



bordeaux
EURatlantique
Un nouveau patrimoine commun

GARONNE-EIFFEL

Secteurs Souys et parc Eiffel

*Réunion préalable aux ateliers citoyens de
présentation des programmes immobiliers*

13 septembre 2023

SOMMAIRE



1. **UN EPA AU SERVICE DES TERRITOIRES**
2. **COMPRENDRE LES ENJEUX DE LA SOUYS ET DU PARC EIFFEL**
3. **LES ATELIERS À VENIR**

UN EPA AU SERVICE DES TERRITOIRES



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Procédures ;
Risques ;
Sécurité.

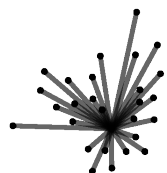


RÉGION
Nouvelle-Aquitaine

Transports ;
Développement
économique



Collèges



**BORDEAUX
MÉTROPOLE**

Mobilité ;
Développement
économique ;
Équipements ;
Habitat, logement,
urbanisme ;
Environnement



VILLE
DE
FLOIRAC

Écoles ;
Crèches ;
Concertation ;
Vie associative



bordeaux
Euratlantique

Un nouveau patrimoine commun

Aménagement et développement
économique

L'EPA, un outil de puissance publique pour réguler et accompagner l'évolution de la ville

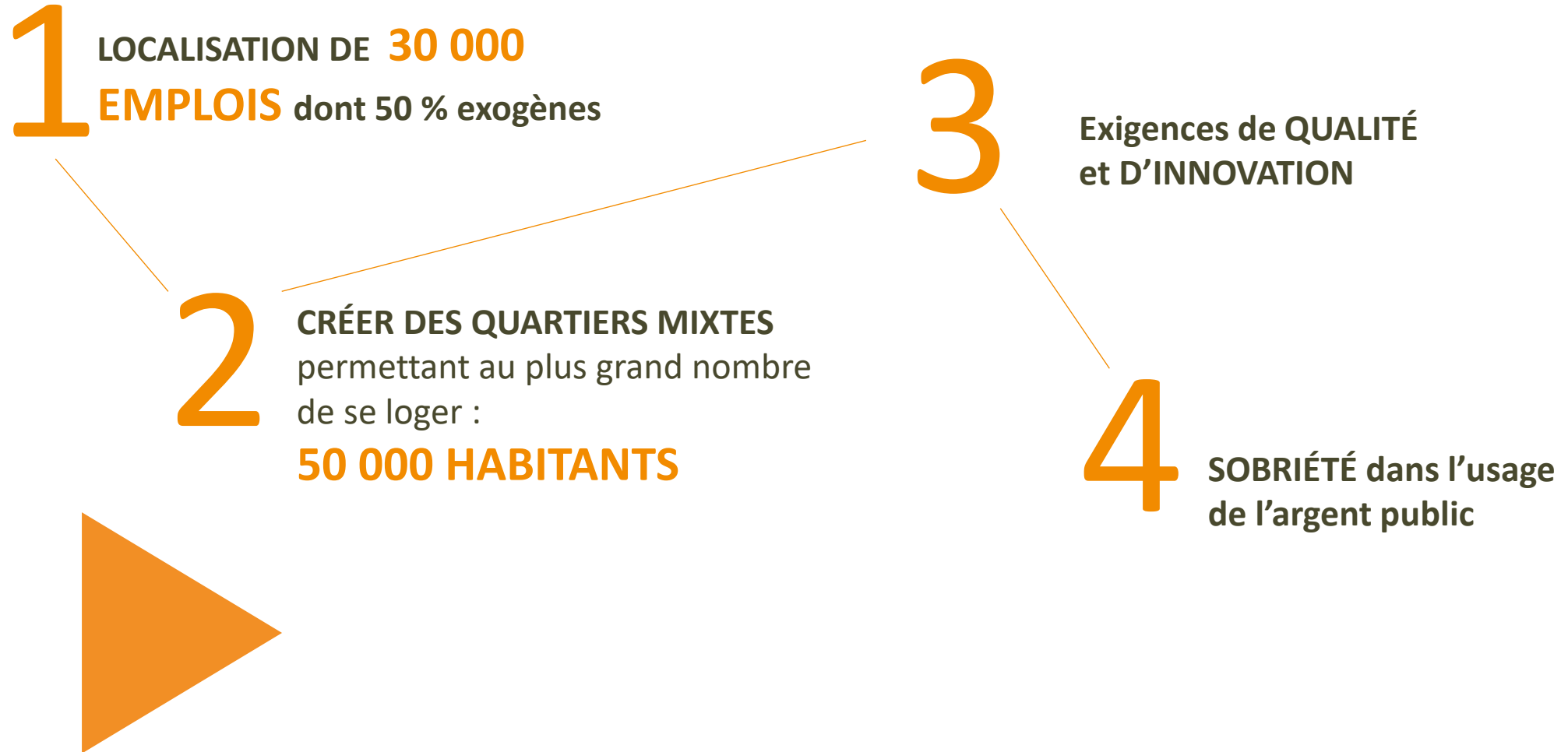
► Planifie et détermine

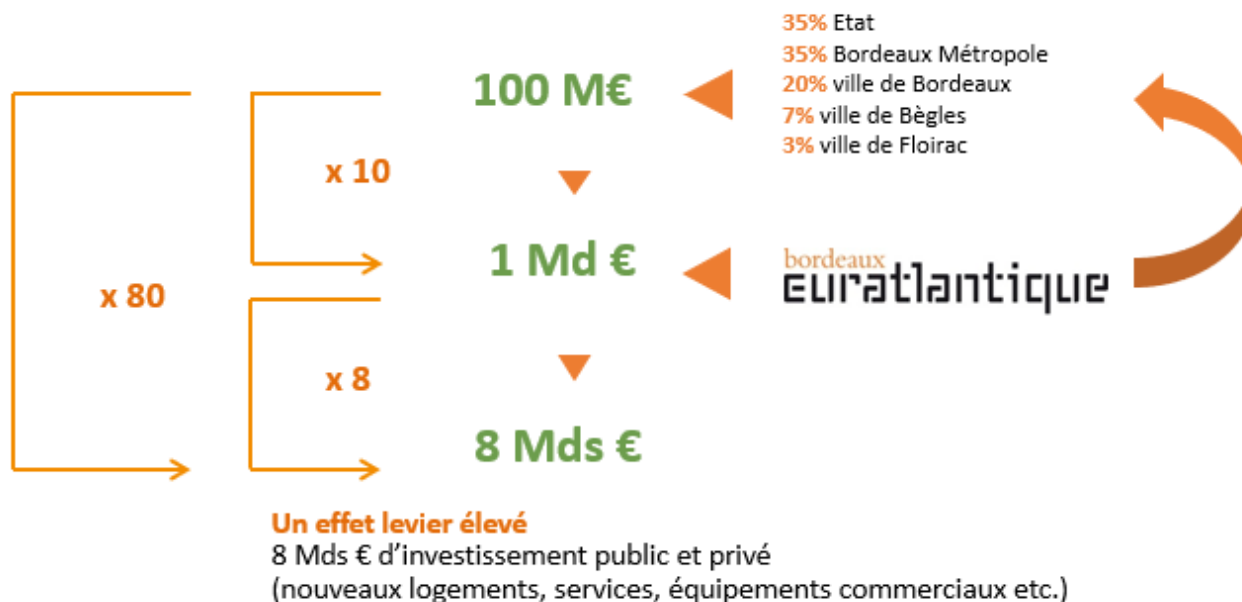
Avec les habitants les zones de projets

► Édicte les règles

Aux promoteurs constructeurs

Un projet stratégique et opérationnel autour de 4 objectifs





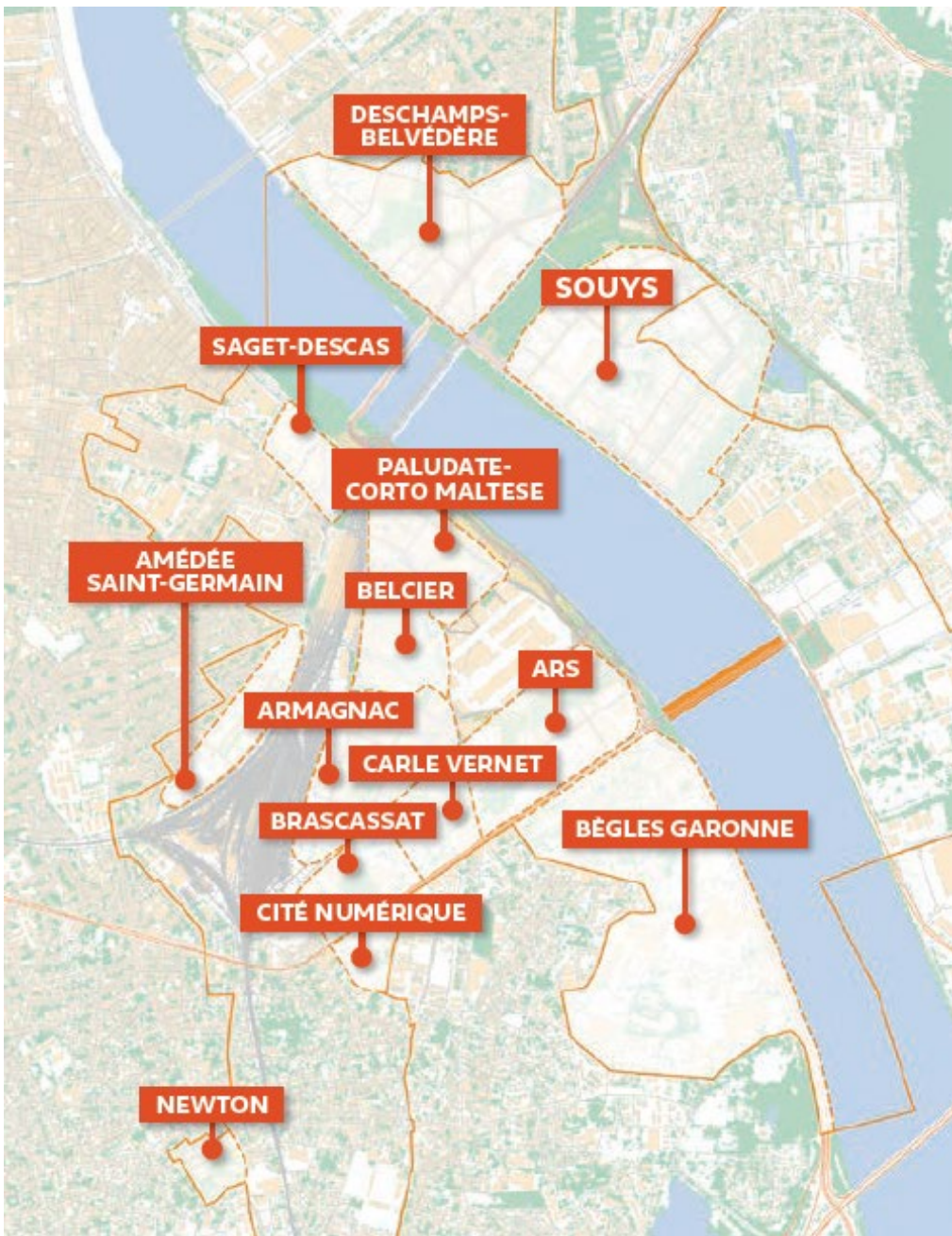
Le modèle économique : 100M€ d'argent public, levier d'une action de long terme

Un réel effet d'entraînement pour l'économie locale :
56% des marchés notifiés en 2021 concernent des
entreprises girondines



Un projet au cœur de la Métropole : une localisation stratégique

- Réparer les franges délaissées de l'hypercentre métropolitain
- Maîtriser l'étalement urbain et lutter contre l'artificialisation des sols
- Tirer parti de la desserte exceptionnelle du centre métropolitain



Un projet au cœur de la Métropole : une logique de quartiers



À 10 min à pied de chez soi :

- Des espaces verts
- Des commerces et services du quotidien
- Des équipements sportifs et culturels
- Des écoles maternelles et primaires
- Un arrêt de transport en commun à cadence renforcée
- Un parking mutualisé

LA SOUYS ET LE PARC EIFFEL

LA SOUYS ET LE PARC EIFFEL



1. RAPPEL DES ORIENTATIONS

2. PRINCIPES POUR SOUYS RICHELIEU

3. PROGRAMMES IMMOBILIERS

1. LES GRANDES ORIENTATIONS DU PROJET



- ▶ 1.1. Plan Guide
- ▶ 1.2. Enjeux de programmation et de qualité des logements
- ▶ 1.3. Enjeux environnementaux
- ▶ 1.4. Enjeux de mobilités
- ▶ 1.5. Enjeux hydrauliques
- ▶ 1.6. Enjeux écologiques
- ▶ 1.7. Le patrimoine
- ▶ 1.8. Le bilan

1.1. PLAN GUIDE

■ Grands principes

- Le parc Eiffel (14 ha)
- Un parc pour Souys Combes (jonction parc des Étangs / quai de la Souys) : 6 ha environ
- Boulevard « maillorgues » : un axe structurant avec un couloir de bus en site propre (28 m de large)
- Des nouvelles connexions
- Environ 6 000 logements créés
- De nombreux équipements publics et privés





1.2. ENJEUX DE PROGRAMMATION ET DE QUALITÉ DES LOGEMENTS

❑ MIXITE SOCIALE

- Bordeaux

- **35%** de logements locatifs sociaux
- **25%** de logements en accession encadrée / sociale
- **40 %** de logements libres

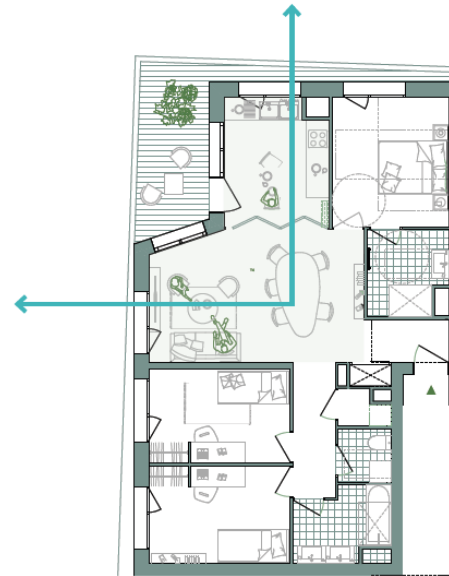
- Floirac

- **25%** de logements locatifs sociaux
- **30%** de logements en accession encadrée / sociale
- **45 %** de logements libres

- Maîtrise des ventes à investisseurs
- Plafonnement des prix de ventes

❑ Qualité (autres)

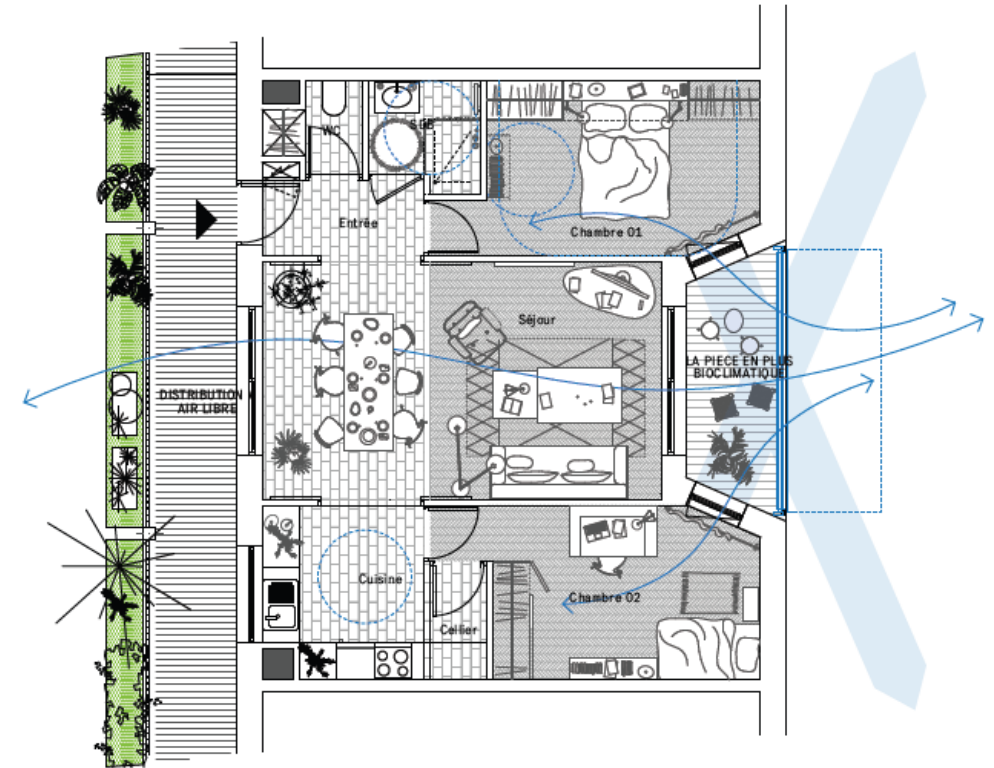
Grille d'évaluation EPA, Label Urbanisme résilient Floirac, Label Bâtiment frugal, etc.



1.2. ENJEUX DE PROGRAMMATION ET DE QUALITÉ DES LOGEMENTS

❑ Thématiques et exemples

- Confort et santé : ventilation naturelle, luminosité, protections solaires
- Mutabilité : possibilité de réunir / subdiviser des pièces, facilité à meubler
- Fonctions pratiques : espaces de rangement, espaces aménageables pour le télétravail
- Rapport à l'extérieur : terrasses et balcons, jardins de cœurs d'îlot
- Espaces communs / espaces partagés
- ...



1.3. ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

2021



2022



2023



Projection



1.2. ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

❑ Quartier bas carbone : principales thématiques

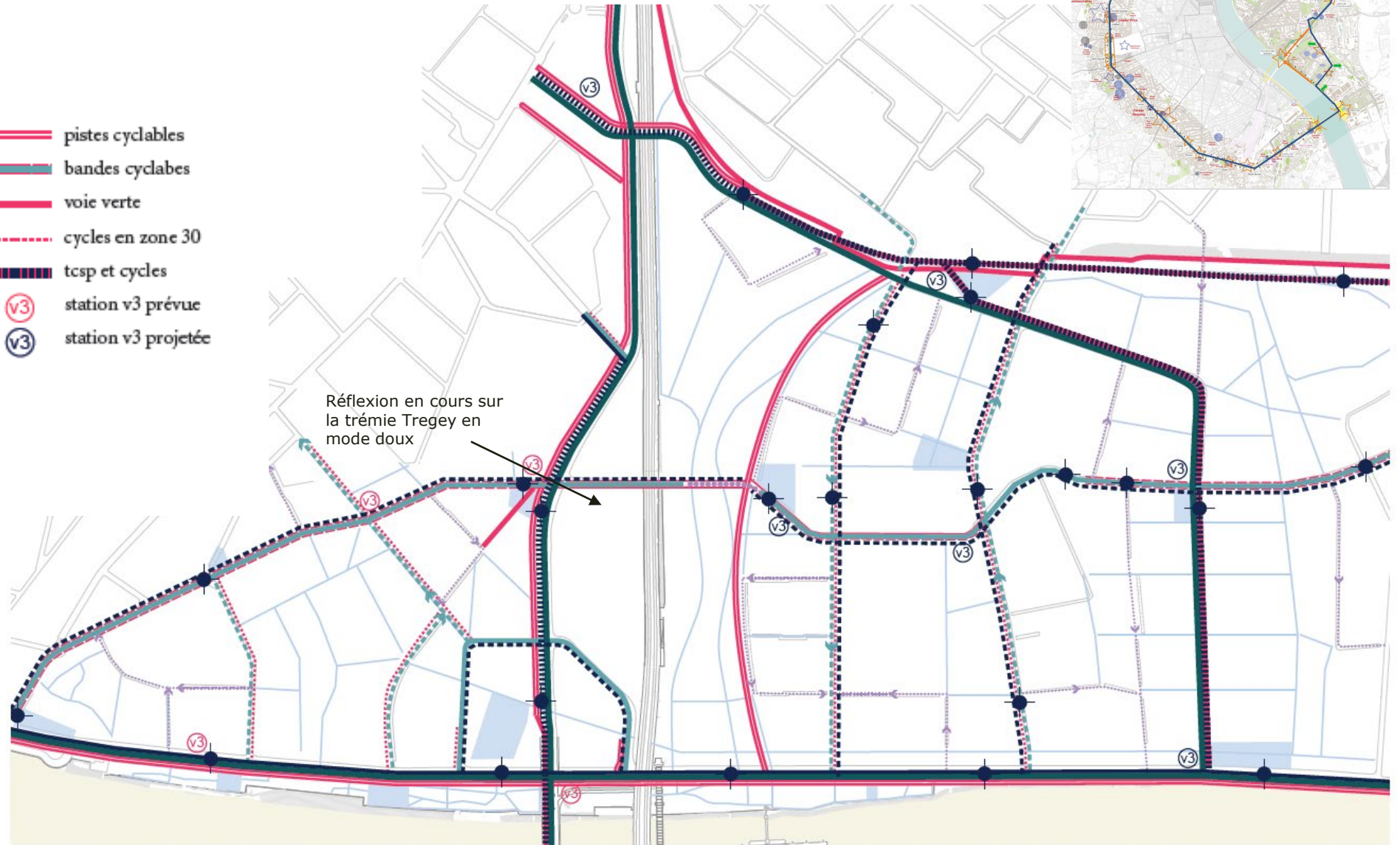
- Impact carbone des matériaux : construction bois, isolant biosourcés/recyclés, filières régionales, valorisation des déchets
- Sobriété énergétique : conception bioclimatique, performance de l'enveloppe, réseau de chaleur urbain (géothermie)
- Végétalisation : pleine terre, choix des essences
- Qualité du bâti : pérennité, durabilité
- Gestion de l'eau : limiter les rejets au réseau
- Mobilité : desserte en transport en communs, locaux vélos adaptés en rez-de-chaussée, autopartage



1.4. ENJEUX DE MOBILITÉ

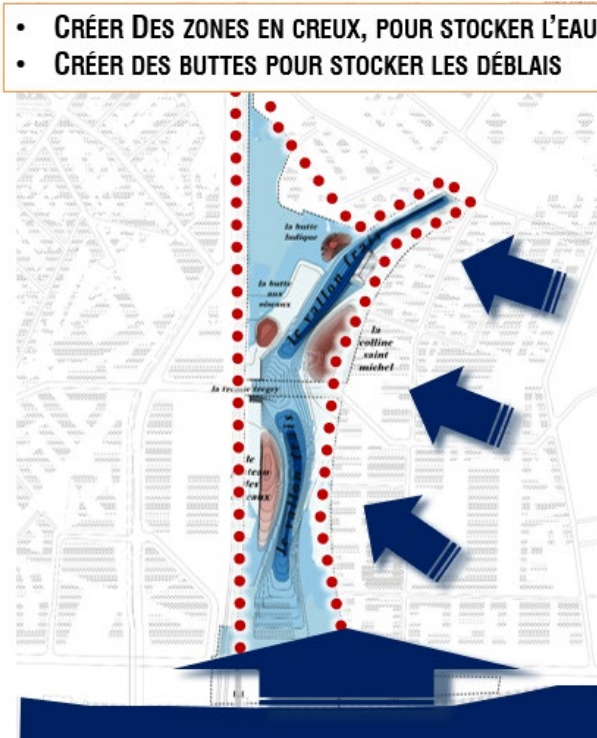
- voirie 50km/h
- voirie 30 km/h
- zone 30
- zone de rencontre
- voie piétonne et cycle
- tcsp
- tcsp et cycles
- arrêt de bus
- voie bus
- bus dans la circulation

- pistes cyclables
- bandes cyclables
- voie verte
- cycles en zone 30
- tcsp et cycles
- station v3 prévue
- station v3 projetée



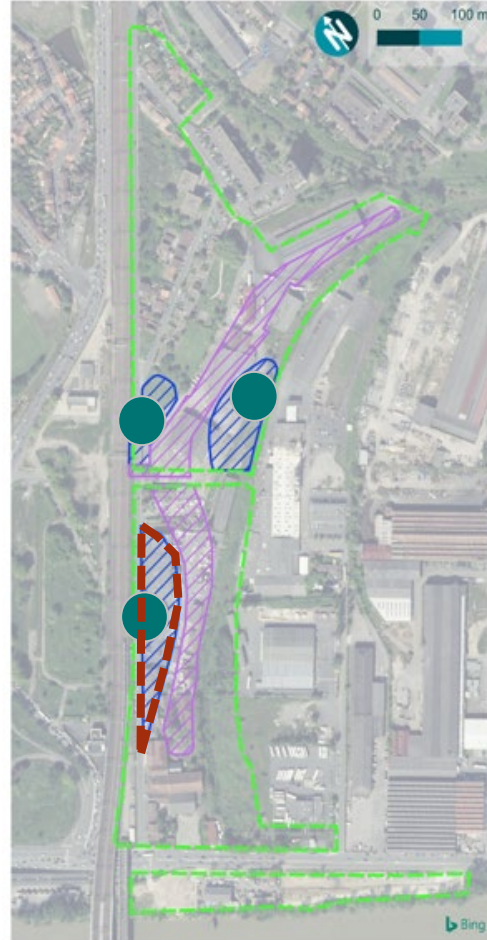
1.5. ENJEUX HYDRAULIQUES

- Une trame d'espaces publics qui joue un rôle majeur
- Des constructions pensées en lien avec la gestion du risque inondation
- Le parc Eiffel comme pièce maîtresse du dispositif d'adaptation au changement climatique de la ZAC



1.6. ENJEUX ECOLOGIQUES

☐ Enjeux écologiques



Habitats fragmentés reconstitution d'une trame verte et bleue où le parc est un élément structurant pour le déplacement des espèces

- Restaurer les habitats d'espèces
- Renforcer et préserver les zones humides existantes
- Renforcer les trames noires
- Conserver les fonctionnalités des milieux naturels existants et les services écologiques s'y rapportant
- Sensibilisation sur les habitats et les espèces

1.7. LE PATRIMOINE

Halle Donitian



Pont roulant



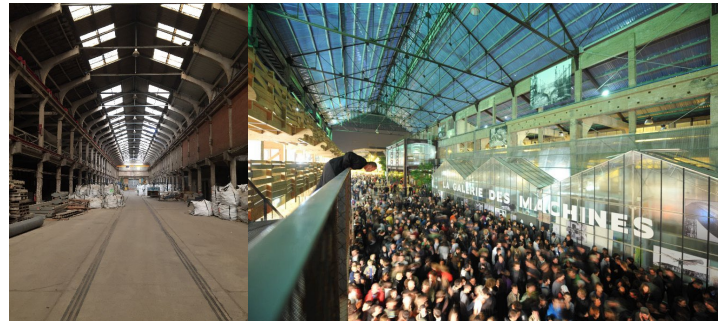
Cheminée Keyor



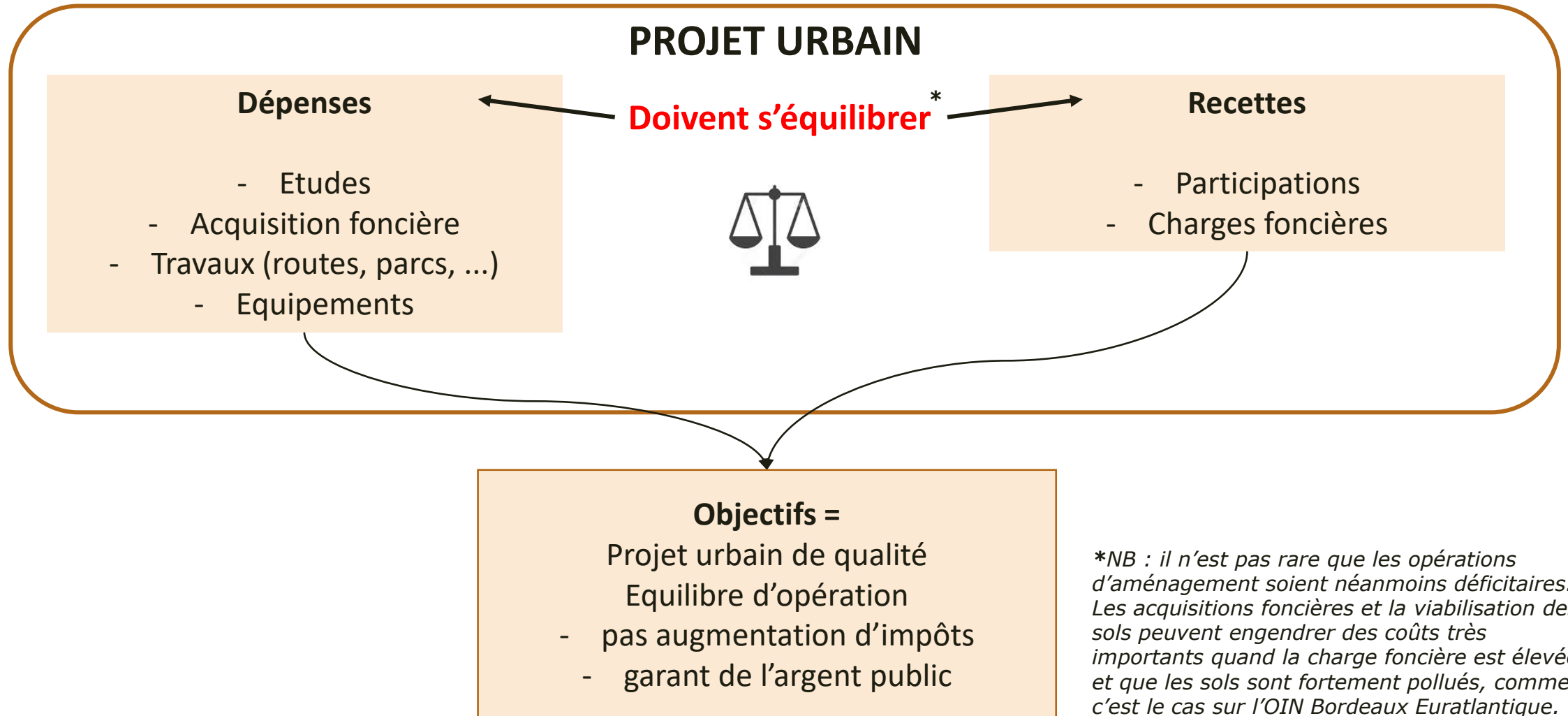
École Franc Sanson



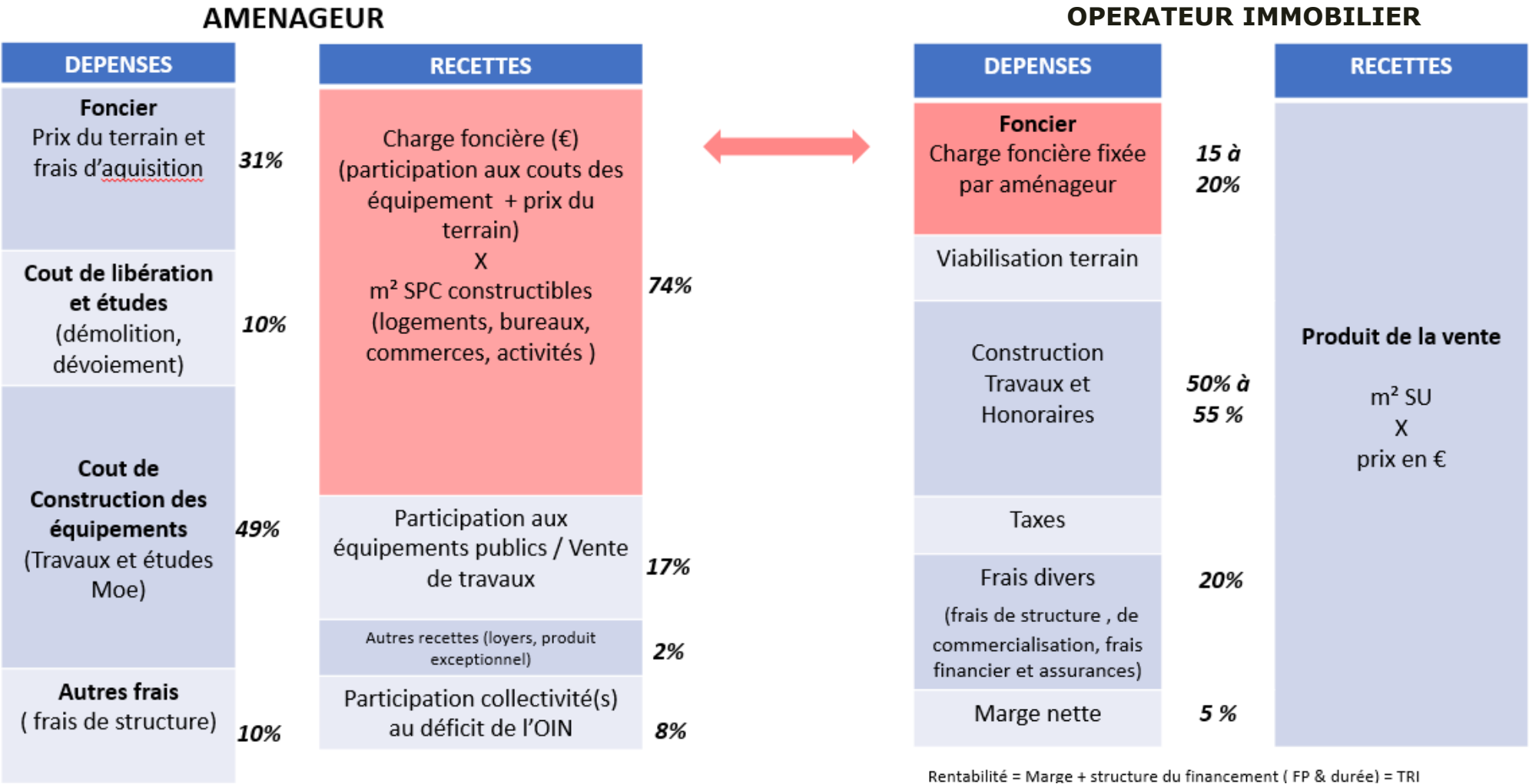
Halle 47



1.8. LE BILAN : PRINCIPE D'EQUILIBRE



1.8. LE BILAN : INTERDEPENDANCE BILAN AMENAGEUR & OPERATEUR




Doivent s'équilibrer

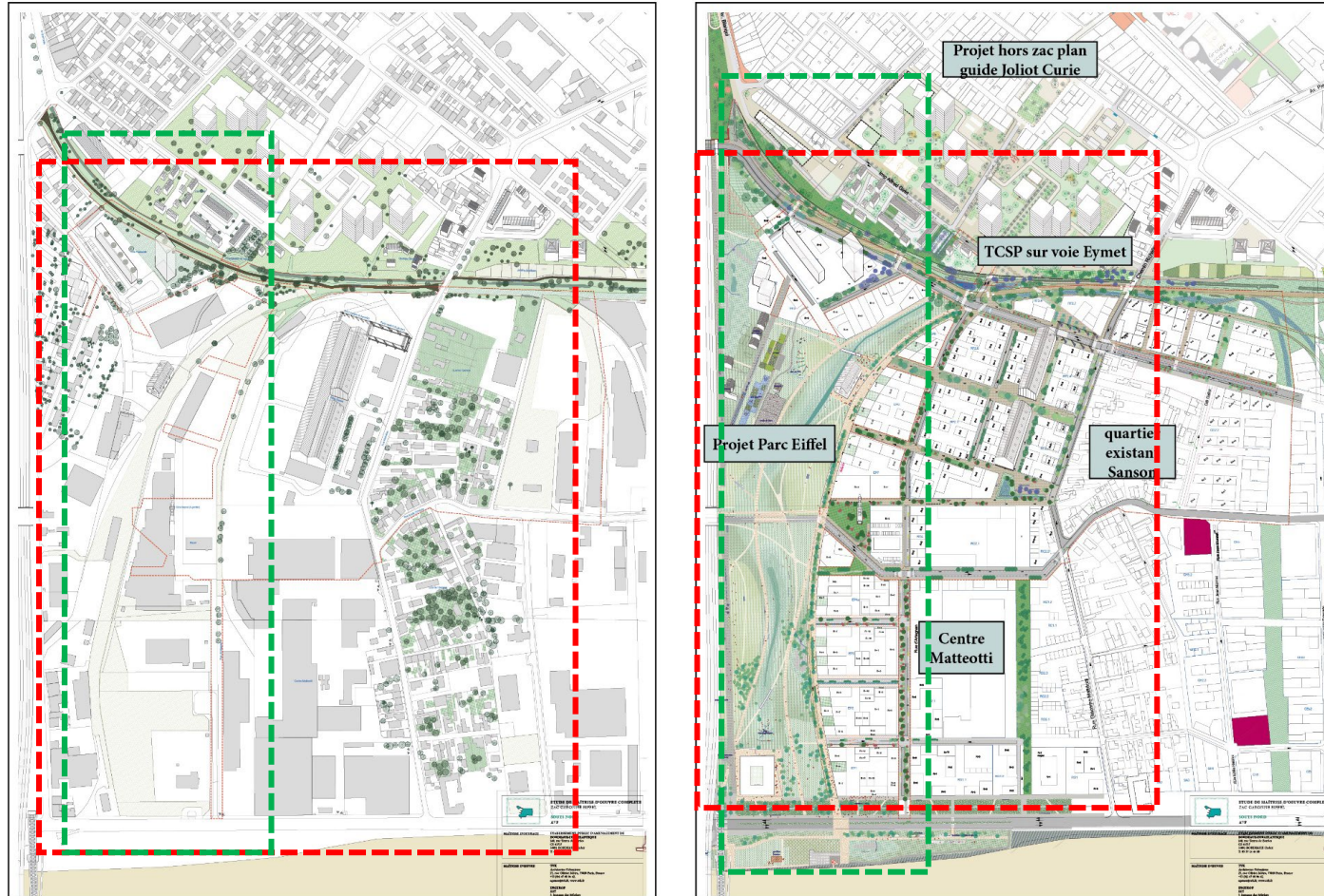
Légende des sigles :
Moe = Maîtrise d'œuvre
SPC = Surface de Plancher Constructible
OIN = Opération d'Intérêt National
SU = Surface Unitaire

2. SECTEUR SOUYS RICHELIEU



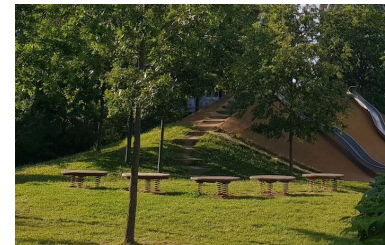
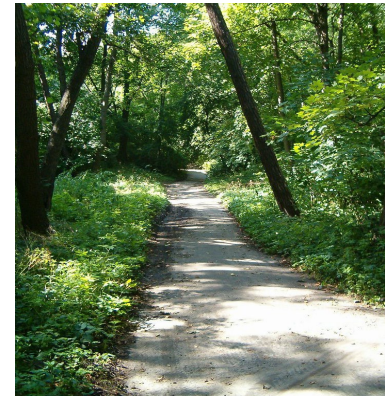
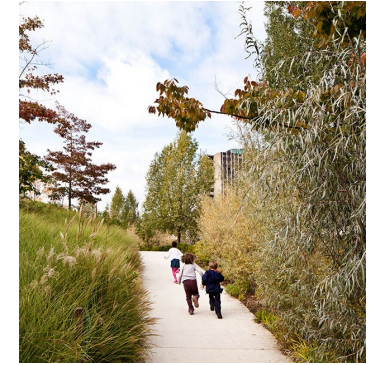
- ▶ 2.1. Zoom sur les enjeux
- ▶ 2.2. Le parc Eiffel
- ▶ 2.3. Les espaces publics
- ▶ 2.4. Services et équipements publics

2.1. ZOOM SUR LES ENJEUX

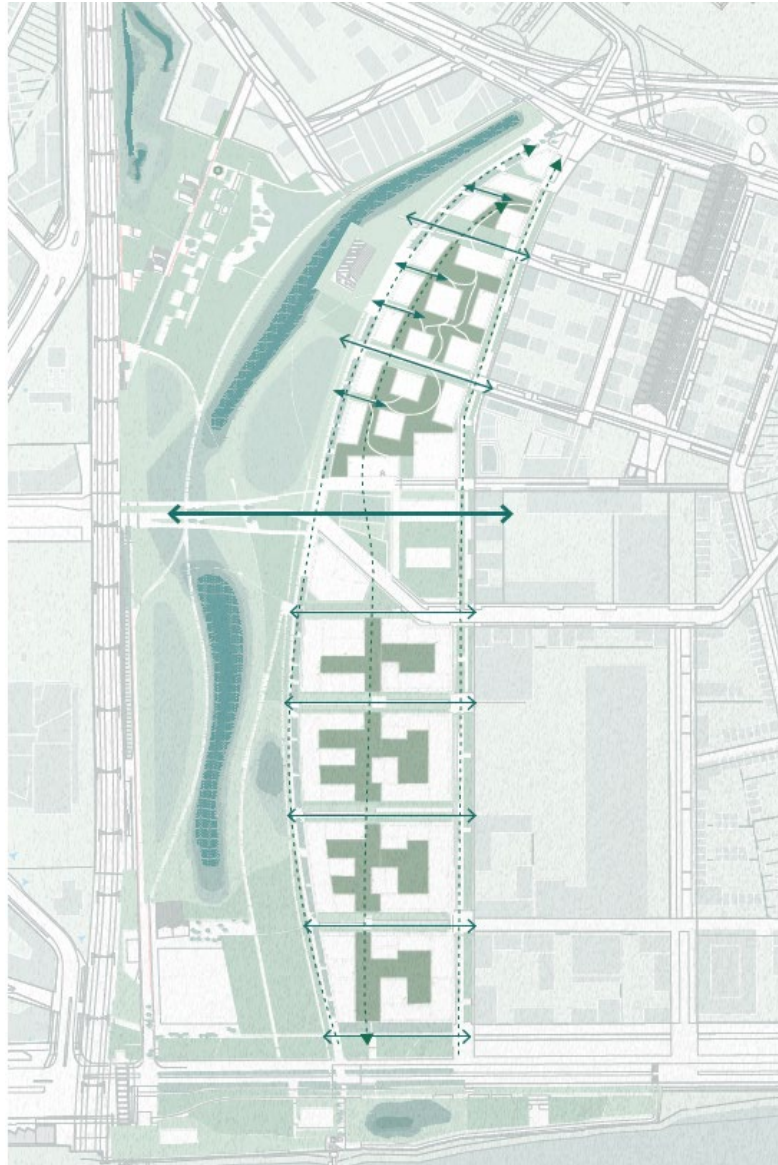


2.2 ENJEUX PARC EIFFEL

☐ Paysage cohabité



2.2. ENJEUX PARC EIFFEL



2.3. LES ESPACES PUBLICS

Souys Nord / Frange – principes d'aménagement du quartier

❑ Mettre en œuvre un réel partage de l'espace public sur les voies locales

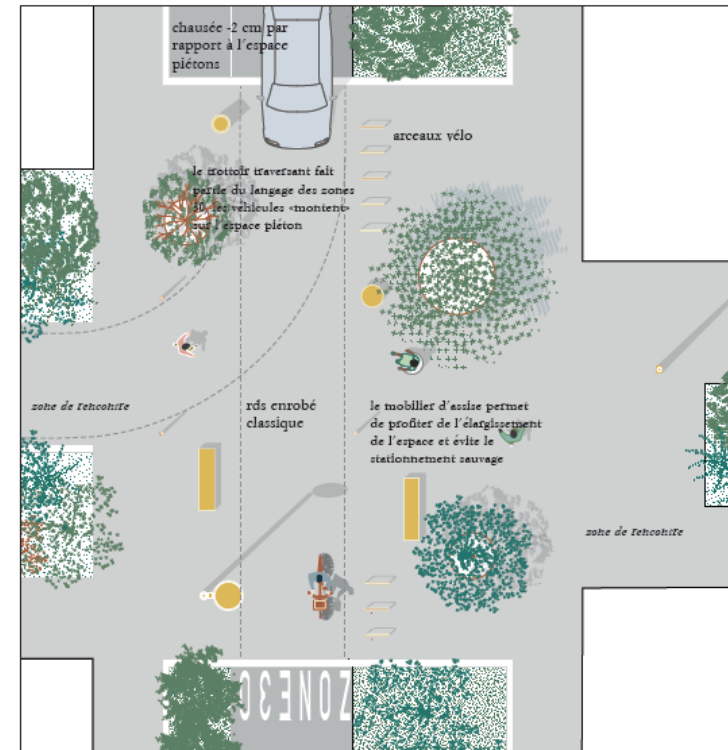
Des rues apaisées à l'intérieur du quartier (zone 30, sens unique)

Principe de déroute de l'espace public



Des espaces publics à l'échelle du piéton et des modes doux

principes des poches traversantes au croisement entre les zones de rencontres et la rue D'Artagnan

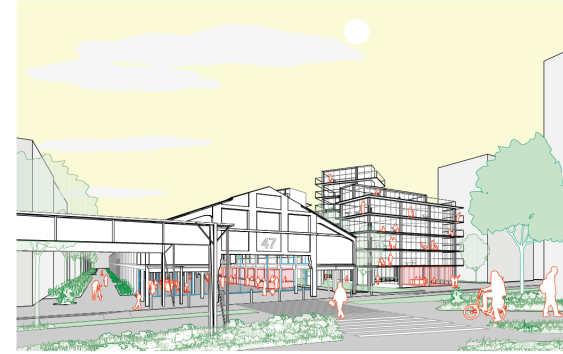
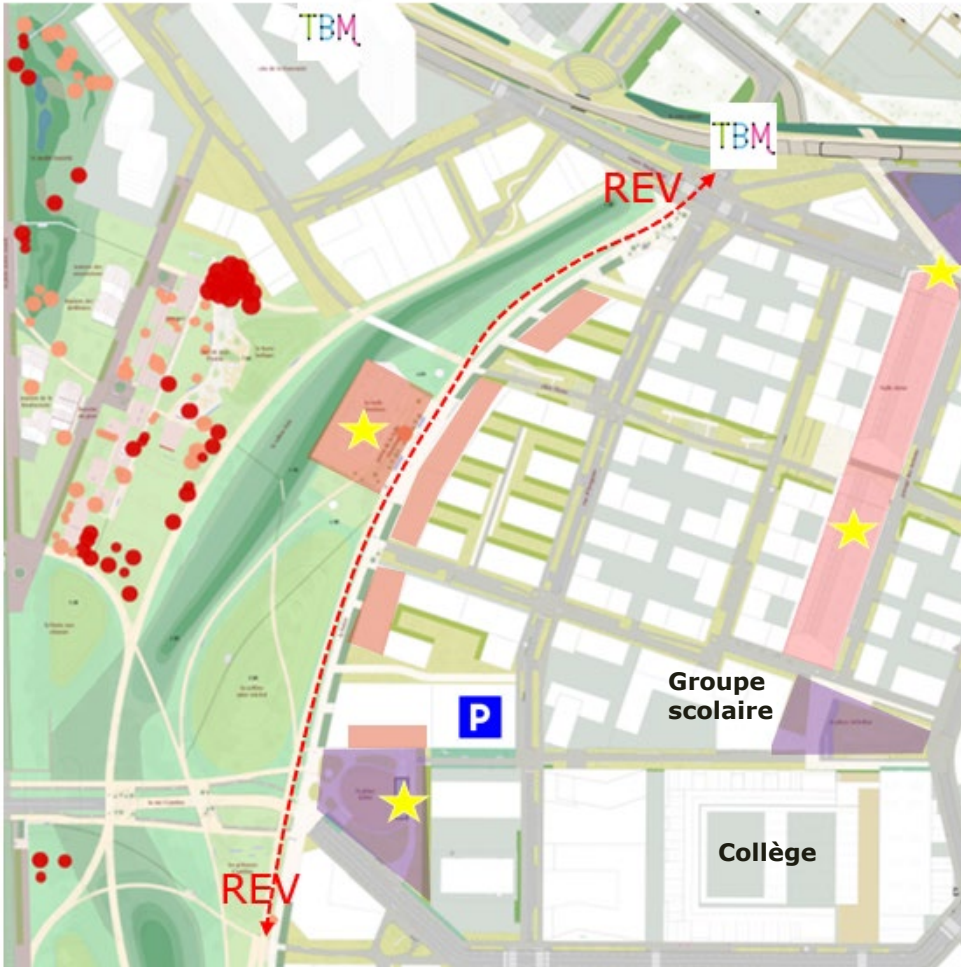


Espace de régulation de la circulation et cohabitation des modes en Suisse.



2.4. ENJEUX DE SERVICES & D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS

❑ Notion de quartier et de ville du quart d'heure



3. LES PROGRAMMES IMMOBILIERS



- ▶ 3.1. Spatialisation
- ▶ 3.2. Calendrier prévisionnel
- ▶ 3.3. Les programmes à venir

3.1. SPATIALISATION DES PROGRAMMES



- ① Frangé Nord du Parc
- ② Souys Nord
- ③ Fraternité
- ④ Frangé sud du Parc et quai

3.2. CALENDRIER PRÉVISIONNEL

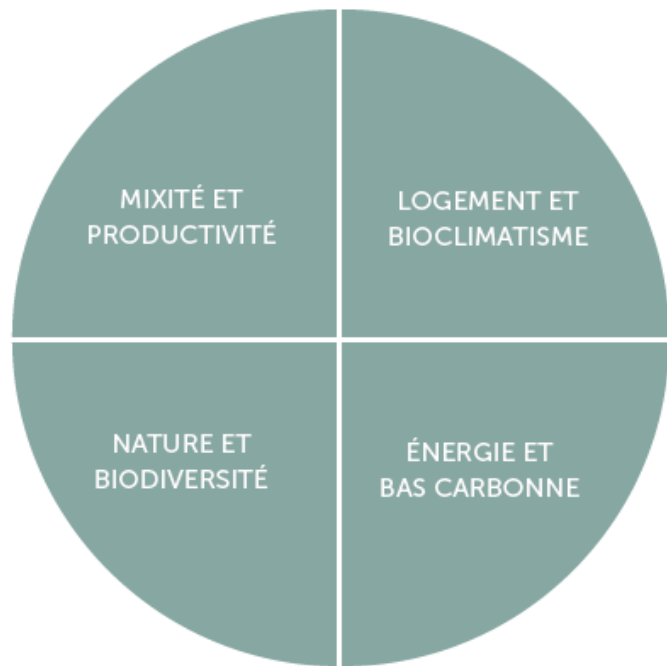


Calendrier prévisionnel Souys Richelieu Nord :

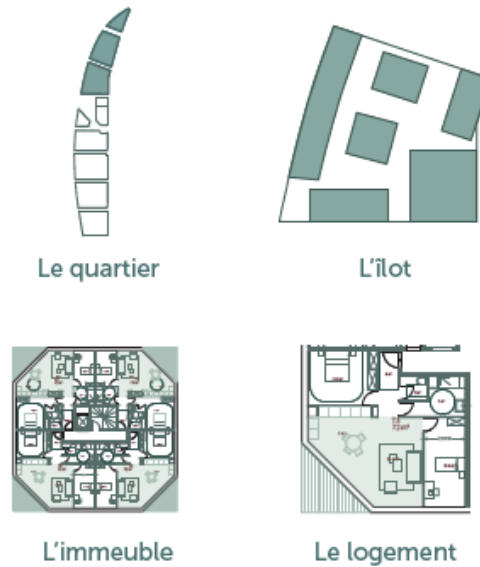
- Travaux de préchargement en cours
- Travaux espaces publics : démarrage T1 2024
- Premières livraisons : 2025

3.3. LES PROGRAMMES À VENIR – 1^{ER} ATELIER FRANGE NORD

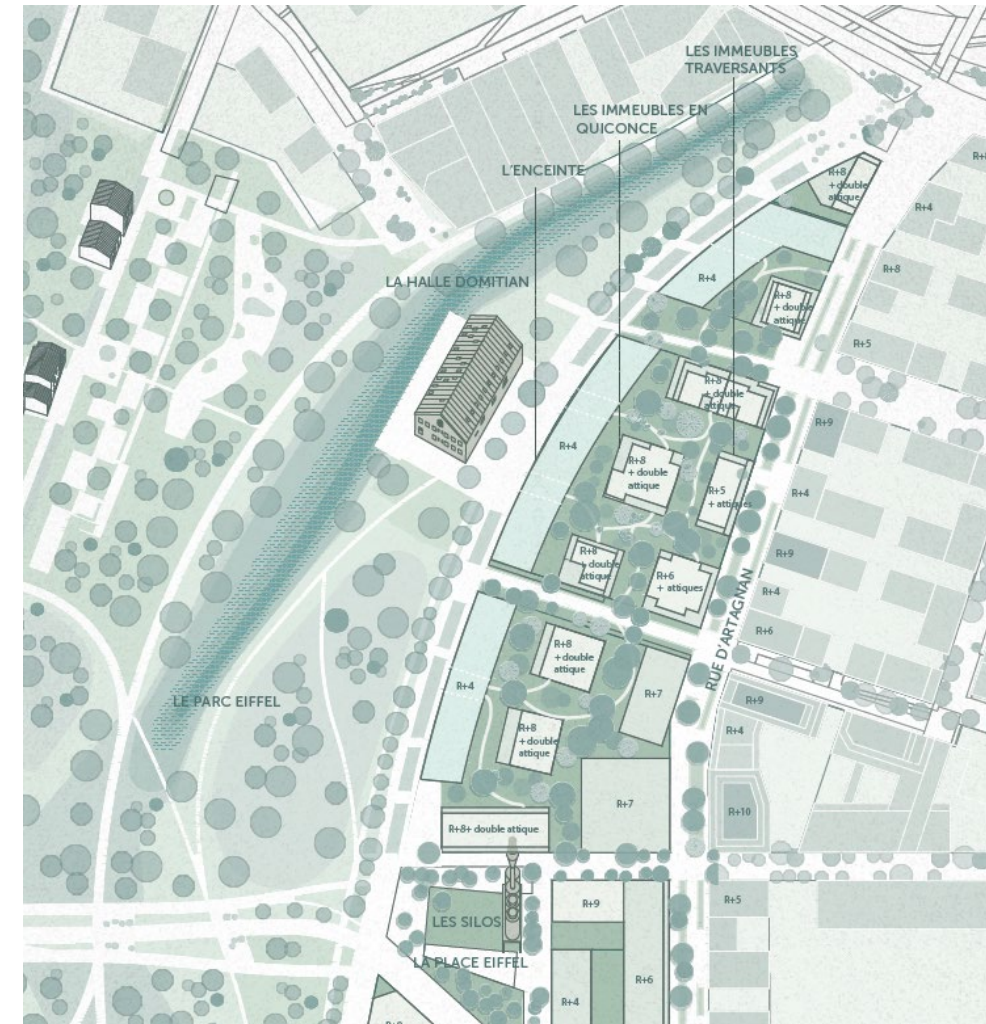
❑ Les enjeux



QUATRE PILIERS



QUATRE ÉCHELLES



LES ATELIERS À VENIR

1

**CONCERTATION SUR
LE PLAN GUIDE**

2018-2019 : Elaboration du plan guide pour le secteur de la Souys en concertation avec les habitants et les élus pour définir les grandes orientations de l'aménagement.

2

**ETUDES ET TRAVAIL DES
PROGRAMMES IMMOBILIERS****COMITÉ
CITOYEN DE
PRÉSENTATION
DES
PROGRAMMES
IMMOBILIERS**

3

**COMMISSION
METROPOLITAINE D'AVANT
PROJET**

Composée d'élus et de techniciens, la CMAP permet de présenter des projets avant le dépôt de permis de construire et de vérifier leur caractère réglementaire et leur cohérence avec les objectifs de la ville concernée et de la métropole en matière de qualité architecturale et urbaine et d'habitat. Dans le cas de la Souys, elle prend en compte les avis citoyens élaborés lors des comités citoyens.

4

**INSTRUCTION DES PERMIS DE
CONSTRUIRE****- en continu -**

*Information sur l'avancement
des projets lors des réunions
publiques annuelles*

Les modalités

Un dispositif participatif avec différents ateliers selon l'avancée des projets et conforme aux exigences des villes de Floirac et Bordeaux !

- Première atelier pour les lots de la frange du parc : **11 octobre 2023 à 17h** (Maison du sport et de la culture de la Ville de Floirac, avenue Camille Pelletan)
- Format : stands pour chaque lot avec carnet « avis citoyen » pour les participants
- Livrables : avis citoyens qui seront ensuite versés aux dossiers de CMAP sous forme de synthèse croisée réalisée par une agence de concertation

Extrait du guide de l'urbanisme résilient de la ville de Floirac (édition 2023)

Quels critères pour un Urbanisme Résilient à Floirac ?

Programmes de constructions de plus de 10 logements

1 Construire une ville durable et respectueuse de son environnement

- 1.1. Favoriser la sobriété énergétique et l'efficacité environnementale
- 1.2. Réduire et améliorer l'impact sur les ressources naturelles tout au long du projet (Ville Frugale).

Exemple d'un critère obligatoire : « Mobilisation de la cinquième façade en tant que façade active ». Sortons de la toiture goudronnée ! Visons plutôt des surfaces qui réfléchissent la lumière, des zones d'agréments, une continuité paysagère avec les Coteaux et la mise en place de panneaux photovoltaïques.



2 Construire une ville agréable et vivable

- 2.1. Favoriser l'évolutivité et la mutabilité des espaces clos et extérieurs
- 2.2. Garantir le confort d'usage des logements et des parties communes
- 2.3. Installer des équipements pour favoriser les mobilités douces et les transports durables
- 2.4. Intégrer les projets dans leur quartier
- 2.5. Garantir la cohésion sociale

Exemple d'un critère obligatoire : « Rendre les habitants acteurs des projets ». La ville porte une stratégie de mobilisation citoyenne et souhaite que chaque riverain puisse être concerté et associé aux projets de son quartier.

Espaces publics et mobilités

1 Aménager une ville apaisée au service de la mixité des usages

- 1.1. Proposer des espaces publics mieux partagés
- 1.2. Repenser les déplacements et les usages de mobilité.

2 Proposer des infrastructures au service de la ville apaisée

Exemple d'un critère obligatoire : « Favoriser la mixité des usages et des usagers » pour systématiser des espaces publics ouverts à tous, avec du mobilier adapté et inclusif.



Économie et ressources du territoire

1 Construire une ville productive

- 1.1. Maintenir et développer l'économie productive
- 1.2. Développer l'Économie Sociale et Solidaire

2 Accompagner les transitions

- 2.1. L'économie des transitions
- 2.2. Accompagner les entreprises

Exemple d'un critère obligatoire : « Inscrire les chantiers de démolition dans un circuit d'Écologie Industrielle et Territoriale porté par le Grand Projet des Villes Rive Droite. ». Il s'agit de valoriser le réemploi, le recyclage et participer activement à la création de nouvelles filières professionnelles



Les prérequis

Pour intégrer le comité citoyen et participer aux ateliers, deux prérequis !

1. Que les participants aient été formés aux entrants et contraintes, étape essentielle à l'analyse des programmes immobiliers
2. Que les participants aient signé la charte de participation portant sur :
 - L'engagement de non-conflit d'intérêt
 - La transparence vis-à-vis de l'engagement associatif (si le participant s'exprime au nom d'une association et non en son nom propre)
 - La confidentialité

Comment s'inscrire ?

Envoyer un mail à informations@bordeaux-auratlantique.fr ou appeler le n° vert gratuit 05 47 500 999

Comment être formé.e si on n'a pas pu assister à la séance annuelle ?

Une session de rattrapage par téléphone ou par visio sur la base de cette présentation (mise en ligne)

Comment signer la charte ?

Téléchargeable en ligne, elle doit être signée en deux exemplaires et transmise à l'EPA par courrier pour signature de la Directrice Générale

Les dates des ateliers sont ensuite transmises à chaque membre du comité !