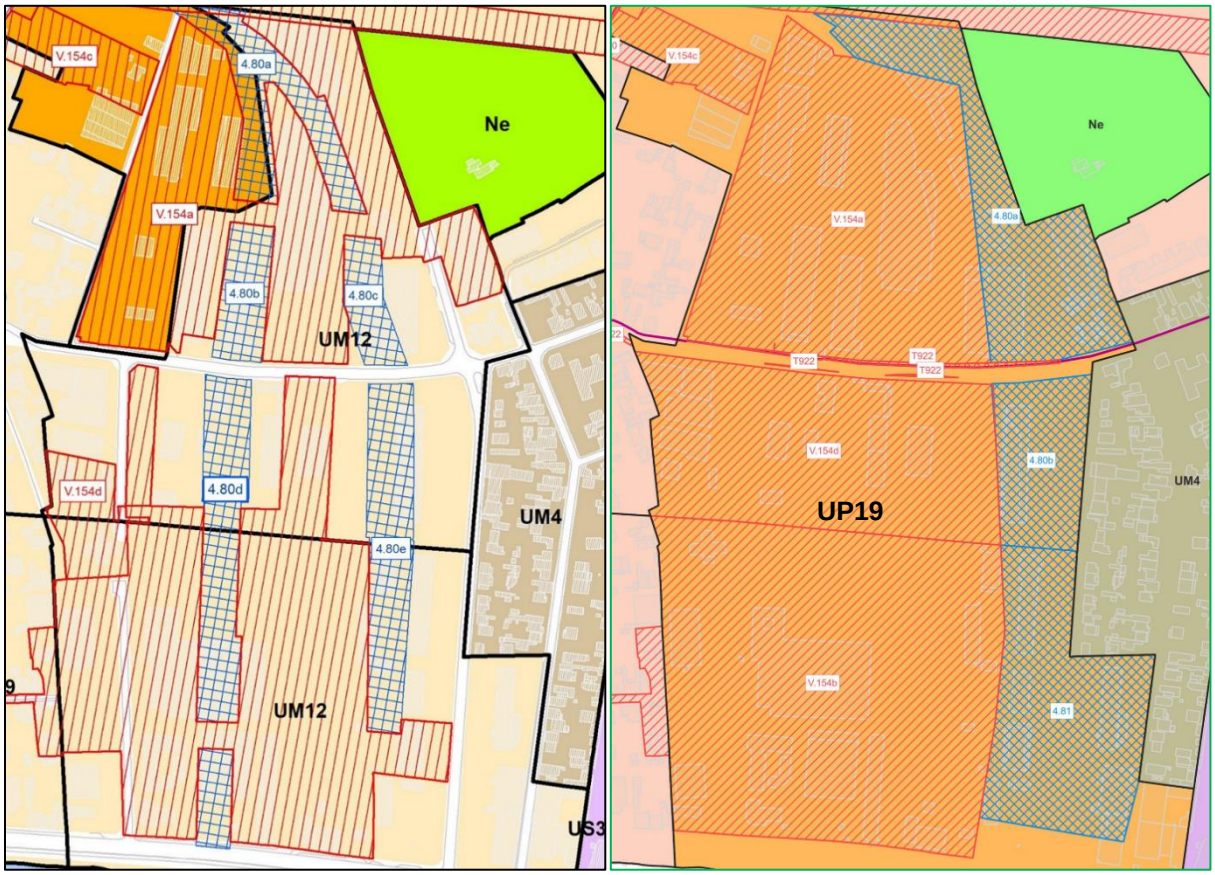
La modification des emplacements réservés de superstructure « espace vert » du Jardin des Etangs nécessite :

- 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.

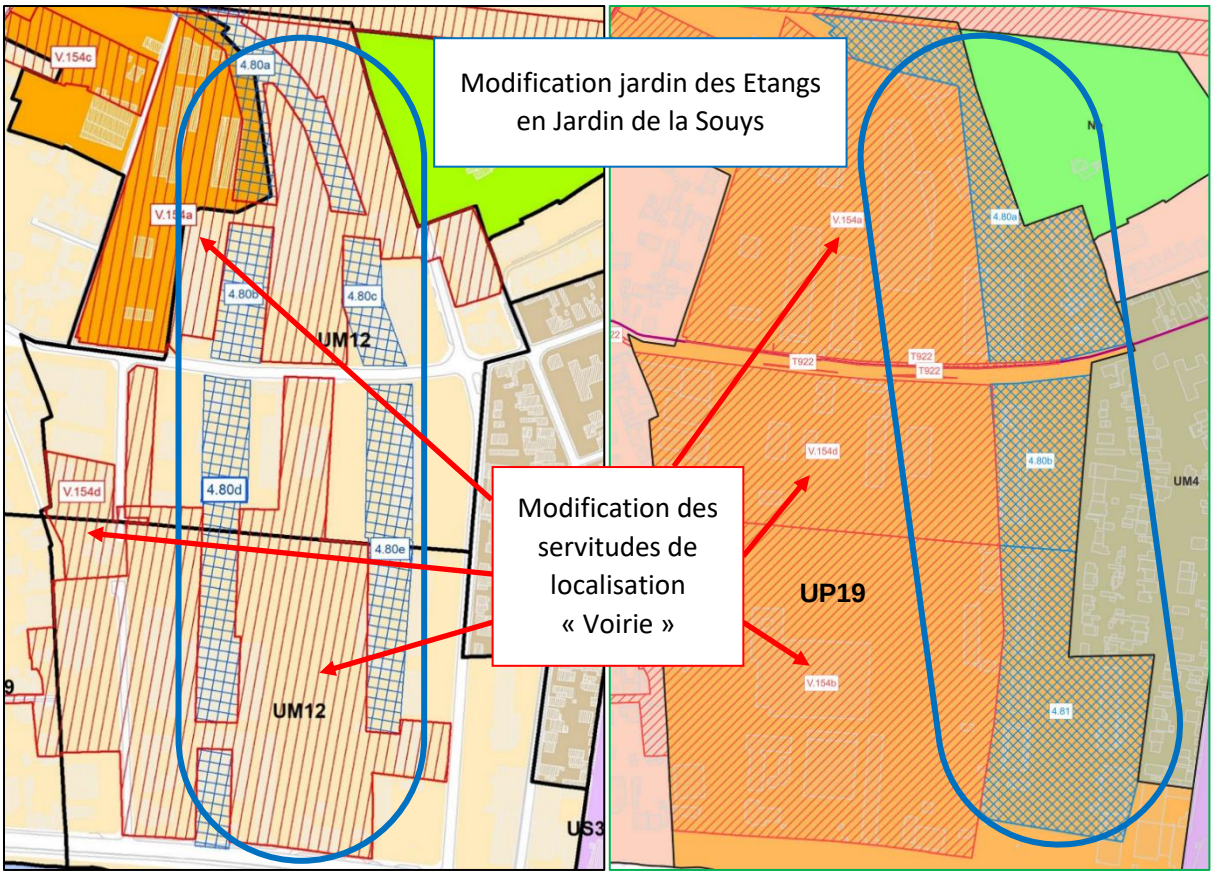
Le tableau suivant récapitule les changements concernant les emplacements réservés, avec les surfaces. On notera que la somme de ces emplacements augmente de 38% en passant de 42 651 m² à 58 442 m² d'espace vert.

Avant		Après	
Emplacement réservé	**Surface**	**Emplacement réservé**	**Surface**
4.80a	9 495 m²	4.80a	21 705 m²
4.80b	4 887 m²		
4.80c	3 910 m²		
4.80d	10 757 m²	4.80b	11 110 m²
4.80e	11 044 m²		
4.81	2 558 m²	4.81	25 627 m²

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



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

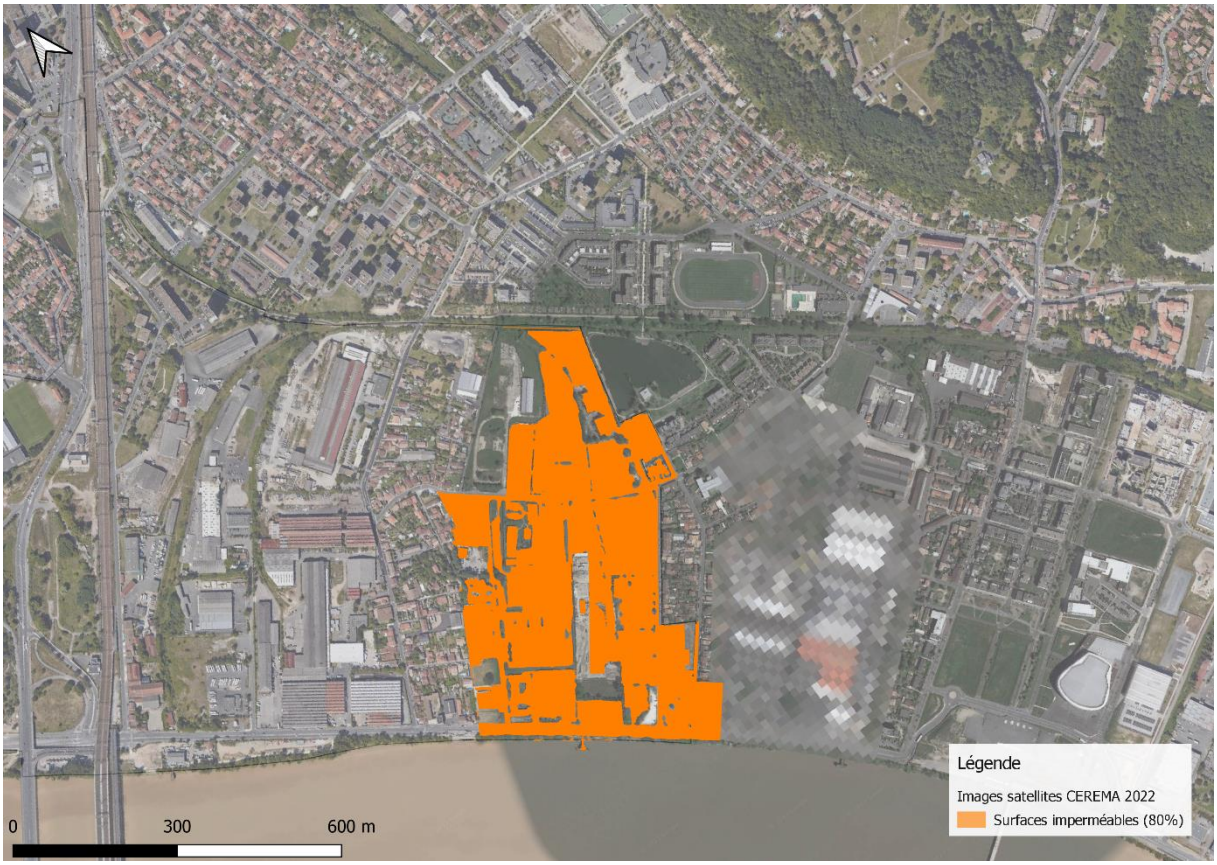
5 - ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

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%[11].



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

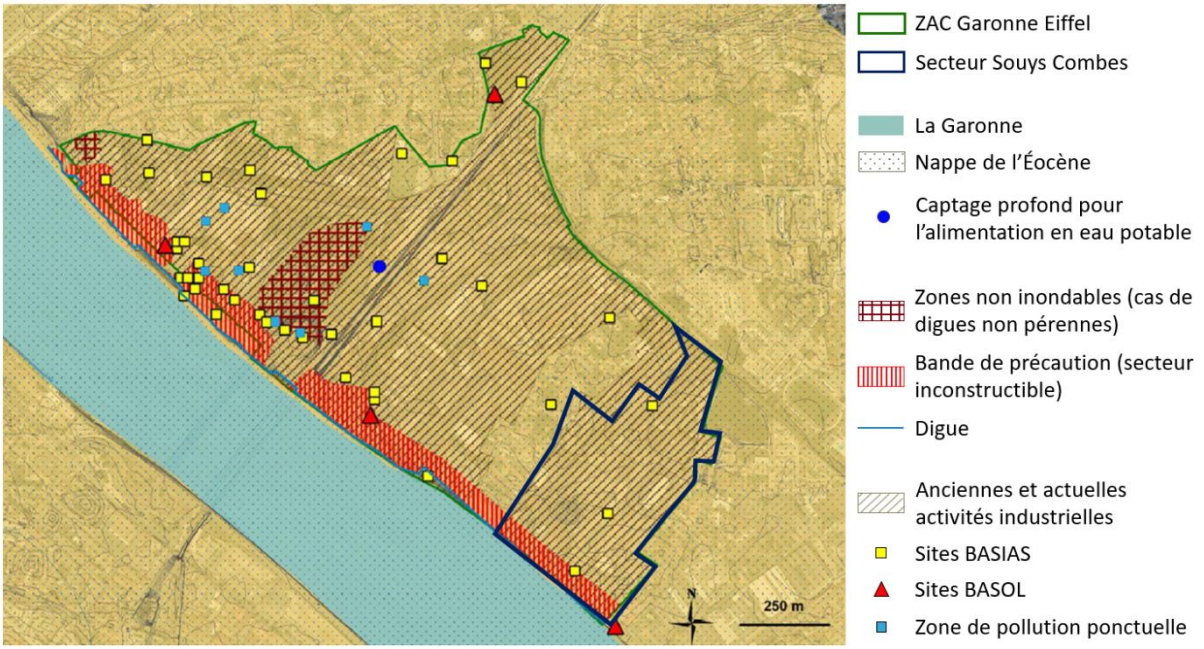
Cette imperméabilisation a des conséquences sur l'ensemble des milieux, en particulier sur le milieu physique dont les sensibilités et enjeux sont les suivants (par ordre d'importance) :

- **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)[12]. Les études hydrauliques réalisées sur le secteur ont affiné la connaissance du risque sur le site de

[11] Source : Indicateurs pour le suivi de l'artificialisation, CEREMA, 2022
[12] PPRI de Floirac approuvé le 23 février 2022, PPRI de Bordeaux en cours d'approbation (prévue fin 2023)

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)

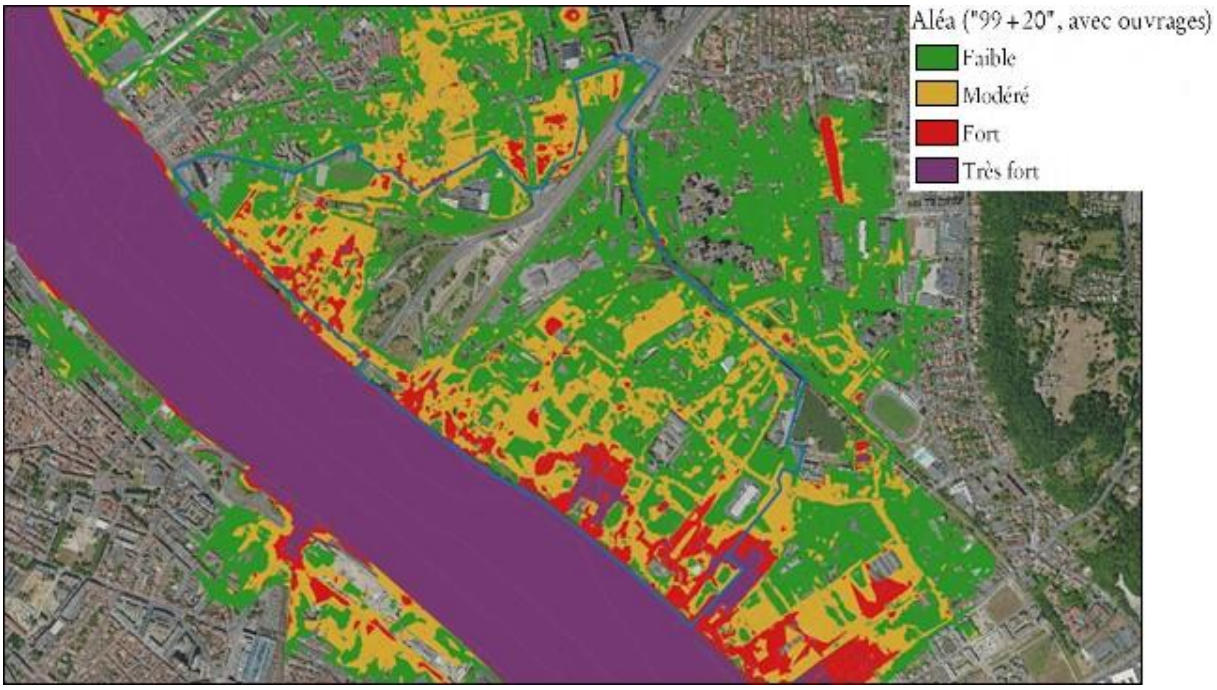
5.1.1 - Risque inondation

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.

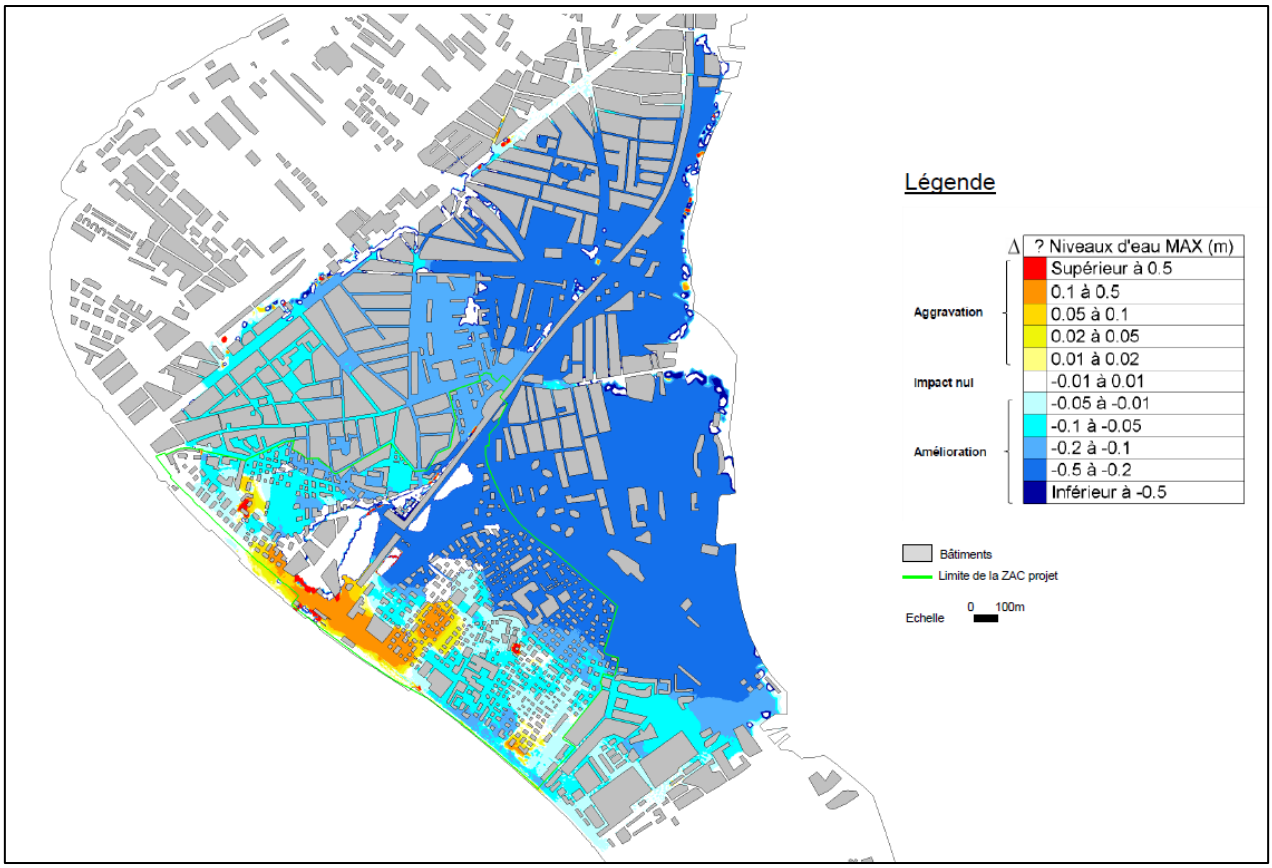
En termes de fonctionnement hydraulique global, la ZAC est inondable essentiellement depuis la Garonne entre le pont de Pierre et la ZAC des Quais, c'est donc bien l'état de la digue sur cette section qui est important. En revanche, les inondations de cette même provenance et passant par la ZAC sont susceptibles de concerner les secteurs à l'arrière de la ZAC et notamment Bordeaux La Benauge 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.



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 m² 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, connait 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

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.

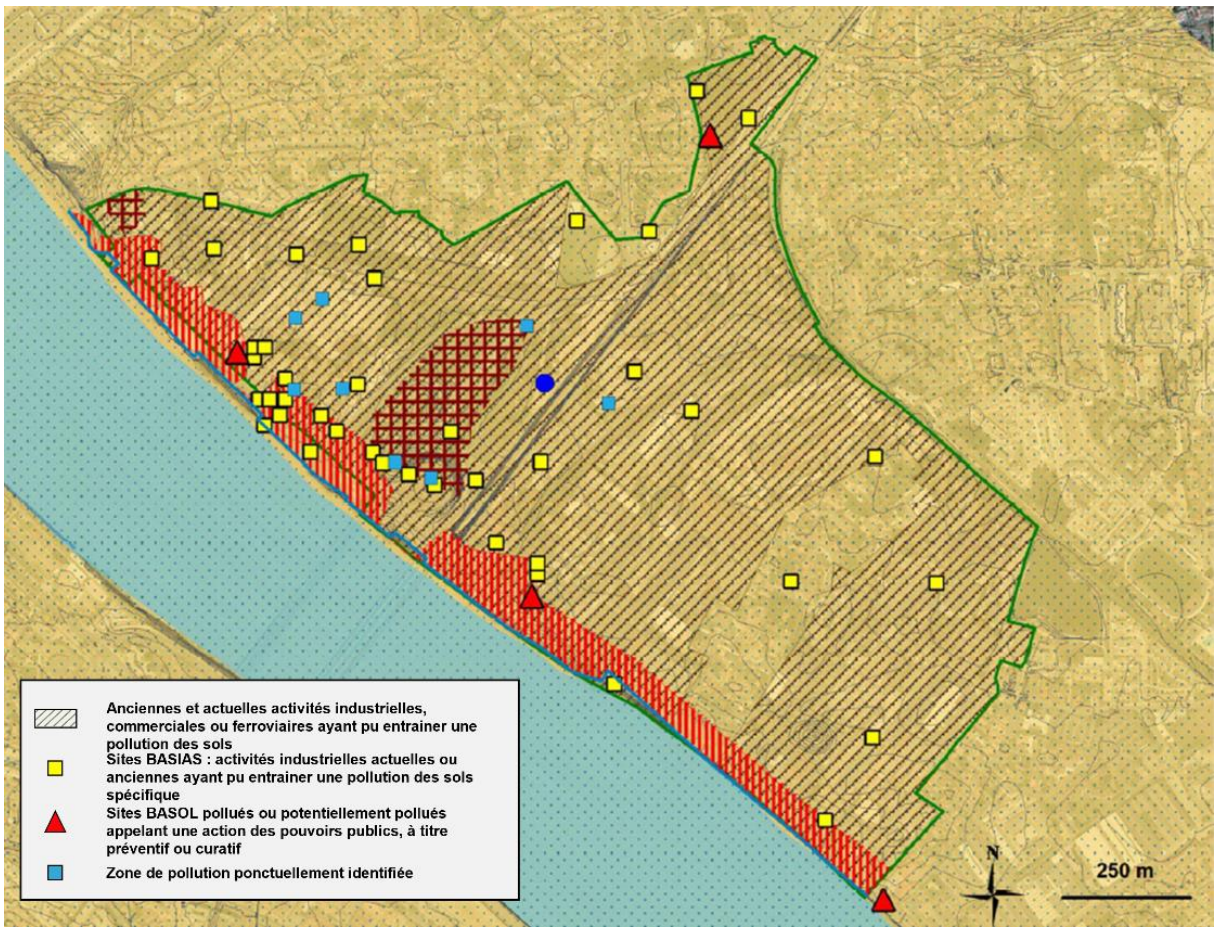
Les zones de pollution potentielle sont généralement les sites ayant connus une activité industrielle et référencés dans les bases de données Basias[13] et Basol[14]. Ces zones sont représentées par les carrés jaunes dans la carte ci-après.

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.

[13] Inventaire historique des sites industriels et activités de service (disponible sur le site Géorisques)
[14] Base de données sur les sites et sols pollués (disponible sur le site Basol)

Localisation des sondages sur le secteur Souys (Source : EPABE, 3e 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.

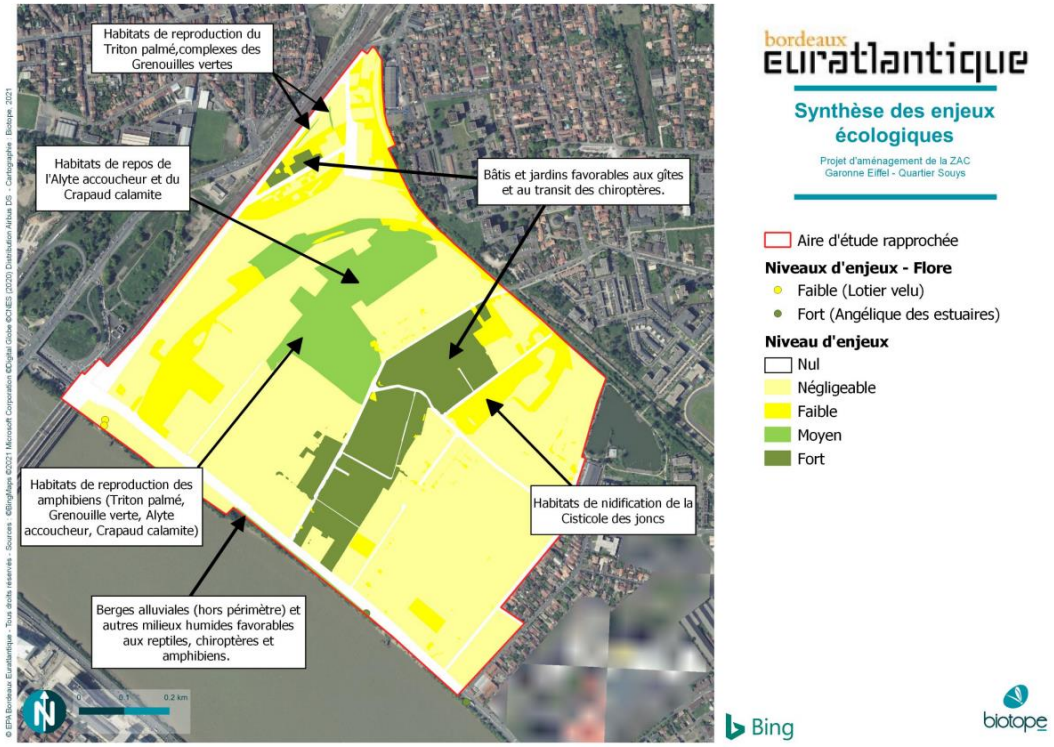
Enjeux forts

- 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) ;

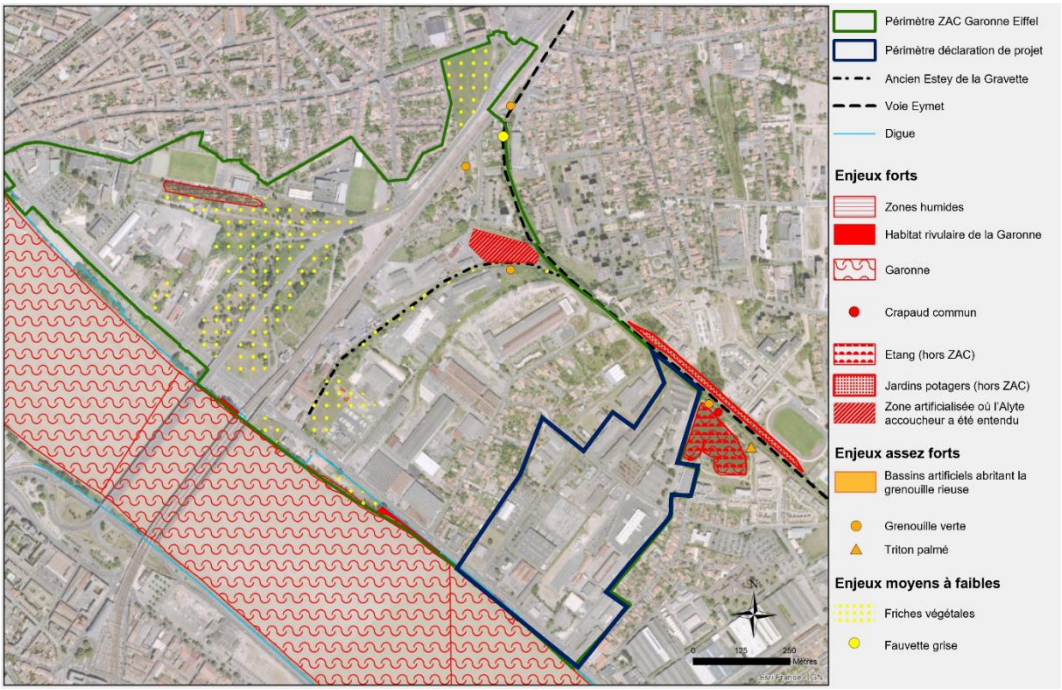
- Préservation du corridor écologique au droit des anciennes voies ferrées.

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 : Biotope, 2021)



Enjeux relatifs au milieu naturel (Source : Étude d'impact du dossier de réalisation de la ZAC, 2017)

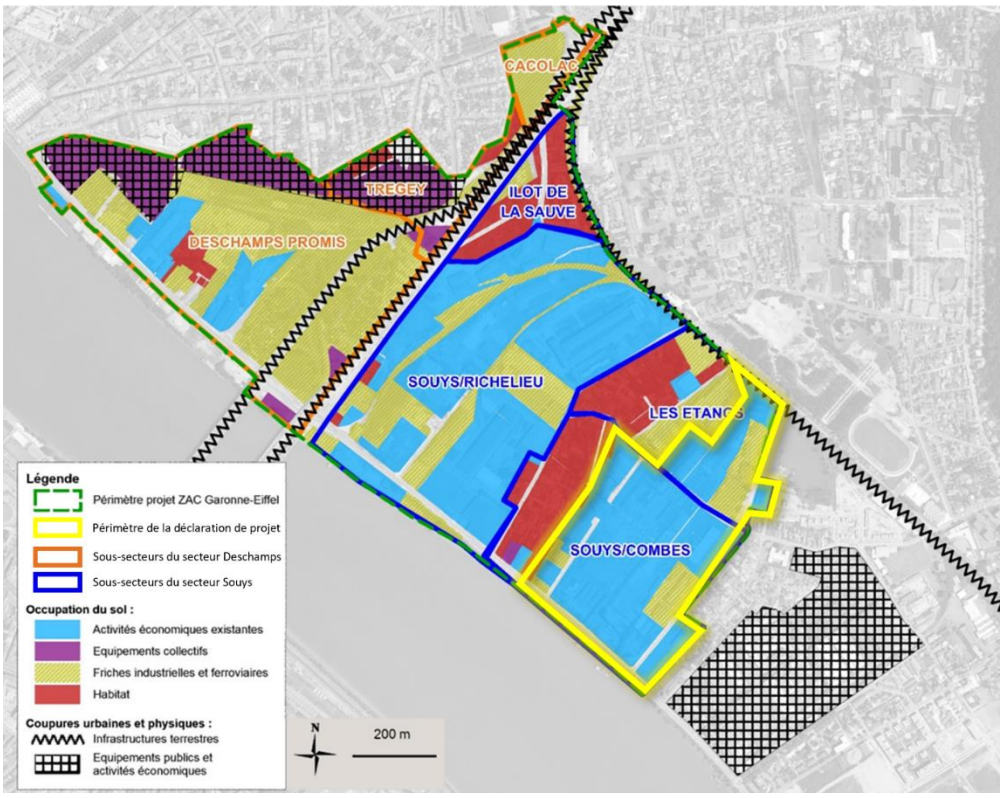
5.3 - Paysages, bâti et patrimoine

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'EVOLUTION EN L'ABSENCE DE MISE EN ŒUVRE DU PROJET DE MISE EN COMPATIBILITE

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 permettre 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, continuerait 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

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,

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 ilots, qui s'appliqueront quel que soit le coefficient de végétalisation ou de pleine terre imposé par le PLUi.

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 les biens et les 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

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.

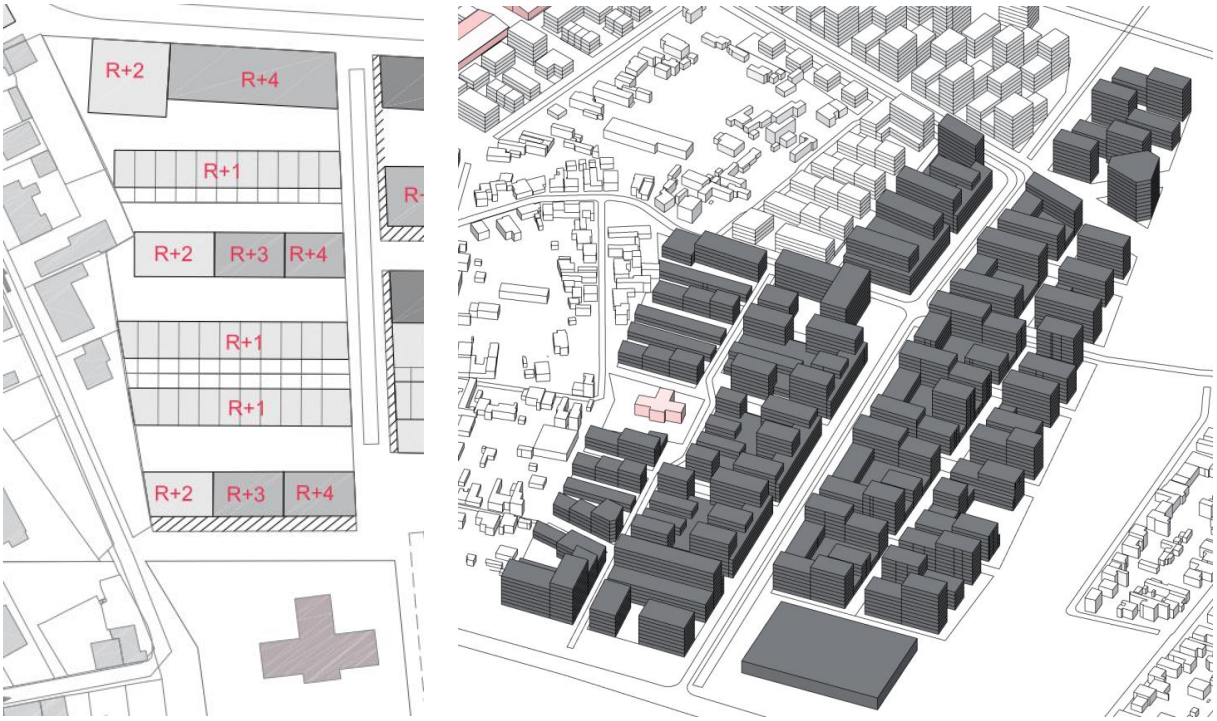
La mise en compatibilité du PLU de Bordeaux Métropole comprend des exigences relatives à l'assainissement et au traitement des eaux préalablement à leur rejet dans les milieux naturels. La mise en compatibilité n'engendre aucune incidence significative de nature à remettre en cause l'état de conservation 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 épannelage 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.

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 11e modification) :

	UM12	UP19
Emprise au sol	≤ 40%	Non réglementé
Hauteur	Ht ≤ 21 m (+6 m bonus)	Ht ≤ 36 m pour les secteurs **A et B** Ht ≤ 18 m pour le secteur **C**
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 et C** : ≥ 30% Pour le secteur **A** : ≥ 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 ilots du secteur A car ils sont situés à moins de 150 m du Jardin de la Souys, 30% minimum pour les autres ilots des secteurs B et C. La surface équivalente en pleine terre au sein des ilots, sur la base d'une surface cumulée des emprises des lots voisine de 100 000 m², serait donc *a minima* de 20 000 m². 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 m² de pleine terre. Finalement, à l'échelle du secteur Souys Combes, d'une surface de 238 000 m², 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.

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.

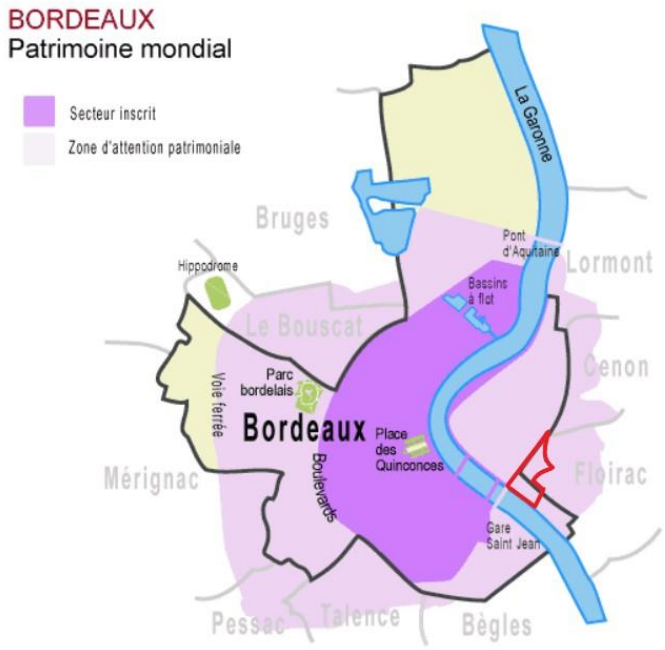
La mise en compatibilité ne modifie pas les secteurs d'archéologie préventive.

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.

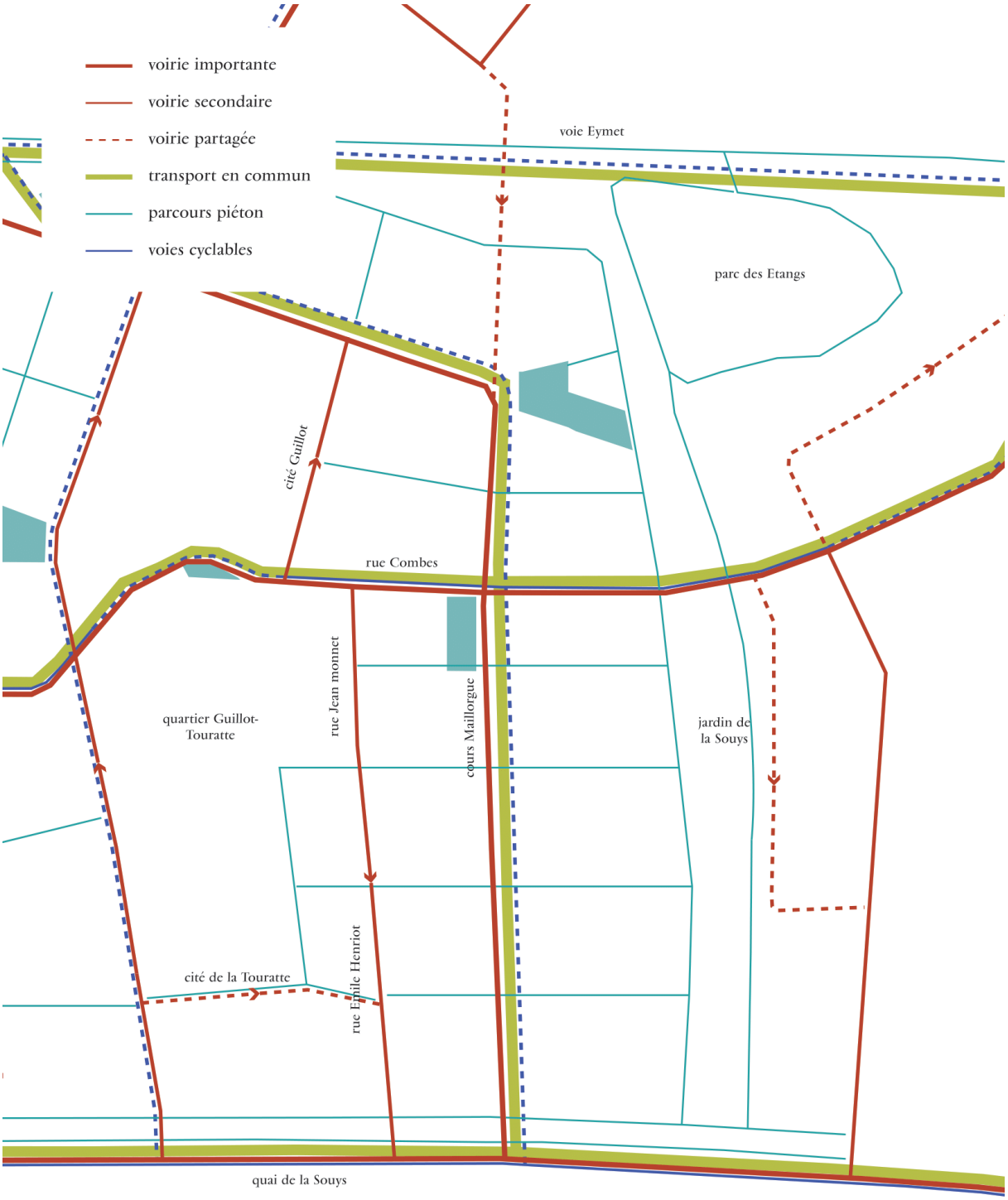
L'étude d'impact de la ZAC Garonne Eiffel indique ainsi que :

« *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 Benauge et Brazza. Cet axe TCSP emprunte la voie Eymet et le futur passage souterrain de la Benauge. 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.* »

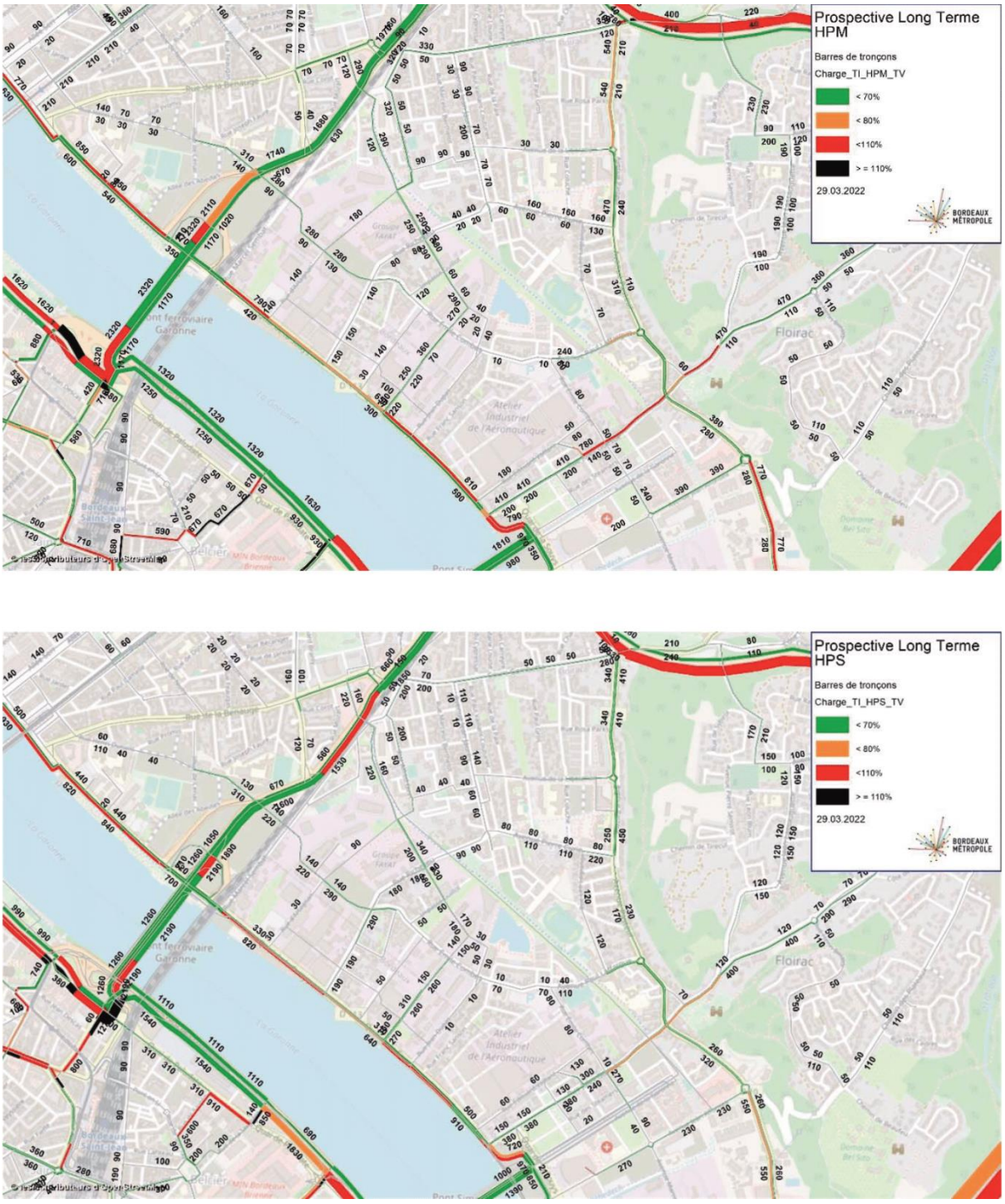
Le réseau de voiries secondaires à simple sens ou de voiries partagées viennent s'ajouter à ce système viaire. Il y est privilégié des aménagements mettant en valeur le piéton et assurant sa cohabitation avec d'autres modes de déplacements. Au vu des données de trafic connues à ce jour, la rue Joan Miro 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.



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

La dernière mis 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).



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

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 :

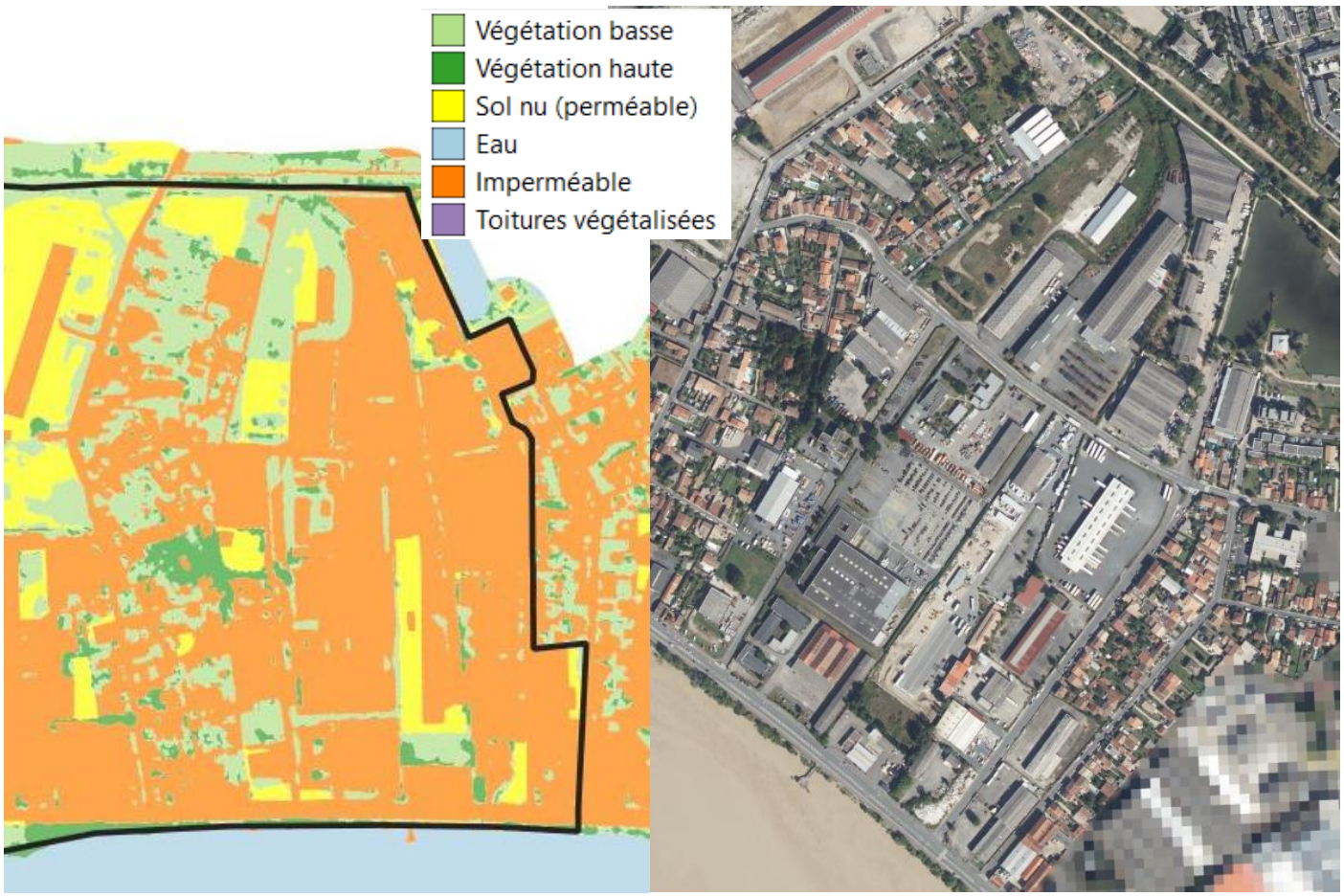
- Réaliser un cadastre solaire, en précisant les gisements (estimations des surfaces cible) et en identifiant les typologies et/ou destinations de bâtiments les plus favorables à une implantation de panneaux photovoltaïques,
- Formaliser les prescriptions à intégrer dans les documents réglementaires 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 Pléaides 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 ilot 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 rafraichissement 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 fraicheur 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 m² 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

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'ilot 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'ilot 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 ilots 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 entraine 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

.

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

Thématique	État initial	Incidences notables prévisibles	Mesures
Milieu physique	- Climat océanique tempéré - Topographie très plane - Formations fluviatiles argileuses - La Garonne en limite de site au sud	Absence d'incidence	Aucune mesure préconisée
Milieu naturel	- Absence de zones d'inventaires ou protégée - Site Natura 2000 « La Garonne en Nouvelle Aquitaine » au sud	- Pas de milieu remarquable existant - Création d'un parc public de 6 ha comprenant une noue centrale - Création et structuration de continuités écologiques entre la Garonne (Natura 2000) et la voie Eymet permettant de connecter au-delà les coteaux (ZNIEFF) - Règles de végétalisation des espaces publics prévues dans le projet urbain - Conservation des populations d'espèces présentes - Protection des zones humides - Absence d'incidence sur le site Natura 2000 **INCIDENCE POSITIVE**	Aucune mesure préconisée
Accessibilité, réseau viaire et transports	- Secteur enclavé - Desserte en transports en commun faible - Itinéraires cyclables limités au quai de la Souys	- Génération de déplacements absorbés par les transports en commun (Création d'infrastructures, site propre) - Maillage d'itinéraires pour les aménagements doux (quais et voiries de desserte internes) - Mutualisation du stationnement pour les véhicules légers **INCIDENCE POSITIVE**	Aucune mesure préconisée
Réseaux	Réseaux humides et secs présents au sein du site	- Règlement du nouveau zonage identique au règlement des zonages existants - Redimensionnement des réseaux en cours, régulation et séparation des eaux pluviales, conformément à la programmation initiale de la ZAC **INCIDENCE POSITIVE**	Aucune mesure préconisée

Thématique	État initial	Incidences notables prévisibles	Mesures
Occupation du sol et paysage	- Grandes emprises foncières sous-occupées par des activités industrielles et ferroviaires - Trame végétale peu présente	- Augmentation de la part des espaces non imperméabilisés - Création d'une opération dense tenant compte des problématiques d'îlot de chaleur - 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 - Aménagement d'un parc (6 ha) et d'un réseau de noues paysagères **INCIDENCE POSITIVE**	Aucune mesure préconisée
Santé publique et salubrité	- Qualité de l'air globalement bonne sur l'agglomération - De nombreux sites pollués - Voiries routières faisant l'objet d'un classement au titre des nuisances sonores	- Présence de transports alternatifs à la voiture - Gestion globale des sols pollués à l'échelle du projet d'aménagement **INCIDENCE POSITIVE**	Aucune mesure préconisée
Patrimoine culturel	- Aucun site classé aux monuments historiques - Site situé en dehors du site inscrit sur la liste du patrimoine mondial de l'Unesco et de sa zone tampon	**INCIDENCE NULLE**	Aucune mesure préconisée
Risques majeurs	Site en zone d'aléas fort et modéré du PPRI de Bordeaux et Floirac	- Pas d'évolution de la constructibilité dans la bande de précaution (berges) - 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) - Diminution du risque pour la plaine rive droite via la réalisation d'espaces de compensation en creux, espaces verts notamment - Nouveau quartier intégrant la sécurité des biens et des personnes par le respect des prescriptions du PPRI - Augmentation des enjeux (accueil de population et d'emplois) compensée par des aménagements hydrauliques générant une diminution des aléas **INCIDENCE POSITIVE**	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 PRESSENTI	PERIODICITE DE LA DONNEE
Nb de logements individuels construits à l'hectare en renouvellement urbain (depuis le 31/12/2016)	Nb de logts / ha	DDTM	2 ans
Nombre et surface des parcs et jardins publics	Nombre et m²	A'urba / Bordeaux métropole	1 an
Linéaire d'aménagements cyclables	Km	Bordeaux Métropole	1 an
Linéaire de voiries apaisées	Km	Bordeaux Métropole	1 an

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

bordeaux euratlantique
Opération d'Intérêt National

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.

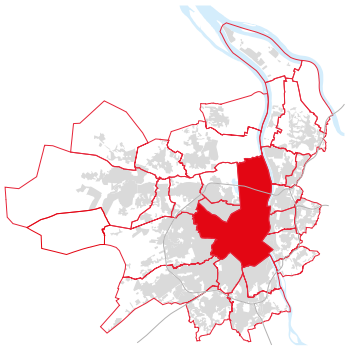
La mise en compatibilité vise principalement à permettre la réalisation, prévue dans les dossiers réglementaires de la ZAC Garonne Eiffel, du projet urbain mixte du secteur Souys Combes. La présente procédure introduit la création d'un espace vert supplémentaire, le Jardin de la Souys, en remplacement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

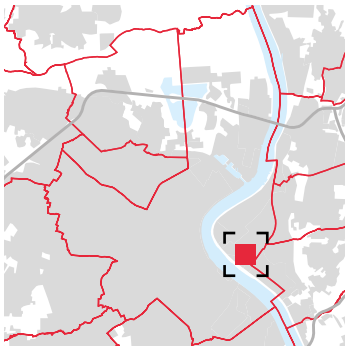
Plus précisément, pour rendre possible la réalisation du projet, compte tenu du contexte décrit dans le rapport de présentation de la déclaration de projet portant mise en compatibilité, ces évolutions consisteront en :

- 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 cultuel 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.

Des projets pour les quartiers

Complément du rapport de présentation

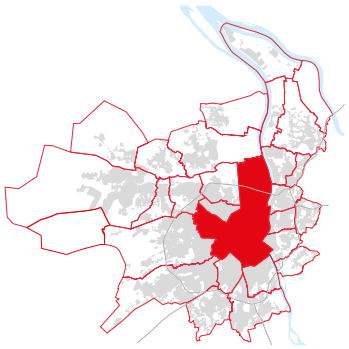
OIN-GE

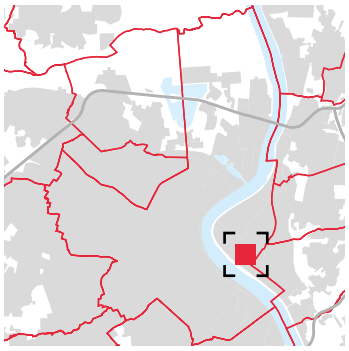
CRP

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 Benauge 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.

Des projets pour les quartiers
Orientation d'aménagement et de programmation

OIN-GE
OAP

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 11e 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

BORDEAUX MÉTROPOLE

1. Fonctions urbaines 8
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
2. Morphologie urbaine 18
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
3. Desserte par les réseaux et services urbains 33
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
3.4. ~~Collecte~~ Gestion des déchets 37
3.5. Réseau de chaleur 37

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, gommes…), 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, cultuels, 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 m². Dès lors que les normes s'appliquent, elles le sont sur la seule surface de plancher créée, déduction faite de 40 m².

De plus, pour les constructions à destination d'habitation dont la surface de plancher existante avant travaux est inférieure ou égale à 130 m², 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 m².

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 m².

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**
Habitation*	1 place pour 100 m² 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
Hébergement hôtelier (HH)	1 place au plus pour 4 chambres
Bureaux	1 place minimum pour 180 m² de SP et 1 place maximum pour 80 m² de SP

Commerces	SP affectée aux commerces ≤ 100 m² hors réserves : Non réglementé	SP affectée aux commerces > 100 m² hors réserves : 1 place maximum pour 80 m² de SP
Entrepôt, exploitations agricoles ou forestières, Artisanat, Industrie, Services publics et d'intérêt collectif	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.	
Aire de livraison	Surface de réserves ≤ 200 m² : non réglementé	Surface de réserves > 200 m² : 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 m² de surface de stationnement réservée aux vélos.

1.4.2.3. Normes de stationnement

Destinations	**Normes de stationnement ~~secteur 2~~**	
Habitation	2 logements et plus : 5 % au moins de la surface de plancher avec un minimum de 5 m², 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 assisté	
Hébergement hôtelier (HH)	1 place au moins pour 3 chambres avec un minimum de 5 m²	
Bureaux	3% au moins de superficie avec un minimum de 5 m², 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 assisté	
Commerces	Surface de plancher affectée aux commerces ≤ 300 m² hors réserves	Non réglementé
	Surface de plancher affectée aux commerces > 300 m² hors réserves	2 % au moins de la surface de plancher de la construction affectée aux commerces hors réserves avec un minimum de 5 m² (SP plafonnée à 10 000 m²)
Entrepôt, Exploitation agricole ou forestière	Non réglementé	
Artisanat, Industrie, Services publics ou d'intérêt collectif	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 m²). 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 règlementaires 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 m² 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 règlementation 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.

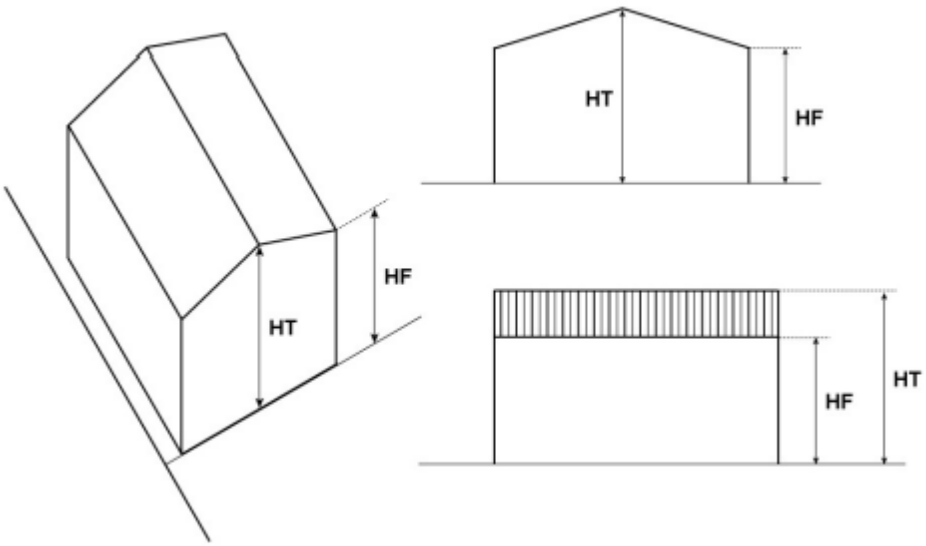
2.1.3. Hauteurs (HF et HT)

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 m² 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 règlementairement 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 m² avec le CV
Espace en pleine terre.	1	10 m²
Espace vert sur dalle avec système d'arrosage et avec une épaisseur de terre végétale supérieure à 2 m	0,9	11 m²
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 m²
Espace vert sur dalle avec une épaisseur de terre végétale comprise entre 30 cm et 80 cm.	0,5	20 m²
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 m²
Plante grimpante dans une fosse de plantation de 60x60x60 cm minimum : une surface de mur de support de 5 m² est comptée pour chaque plante	0,7	14 plantes
Mur végétalisé avec un système d'arrosage et avec substrat hors-sol	0,3	33 m²
Toiture végétalisée intensive, plantée avec système d''arrosage recouverte de plus de 30 cm de terre végétale (hors installations techniques)	0,7	14 m²
Toiture végétalisée semi-intensive recouvertes de 15 à 30 cm de terre végétale	0,5	20 m²
Toiture végétalisée extensive avec substrat supérieur ou égal à 5 cm	0,4	25 m²
Jardinière sur toit ou en balcon constitutive de l'architecture de dimension minimale de 30x30x30 cm	0,3	33 m²

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 m² avec un coefficient de végétalisation de 5%, soit un CV = 500 x 5% = 25 :
- 25 m² d'espace en pleine terre (25x1= 25)
- 50 m² de toiture végétalisée semi-intensive (50x0,5 = 25)
- 50 m² de stationnement aux joints enherbés + 14 plantes grimpantes + 5 m² d'espace en pleine terre (50x0,2 + 10 + 5x1 = 25)
- 40 m² d'espace vert sur dalle de 30 cm + 7 plantes grimpantes (40x0,5 + 5 = 25,1)
- 33 m² de mur végétalisé + 38 m² de toiture végétalisée extensive (33x0,3 + 38x0,4 = 25)

- 50 m² de stationnement semi-perméable + 24 m² de toiture semi-intensive + 2 jardinières en balcon de 1mx5m (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.

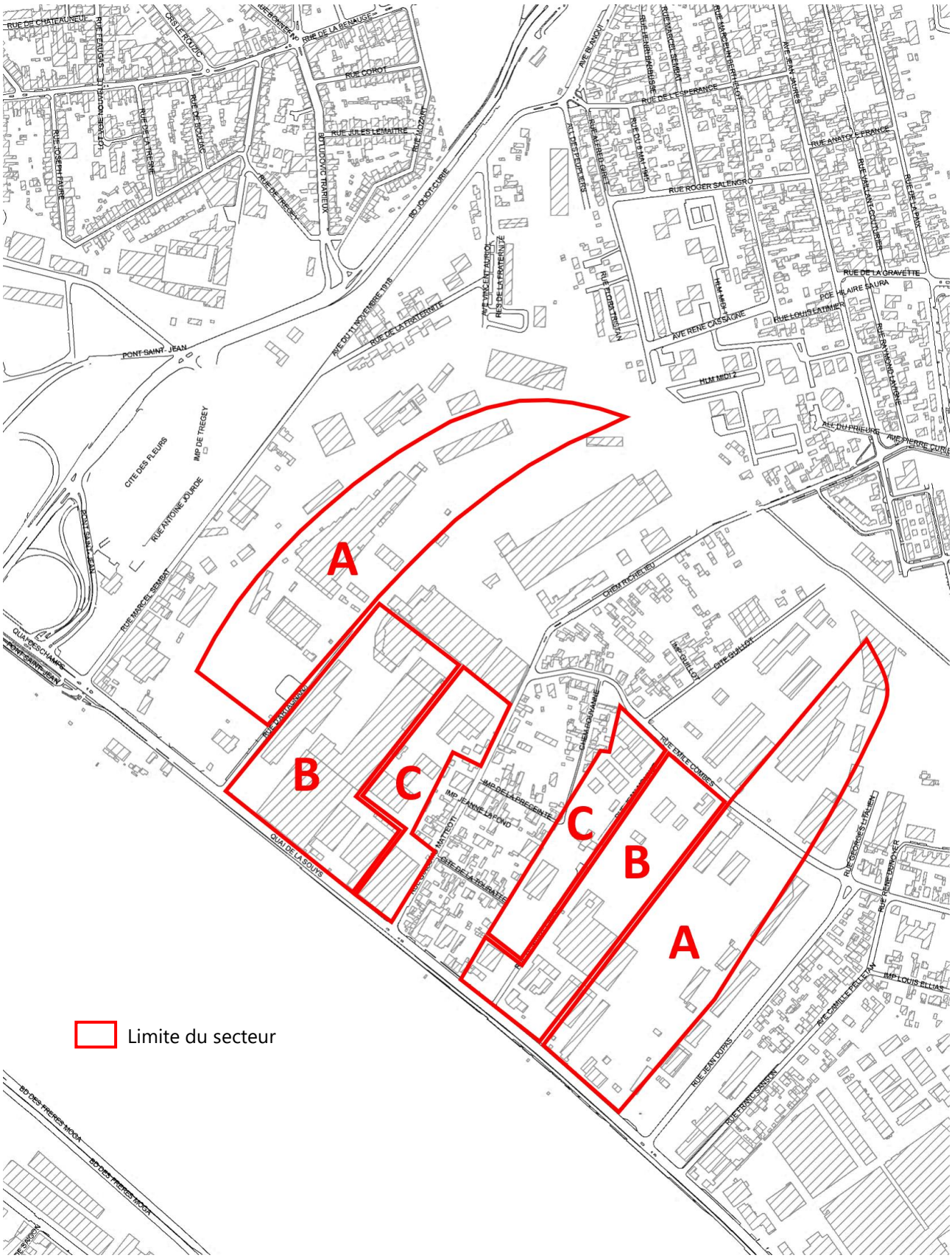
Ces règles sont définies par une règle écrite et / ou indiquées, pour tout ou partie, au plan de zonage. Dès lors qu'une règle est portée au plan de zonage et à sa légende, elle se substitue à la règle écrite.

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 m² 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


A
B
C
C
B
A
Limite du secteur

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

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

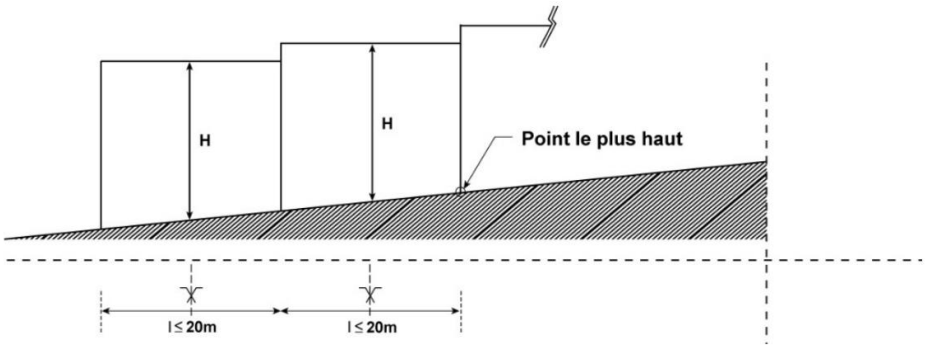
Le projet doit être conçu de manière à s'intégrer dans les perspectives urbaines et paysagères, à mettre en valeur les éléments protégés, à conserver ou à renforcer les continuités écologiques repérée et/ou la zone humide…

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.

Eléments 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 de 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 desservies 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 m², 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 règlementation 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 m² 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

T1243
V.78a
T920
V.154c
Ne
T920
V.154a
4.80a
T922
UM19
T920
T922
T922
T922
T922
T922
T922
IG.78
V.155
UP19
V.154d
4.80b
UM4
4.78b
4.79
T915
UM19
V.154b
4.81
0
300
600 m