

bordeaux Euratlantique

Un autre patrimoine commun



Concertation réglementaire relative à la Déclaration de Projet portant Mise en compatibilité du PLU de Bordeaux Métropole sur le secteur Souys Combes (Bordeaux/Floirac)

Compte rendu du café-débat du 10 avril 2024

140, rue des Terres de Borde — CS 41717 — 33081 Bordeaux Cedex

tél. 05 57 14 44 82 / fax. 05 81 09 63 60 / epa@bordeaux-euratlantique.fr

Siret : 52174744400029 / APE : 4299Z / www.bordeaux-euratlantique.fr

INTRODUCTION

Au sein de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Garonne Eiffel, l'Établissement Public d'Aménagement (EPA) Bordeaux Euratlantique porte le projet « *Souys Combes* ». Situé sur les communes de Floirac et de Bordeaux, il vise à poursuivre l'aménagement au sud de la voie ferrée en continuité du secteur Souys Eiffel.



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

Le secteur Souys Combes est délimité :

- Par la Garonne au sud.
- Le tissu urbain Franc Sanson / cité Guillot-Touratte.
- La voie Eymet.
- Le parc des Étangs.
- Les rues Jean Dupas et Franc Sanson.

Le **mercredi 10 avril 2024**, l'**EPA Bordeaux Euratlantique** proposait un **café/débat de 16h à 19h à la M270 de Floirac**, afin de recueillir l'avis du public sur la Déclaration de Projet portant Mise en compatibilité du PLU de Bordeaux Métropole sur le secteur Souys Combes.

Au total, vingt personnes de tous âges ont participé à ce temps d'échange. Seules ou réparties en petits groupes de 2 à 3 personnes, elles ont pu discuter avec les représentants de l'EPA :

- Joël ORNAGHI - Responsable Qualité des procédures
- Camille RIGAL - Chargée de mission communication projets urbains
- Malwine MOTTE - Cheffe de projet ZAC Garonne Eiffel
- Mathilda VANHIERDE - Médiatrice

Madame Hélène BARBOT, adjointe au maire de Floirac en charge de l'urbanisme, du patrimoine et des mobilités était également présente durant une partie de l'après-midi et a pu répondre à certains questionnements relevant de la compétence de la municipalité.



Le café débat avait lieu dans le hall de la M270

Pour rappel, la procédure objet de la concertation doit notamment permettre :

1. La réalisation, prévue dans les dossiers réglementaires de la ZAC Garonne Eiffel, du **projet urbain mixte** sur ce secteur.
2. La création du **jardin de la Souys** : un parc de 6 ha qui longera le périmètre en connectant le jardin des Étangs à la Garonne. (Sachant que le projet initialement proposé consistait à créer 2 bandes de jardins distinctes au centre du secteur).

Pour ce faire, il est proposé de **faire évoluer le PLUi 3.1. de Bordeaux Métropole**, selon les modalités représentées graphiquement ci-après. C'est-à-dire en classant l'ensemble du secteur Souys Combes en zone UP19, qui correspond dans le PLU au zonage réglementaire de projet spécifique à la ZAC Garonne Eiffel.

Concrètement, sur les principaux paramètres réglementés par le PLU, la mise en compatibilité génère les évolutions suivantes (*en bleu les évolutions de la 11^e 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

Extrait du dossier de concertation p.69

Afin de faciliter la compréhension du public et favoriser les contributions qualifiées, l'EPA a réalisé 3 fiches pédagogiques qui ont été présentées lors du café - débat. Elles sont annexées au présent compte rendu.

L'ensemble des documents relatifs à la concertation – et notamment le dossier de concertation - sont téléchargeables sur le site de l'EPA Bordeaux Euratlantique : <https://www.bordeaux-euratlantique.fr/actualites-agenda/detail/concertation-reglementaire-souys-combes>

SYNTHÈSE DES ÉCHANGES

Les échanges ont surtout porté sur le contenu du projet urbain et non sur la procédure de mise en compatibilité du PLU de Bordeaux Métropole à proprement parler.

Parmi les principaux thèmes abordés, on trouve :

- **Gestion des inondations**

Y aura-t-il des bassins de rétention ?

Les digues vont-elles être rehaussées au niveau de la prolongation du parc des Angéliques ?

Le Plan de Prévention du Risque Inondation est-il bien pris en compte ?

Réponse de l'EPA : Bordeaux Métropole entreprendra des travaux pour consolider les digues. Elles resteront au même niveau, mais seront plus solides. Le jardin de la Souys jouera un rôle fondamental dans la gestion des inondations (zone d'expansion des crues), tout comme le parc Eiffel de l'autre côté du quartier. Par ailleurs le quai de la Souys sera élargi d'une promenade d'environ 20 mètres de large, zone inconstructible au PPRI.

- **Devenir de certains commerces / bâtiments**

Le restaurant chinois a-t-il vocation à disparaître définitivement ?

Allez-vous réutiliser les bâtiments existants ? Que va devenir la boîte de nuit qui a brûlé ?

Réponse de l'EPA : Le restaurant chinois est dans un creux (point bas topographique) et est effectivement destiné à fermer. Le restaurant chinois est situé entre les rues Jean Dupas et Franc Sanson, donc dans le périmètre du futur jardin de la Souys. Toutefois, l'EPA souhaite que les bâtiments situés sur des parcelles qui sont appelées à muter « vivent » le plus longtemps possible. Concernant la boîte de nuit qui a brûlé, il est prévu de préserver les façades remarquables des numéros 7 et 8 de la rue Marcel Sembat dans le cadre d'une stratégie patrimoniale actée avec l'Architecte des Bâtiments de France, tandis que le reste du bâti est en cours de démolition dans le cadre d'un arrêté de péril consécutif à l'incendie. D'une manière générale, le quartier est constitué de hangars industriels dont le bâti ne sera pas réutilisé dans le projet qui vise à créer principalement du logement et des équipements. Toutefois, lorsque cela est opportun, certains bâtiments remarquables seront rénovés et affectés à de nouveaux usages : halle 47 située sur le chemin Richelieu, halle Donitian dans le parc Eiffel, pont roulant...

Quid de l'AIA ?

Réponse de l'EPA : L'AIA se situe hors périmètre du projet d'aménagement et a vocation à perdurer. Cela relève de l'armée.

- **Nombre de nouveaux habitants**

Combien d'habitants supplémentaires attendez-vous sur cette zone ?

Réponse de l'EPA : Plus de 6 000 logements sont prévus au total sur le secteur de toute la Souys. Dont 2 000 à 3 000 sur Souys Combes. Le ratio est de 1,8 habitant par logement en moyenne, soit entre 3 600 et 5 400 habitants sur Souys Combes.

- **Équipements publics**

Quels sont les équipements publics prévus pour répondre aux besoins des nouvelles populations ?

Y aura-t-il une école maternelle ? Une école primaire ? Un collège ? Un lycée ?

L'école Franc Sanson va-t-elle déménager ?

L'équipement public prévu sera-t-il une mosquée ? Ou un bâtiment culturel dédié à toute autre religion ? Et l'État est-il légitime pour porter ce genre de projets en dépit de la loi de 1905 (séparation de l'Église et de l'État) ? Existe-t-il des projets alternatifs à la mosquée ?

Nous avons besoin d'un pôle culturel, de locaux associatifs...

Réponse de l'EPA : Le programme des équipements publics de la ZAC est en cours de mise à jour. Sur le grand secteur de la Souys, sont programmés à date :

- Un collège.
- 2 groupes scolaires nouveaux (Maternelle + Primaire). Il n'est pas prévu que l'école Franc Sanson ferme à court terme.
- Des équipements sportifs : terrain de foot, gymnase, salles de sport.

Il n'est pas prévu de lycée à ce stade, dans la mesure où l'ouverture du lycée de Créon à la rentrée 2024 va libérer des places dans le lycée du secteur (lycée F. Mauriac).

Un emplacement est réservé pour un grand équipement de type culturel dans le quartier Souys Combes sur le quai de la Souys, mais la nature de ce grand équipement n'est pas arrêtée à ce

stade. Cela pourrait être un centre culturel musulman, mais de nombreuses questions restent à lever. Il s'agirait dans ce cas d'une maîtrise d'ouvrage privée.

Concernant les jeux que vous envisagez d'installer dans les parcs, sont-ils accessibles aux personnes en situation de handicap (pas seulement moteurs) ?

Réponse de l'EPA : L'ensemble des aménagements publics de l'EPA répondent à la réglementation en vigueur en matière d'accessibilité, qu'elle soit motrice, visuelle, etc. L'EPA organise des ateliers, notamment avec les scolaires pour recueillir la vision des publics jeunes sur les équipements et espaces publics. La thématique pourra être creusée, pourquoi pas avec des associations.

- **Commerces, loisirs, lieux d'activité ...**

Y aura-t-il des cafés, un cinéma ... des lieux qui participent à la vie de quartier, à nos loisirs ?

Où pourra-t-on se retrouver après le travail ? Où sera notre vie de quartier ?

Il faut qu'il y ait de la vie le soir dans le quartier ... que l'on ne soit pas une cité dortoir...

Réponse de l'EPA : La halle 47 et les pieds d'immeuble adjacents représenteront une nouvelle polarité à l'échelle du quartier. Elle proposera des commerces de proximité et une programmation de loisirs (sport, librairie) avec également de la restauration, des cafés et des événements culturels. Le projet architectural et la programmation sont en cours de définition, pour une ouverture en 2027-2028 au plus tôt. En attendant, des événements culturels ponctuels sont proposés dans la halle. Dans le programme de la ZAC Garonne Eiffel, il y a aussi une salle de spectacle (le Bien public) de 1000 à 1200 places avec resto-bar qui doit ouvrir d'ici la fin de l'année côté Deschamps-Belvédère de l'autre côté du parc Eiffel. La place Marie de Gournay accueillera également de nombreux commerces et restaurants pour animer le quartier.

Quels seront les commerces ? À quelle échéance ?

Réponse de l'EPA : La réflexion se fait à l'échelle de chaque quartier pour qu'il y ait des commerces de proximité, mais aussi des services : pharmacie, maison de santé, coiffeur... Pour le quartier Souys Combes, une polarité commerciale de proximité est prévue au niveau de la rue Emile Combes, à l'angle avec le nouveau boulevard.

- **Hauteur et nature des constructions**

Y aura-t-il des barres d'immeubles à 36 mètres ?

Aura-t-on une « station de ski » comme le Belvédère ?

Comment garantirez-vous la cohérence architecturale générale ? L'harmonie des bâtiments ?

Y aura-t-il des maisons individuelles ?

Réponse de l'EPA : Selon les secteurs, le maximum autorisé est de 18 m (secteur C) ou de 36 m, soit RDC + 11 étages (secteurs A & B). Cela ne signifie pas que toutes les constructions atteindront cette hauteur : le but n'est pas de créer un front homogène à 36 m. Le niveau moyen devrait se situer autour de 6-8 étages. La cohérence viendra des prescriptions qui seront données par la ZAC (gestion des transitions, limites des espaces publics...). Sur les franges, on trouvera des bâtiments de plus petite hauteur pour faire des transitions douces avec l'existant, mais ce ne seront pas des maisons individuelles.

De quel type de logements parle-t-on ?

Réponse de l'EPA : Tous types : accession libre, accession encadrée, logements sociaux 35% sur Bordeaux et 25% sur Floirac), logements destinés à des publics spécifiques (étudiants, seniors).

- **Circulation, mobilités**

Quels sont les transports en commun envisagés sur le quartier ?

Y aura-t-il le tram ?

Réponse de l'EPA : Il y aura un Bus-Express avec une voie dédiée (voie Eymet), le Bus-Express est un transport dont le niveau de prestation et de fréquence est proche du tram. Le réseau de bus sera également maillé à l'intérieur du quartier et sur le quai de la Souys. L'extension ou la création de ligne de tram dans le quartier Souys n'est pas prévue dans le Schéma des Mobilités de la Métropole.

Avec les travaux partout, impossible de se rendre à la gare St-Jean en transports en commun... Nous en sommes à nous poser la question d'acheter une voiture ! Il manque aussi des endroits pour garer les vélos.

Réponse de l'EPA : Il y a bien une solution de transports en commun pour aller à la gare le temps des travaux (le bus 31). Nous allons vérifier auprès de TBM qu'elle est bien signalée dans l'application. Dans quelques temps, les bus pourront emprunter les voies dédiées sur le boulevard Joliot Curie et le pont Saint-Jean.

La réflexion sur le Bus-Express date d'il y a plusieurs années. Aujourd'hui, on ne bétonnerait plus la voirie. Personnellement, j'aurais préféré le tram (il n'y a qu'un seul arrêt à Floirac).

Aujourd'hui le quartier est enclavé. Les trémies vont aider à le désenclaver... D'ailleurs j'ai entendu dire qu'elles étaient déjà réalisées, mais avaient été rebouchées...

Réponse de l'EPA : Concernant les trémies, la réservation de deux franchissements sous la Ligne à Grande Vitesse, via la constitution de deux point rails (Trégey et Benaugé) sous le talus des voies SNCF, a été anticipée. Il y a cependant des travaux importants à réaliser, de terrassement et de génie civil, pour les ouvrir toutes les deux avec des temporalités différentes.

Quelles seront les limitations de vitesse ?

Réponse de l'EPA : À l'intérieur des communes ce sera 30 km/h.

Pourquoi ne pas avoir inclus la sortie du pont Simone Veil dans la ZAC ?

Réponse de l'EPA : Rive droite, la tête de pont est incluse dans la ZAC des Quais de Floirac qui commence à la Garonne et s'étend en direction de la Mairie de Floirac. Cette ZAC relève de la compétence de Bordeaux Métropole qui en assure le pilotage.

Les promoteurs ne font pas assez de parkings et ensuite c'est à la Métropole et aux communes de financer des stationnements aux frais du contribuable... Avec la ZAC, y aura-t-il moins de places de parking qu'avant ?

Réponse de l'EPA : Le PLUi sur le secteur Souys Combes, dans sa rédaction issue de la 11e modification du PLUi, impose 0,2 place minimum par logement. Avec l'évolution du PLU proposée par l'EPA, on sera entre 0 et 1 place par logement. L'EPA a livré des quartiers avec peu de places de stationnement sur l'espace public (ex. 15 places sur l'Ars) grâce au principe de parkings mutualisés ouverts au public. Le quartier sera bien desservi en transports en commun pour limiter l'usage de la voiture.

- **Travaux**

Quand débuteront les chantiers ?

Réponse de l'EPA : Les constructions ont débuté sur le secteur du chemin Richelieu. Il n'y a pas de planning opérationnel pour le moment sur Souys Combes, car aucun permis n'est encore à l'étude.

- **Respect des règles du PLU**

Dans mon quartier (hors périmètre de la ZAC), le PLU n'est pas respecté. Il n'y a pas de contrôles pour le faire respecter, alors que certains promoteurs sont en infraction. Les promoteurs font l'acquisition de maisons avec jardin, puis ils démembrement la parcelle pour revendre le jardin en terrain à bâtir. Ce type d'opérations spéculatives empêche les gens d'acheter ensemble la maison et le jardin. Cela conduit à une disparition des espaces verts.

Réponse de l'EPA : Il faut vérifier le zonage de votre quartier, mais en UM4 le PLUi révisé est entré en vigueur depuis 1 mois. Il oblige au maintien de 35% d'espaces verts avec un cercle de 5 mètres de diamètre pour permettre de planter un arbre.

- **Gestion des espaces verts**

Les espaces verts situés entre les bâtiments (à gérer avec les Syndics de copropriété) risquent de ne pas être entretenus

Réponse de l'EPA : Il s'agit des espaces verts de cœur d'îlots, qui sont en effet gérés par la copropriété de manière classique. Il y a également de nombreux espaces publics gérés par la collectivité (venelles piétonnes ouvertes au public entre les bâtiments).

- **Pollution des sols**

Qui s'occupe de la dépollution des sols liée aux industries ?

Réponse de l'EPA : Dans un premier temps, l'EPA étudie la pollution des sols. Ensuite, l'EPA dépollue les sols sur les espaces publics, les promoteurs privés dépolluent leurs sols sur leurs lots.

- **Droit de préemption et droit de délaissement**

Une personne est venue s'informer auprès de l'EPA après avoir reçu un courrier de l'un de ses prestataires (Systra) concernant une acquisition foncière.

Une autre souhaitait savoir si elle pouvait proposer son bien à l'EPA en vue d'une acquisition par ce dernier (droit de délaissement) en fonction du prix estimé par les Domaines.

Réponse de l'EPA : Sur ces sujets, les personnes concernées peuvent se rapprocher du service foncier de l'EPA. Le droit de délaissement est effectivement une possibilité pour tout propriétaire dans le cadre d'une ZAC.

Contact : informations@bordeaux-auratlantique.fr

CONTRIBUTION À LA CONCERTATION RÉGLEMENTAIRE

Contribution n°1

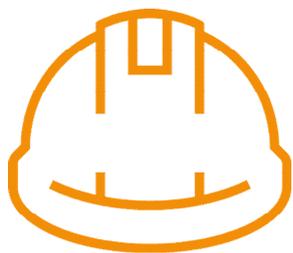
La modification du PLU inclura-t-elle une règle sur les espaces verts à créer en fonction du nombre de mètres carrés bâtis ? Y aura-t-il un ratio d'espaces verts par habitant ?

Contribution n°2

Le fait que l'on passe d'un ratio, lié au zonage UM12, de 35% d'espace en pleine terre à « non réglementé » en zonage UP19 apparaît comme une régression sur la place donnée à la nature.

Réponse de l'EPA aux 2 contributions : avec l'aménagement des espaces publics (et en particulier les 6 ha du futur jardin de la Souys), l'EPA garantit un **minimum de 30% d'espaces verts accessibles à tous** sur le secteur Souys Combes. L'EPA encourage également la création de parkings silo pour libérer des emprises. Graphiquement (sur le plan masse présenté), les espaces verts en cœur d'îlot (cours intérieures, etc.) ne sont pas dessinés, mais il y en aura aussi. Cela correspond à une attente forte des personnes qui recherchent un logement. Les promoteurs qui seront les plus proches du jardin de la Souys devront offrir minimum 20% d'espaces végétalisés (30% pour les autres).

ANNEXES



Qu'est-ce qu'une ZAC ?

DÉFINITION JURIDIQUE

Les **Zones d'Aménagement Concerté** sont les zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés (article L 311-1 du Code de l'urbanisme).

La ZAC est une **procédure d'initiative et d'intérêt publics**, permettant :

- Le financement des équipements publics et/ou d'espaces publics complexes.
- La gestion des difficultés foncières (nombreux propriétaires), programmatiques (mixité avec commerces et habitat) ou techniques (risque inondation, biodiversité...).

C'est à la fois **un périmètre**, un « **morceau de ville** », et des **modalités de travail** particulières, tant sur les exigences administratives et réglementaires que sur le caractère partenarial de la démarche.

DROITS ET DEVOIRS EN ZAC

• En matière de fiscalité

Les parts communales et intercommunales de la taxe d'aménagement sont supprimées au profit d'une participation à la ZAC :

- Pour les terrains cédés par l'aménageur via un cahier des charges de cession de terrain (CCCT).
- Pour les autres terrains via une convention de participation.

Plusieurs principes généraux :

- La participation doit être proportionnelle et nécessaire aux besoins de l'opération.
- Les participations financières ne peuvent financer que les aménagements et équipements rendus nécessaires par le projet.

- **En matière de propriété foncière**

L'AMÉNAGEUR	<ul style="list-style-type: none">- Peut avoir une délégation du droit de préemption urbain, qui permet de se substituer à l'acheteur lors d'une transaction foncière. A cette fin, l'aménageur instruit les Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA) transmises par la commune.- Peut initier un processus d'expropriation après une procédure de Déclaration d'Utilité Publique.
LES PROPRIÉTAIRES	<ul style="list-style-type: none">- Ont un droit de délaissement (mise en demeure de l'aménageur d'acheter une ou plusieurs parcelles).- Peuvent abandonner la vente.

- **En matière d'urbanisme**

- Le **règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) est remplacé par un règlement adapté à un projet de renouvellement urbain**, le plus souvent via un volet « mise en compatibilité du PLU » dans la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) de la ZAC. Le PLU est complété par une orientation d'aménagement et de programmation spécifique décrivant les grandes composantes du projet urbain.
- Un sursis à statuer (refus de projets isolés en attente du projet global d'aménagement) peut être appliqué dès la création de la ZAC.

UN PROCESSUS DE CRÉATION LONG ET CADRÉ

- **Une mise en place en plusieurs temps**

Une concertation préalable

- Une association des élus, des habitants, des associations et des autres personnes concernées au démarrage puis tout au long du projet.
- Des modalités à définir en amont, visant à assurer une durée et des moyens adaptés à l'importance du projet.
- Un bilan de concertation en aval.
- Objectifs : permettre d'une part d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis et, d'autre part, de formuler des observations et propositions qui seront enregistrées et conservées par l'autorité compétente.

La concertation préalable imposée par le Code de l'urbanisme se termine nécessairement avant l'approbation du dossier de création, car le bilan de la concertation est une des pièces obligatoires de ce dossier. L'aménageur peut choisir de prolonger cette concertation, sans obligation réglementaire, pendant toute la durée des études, voire pendant toute la durée de mise en œuvre du projet.

Un dossier de ZAC

Un dossier de ZAC est composé de deux volets principaux :

- Un **Dossier de création** de ZAC comprenant un rapport de présentation, un plan de situation, un plan de délimitation du périmètre, une étude d'impact du projet, les modalités fiscales retenues.
- Un **Dossier de réalisation** de ZAC comprenant le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone, le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone, les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps, une version actualisée de l'étude d'impact si nécessaire.

La plupart des préconisations environnementales et architecturales sont élaborées au moment du dossier de réalisation à l'échelle de la ZAC, par exemple via un cahier de prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales.

Des études préliminaires

Des études préliminaires : réalisation d'une étude d'impact

- ➔ L'étude d'impact évalue la soutenabilité environnementale du projet sur toutes les composantes environnementales (biodiversité, santé humaine, trafics routiers, pollutions, risques, etc.).
- ➔ Elle permet de nourrir l'évaluation environnementale du projet, qui vise à améliorer le projet, par itération et en évitant, réduisant ou compensant les impacts potentiels du projet sur l'environnement, tout en assurant une bonne information du public sur cette prise en compte de l'environnement.
- ➔ Elle fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale et d'une enquête publique.
- ➔ Elle est mise à jour à chaque itération ou modification majeure du projet.

Des procédures connexes

- ➔ Une **autorisation environnementale** sur les thématiques biodiversité (espèces protégées) et l'eau (risque inondation, eaux pluviales, eaux souterraines, etc.).
- ➔ Une **déclaration d'utilité publique (DUP) portant mise en compatibilité du PLU** :
 - initie le volet foncier du projet.
 - permet le lancement de procédures d'expropriation.
 - met en cohérence le document d'urbanisme avec le projet urbain.

Ces procédures sont généralement menées pendant la constitution du dossier de réalisation de la ZAC.



Qu'est-ce qu'une autorisation environnementale ?

DÉFINITION DE L'AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE

L'autorisation environnementale est une **procédure administrative** qui inclut, pour un projet donné, l'ensemble des prescriptions des différentes législations applicables et relevant des différents codes :

- **Code de l'environnement** : autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ou des installations, ouvrages, travaux et activités (IOTA), dérogation au respect des objectifs de bon état des masses d'eau, autorisation spéciale au titre de la législation des réserves naturelles nationales, autorisation spéciale au titre de la législation des sites classés, dérogations à l'interdiction d'atteinte aux espèces et habitats protégés, agrément des installations de traitement des déchets ; déclaration IOTA ; enregistrement et déclaration ICPE, etc.
- **Code forestier** : autorisation de défrichement.
- **Code de l'énergie** : autorisation d'exploiter les installations de production d'électricité.
- **Code des transports, code de la défense et code du patrimoine** : autorisation pour l'établissement d'éoliennes ou pour les infrastructures routières ou ferroviaires « Etat ».

Dans le cadre d'un projet d'aménagement, et plus spécifiquement pour les projets d'aménagement mis en œuvre par l'EPA Bordeaux Euratlantique, les législations applicables sont celles relevant du Code de l'environnement, au titre des installations dite « loi sur l'eau » / IOTA et au titre des dérogations aux espèces et habitats protégés.

APPLICATION AUX PROJETS DE L'EPA

Deux projets d'aménagement sont en cours dans le périmètre Euratlantique : la ZAC Saint-Jean Belcier et la ZAC Garonne Eiffel. Chacun de ces projets a fait l'objet d'une autorisation environnementale.

Pour **la loi sur l'Eau**, l'autorisation environnementale de chaque projet d'aménagement aborde les thèmes suivants :

- **Gestion des eaux usées** : évolution des réseaux au sein du projet, intégration dans les réseaux métropolitains.
- **Gestion des eaux pluviales** : modalités de gestion au sein du projet, en lien avec les réseaux métropolitains en cas de rejets dans ces réseaux.

- **Remblais en lit majeur** : les aménagements conduisent à modifier la topographie dans le lit majeur de la Garonne et peuvent ainsi avoir des incidences sur le risque inondation, le dossier doit démontrer l'absence d'impact sur des tiers.

Les impacts en matière de nappes souterraines ne sont pas traités à l'échelle des ZAC mais font l'objet de déclarations loi sur l'eau spécifiques.

Pour **la biodiversité**, l'autorisation environnementale expose les enjeux identifiés lors des inventaires écologiques, les impacts potentiels générés par le projet urbain et les mesures qui seront mises en œuvre pour éviter, réduire ou compenser ces impacts.

DÉROULEMENT DU PROCESSUS D'AUTORISATION

L'arrêté d'autorisation environnementale comprend des mesures prescriptives, mises en œuvre par l'Aménageur pour les espaces publics et par les porteurs de projet pour les lots immobiliers. En tant qu'aménageur et donc de garant de la cohérence du projet, Bordeaux Euratlantique a de plus un rôle d'accompagnement et de contrôle, afin que les projets immobiliers soient conformes à l'arrêté d'autorisation environnementale.

L'obtention puis le respect de l'autorisation environnementale sont un préalable au démarrage des travaux.

Le processus d'autorisation environnementale est un processus long :

1. **Création du dossier de demande**, comprenant notamment des modélisations hydrauliques et des inventaires biodiversité (sur 4 saisons) – 12 à 18 mois.
2. **Phase de complétude et premières instructions** – 6 à 12 mois.
3. **Avis du CNPN** (Conseil national de protection de la nature) **ou du CSRPN** (Conseil scientifique régional du patrimoine naturel).
4. **Avis de l'Autorité environnementale** et mémoire en réponse (4 mois).
5. **Enquête publique** (3 à 4 mois).
6. **Avis du CODERST** (conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques) sur le volet loi sur l'eau de l'autorisation environnementale.
7. **Arrêté préfectoral** et mesures de publicité.

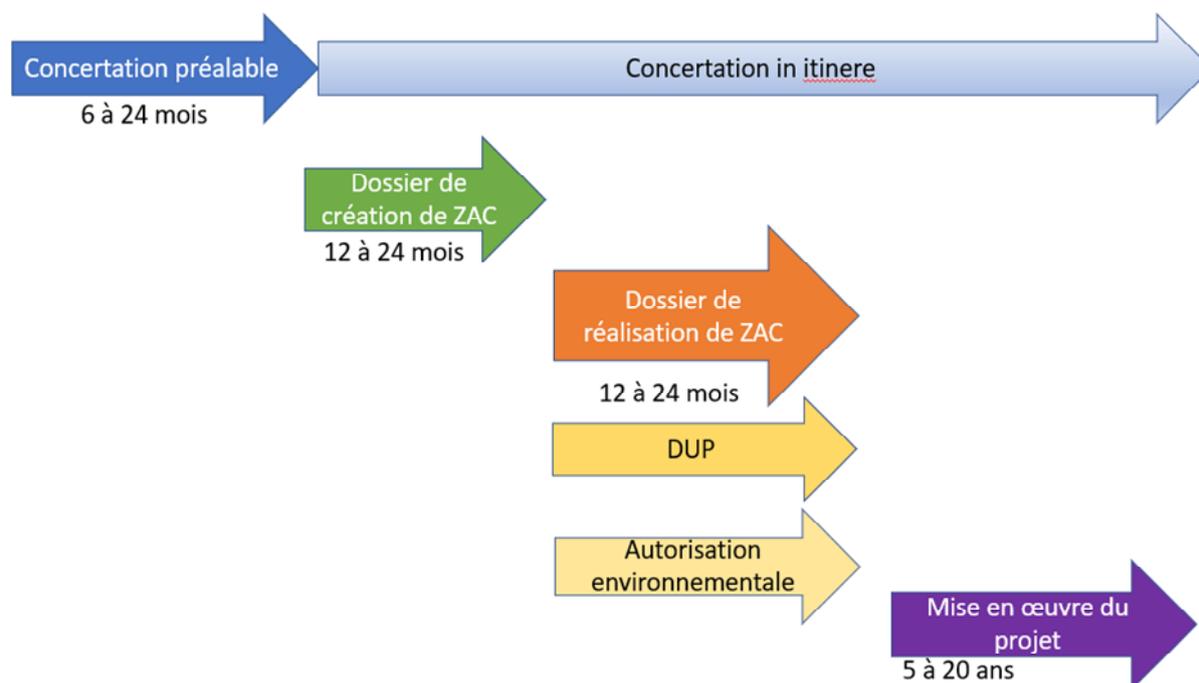
MISE À JOUR DES RÈGLES

Si le projet urbain évolue, la mise à jour des règles applicables peut se faire selon deux modalités, selon l'ampleur des évolutions apportées :

- Un processus de modification dit « porter à connaissance (PAC) ».
- Une nouvelle autorisation environnementale qui se substitue à l'autorisation initiale.

Les deux projets d'aménagement de l'EPA ont débuté il y a plusieurs années (autorisation environnementale de 2014 pour Saint-Jean Belcier et de 2017 pour Garonne Eiffel). Les dossiers initiaux ont fait l'objet de plusieurs PAC. En 2023, une nouvelle autorisation environnementale a remplacé l'autorisation initiale pour la ZAC Saint-Jean Belcier. Un processus similaire est initié pour la ZAC Garonne Eiffel.

Concertation sur la Déclaration de Projet portant Mise en compatibilité du PLU de Bordeaux Métropole sur le secteur Souys Combes (Bordeaux/Floirac).





PLU et mise en compatibilité

DÉFINITION

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document qui traduit un projet global d'aménagement et d'urbanisme. Il fixe en conséquence les règles d'aménagement et d'utilisation des sols.

Pour les opérations d'aménagement de l'opération d'intérêt national Bordeaux Euratlantique, le PLU de référence est celui de Bordeaux Métropole.

DOCUMENTS COMPOSANT LE PLU

Les principales règles déclinées dans le PLU figurent dans deux ensembles de documents qui constituent les pièces réglementaires :

- Le **règlement graphique**, dit « plan de zonage », permettant d'identifier quel ensemble de règles va s'appliquer sur une parcelle donnée.
- Le **règlement écrit**, qui détaille les règles par secteur, avec trois grandes parties :

Ce qu'il est possible de construire (habitations, bureaux, industrie, bâtiments agricoles, etc.)	Comment est-il possible de construire (dimensions, implantation sur la parcelle, stationnement, plantations, etc.)	Comment la construction s'intégrera dans les réseaux urbains (accès des véhicules, raccordement eau potable/eaux usées, locaux poubelles, réseau de chaleur, etc.)
--	--	--

Le PLU comprend, pour les principaux secteurs de développement urbain, des fiches territoriales appelées « **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** », déclinées sous forme de schéma décrivant les principes d'aménagement à respecter et accompagnées, dans le PLU de Bordeaux Métropole, par des orientations sous forme de texte, appelées Complément au Rapport de Présentation (CRP).

Pour l'OIN Bordeaux Euratlantique, chaque grand secteur de projet existant, soit les ZAC Saint-Jean Belcier et Garonne Eiffel, a une OAP dédiée dans le PLU de Bordeaux Métropole. Deux règlements dits « de projet » couvrent par ailleurs la majeure partie des périmètres de ces deux projets urbains : la zone UP19 pour la ZAC Garonne Eiffel, les zones UP27 et UP84 pour la ZAC Saint-Jean Belcier.

ÉVOLUTION DU PLU

Bordeaux Métropole est la collectivité locale compétente en matière d'urbanisme. C'est donc le Conseil Métropolitain qui est décisionnaire des évolutions du PLU de son territoire.

Une fois approuvé, un PLU reste en vigueur 10 ans à 15 ans avant une reprise globale, via une procédure appelée « révision générale du PLU ». Cette procédure de révision est longue et complexe, avec une durée moyenne de 4 ans entre le lancement et l'approbation.

La durée de vie moyenne d'un PLU et le temps nécessaire pour une révision générale sont ainsi relativement longs.

Il peut donc arriver qu'un projet (construction ou aménagement) initialement non prévu émerge et doive être mis en œuvre avant qu'une révision générale puisse aller à son terme. Si ce projet n'est pas compatible avec les règles du PLU et qu'il peut être considéré comme étant d'intérêt général, le Code de l'urbanisme permet à l'État, aux collectivités locales (Bordeaux Métropole mais aussi les communes, le département, la Région) et aux établissements publics (hôpitaux, aménageurs publics par exemple) de lancer des procédures d'évolution du PLU spécifiques. **Elles sont appelées « Mises en compatibilité du PLU ».**

Un dossier de mise en compatibilité comprend :

- Un rapport de présentation exposant le projet, démontrant l'intérêt général du projet, expliquant les évolutions proposées du PLU et analysant les impacts potentiels sur l'environnement de ces évolutions.
- Un dossier comprenant l'ensemble des pièces à substituer dans le PLU en vigueur.

La procédure de mise en compatibilité comprend plusieurs étapes :

- **Réunion des personnes publiques associées.**
- **Enquête publique.**
- **Approbation par le Conseil Métropolitain.**

Lorsque les impacts potentiels de l'évolution du PLU sont évalués comme non nuls ou incertains, **la mise en compatibilité fait l'objet d'une évaluation environnementale renforcée** qui se traduit par un avis de l'autorité environnementale (avant l'enquête publique). Dans ce cas de figure, le Code de l'urbanisme impose également une concertation réglementaire.

Lorsqu'une procédure de mise en compatibilité est lancée par un autre organisme que Bordeaux Métropole, l'approbation est suivie par une adoption par l'organe délibérant de cet organisme (par exemple, c'est le Conseil d'Administration pour l'EPA Bordeaux Euratlantique).