

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**PLU**

**BORDEAUX  
MÉTROPOLE**

---

# Rapport de présentation

---

**Bordeaux - Floirac - Souys**

---

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

---

## ***Déclaration de projet Souys Parc Eiffel***

### Note préalable

Suite aux recommandations de l'Autorité environnementale (MRAe) et aux contributions des personnes publiques associées lors de la réunion d'examen conjoint, l'EPA a procédé à des modifications et compléments mineurs au présent rapport de présentation. Le document présenté en enquête publique intègre l'ensemble de ces évolutions dans un souci de lisibilité.

Pour assurer une traçabilité, toutes les évolutions sont listées dans l'annexe 2 du procès-verbal de la réunion d'examen conjoint et figurent avec un code couleur spécifique ( **couleur violette** ) dans le présent document.

## *Déclaration de projet Souys Parc Eiffel*

### **TABLE DES MATIERES**

o - RESUME NON TECHNIQUE.....	5
0.1 - Présentation du projet .....	5
0.2 - Évolutions apportées au PLU 3.1. ....	5
0.3 - Articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme .....	8
0.4 - Intérêt général.....	8
0.5 - État initial, incidences notables prévisibles de la mise en compatibilité du PLU et mesures associées .....	9
0.6 - Critères et indicateurs retenus pour suivre la mise en compatibilité du PLU .....	11
0.7 - Méthodologie, difficultés et limites .....	11
1 - PREAMBULE .....	12
1.1 - La mise en compatibilité .....	12
1.2 - Evaluation environnementale.....	12
1.3 - Concertation publique préalable à l'enquête publique .....	13
2 - OBJET DE LA MISE EN COMPATIBILITE .....	14
2.1 - Le Secteur Souys Parc Eiffel .....	14
2.2 - Enjeux du secteur et objectifs du projet .....	15
2.3 - Contexte réglementaire .....	15
2.4 - Orientations d'aménagement.....	17
2.5 - Les scénarios d'implantation et le projet urbain.....	18
3 - INTERET GENERAL DU PROJET « SOUYS PARC EIFFEL » .....	21
4 - LA COMPATIBILITE AVEC LE PLU 3.1.....	32
4.1 - Analyse de la compatibilité du projet avec le PLU actuel.....	32
4.1.1 - Présentation du PLU actuel.....	32
4.1.2 - Le rapport de présentation.....	33
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 .....	34
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
4.2 - Les modifications apportées au PLU 3.1 dans le cadre de la mise en compatibilité....	39
4.2.1 - L'orientation d'aménagement et de programmation.....	39
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 .....	53

## ***Déclaration de projet Souys Parc Eiffel***

5 - ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....	55
5.1 - Occupation du sol .....	55
5.2 - Enjeux liés au milieu physique.....	56
5.2.1 - Risque inondation .....	57
5.2.2 - Gestion des eaux pluviales.....	59
5.2.3 - Nature et concentration des polluants .....	59
5.3 - Enjeux liés au milieu naturel.....	61
5.4 - Patrimoine bâti et paysage .....	62
5.5 - Milieu humain .....	63
6 - PERSPECTIVES D'EVOLUTION EN L'ABSENCE DE MISE EN ŒUVRE DU PROJET DE MISE EN COMPATIBILITE.....	64
6.1 - Milieu physique .....	64
6.2 - Milieu naturel.....	64
6.3 - L'accessibilité, le réseau viaire et les transports .....	64
6.4 - Réseaux .....	64
6.5 - Urbanisme et paysage .....	64
6.6 - Santé publique et salubrité.....	65
6.7 - Patrimoine culturel.....	65
6.8 - Risques majeurs .....	65
7 - ANALYSE DES INCIDENCES PREVISIBLES SUR L'ENVIRONNEMENT.....	66
7.1 - Milieu physique.....	66
7.2 - Milieu naturel .....	66
7.3 - L'accessibilité, le réseau viaire et les transports.....	66
7.4 - Réseaux.....	67
7.5 - Occupation du sol et paysage.....	68
7.5.1 - Description du projet envisagé.....	68
7.5.2 - Analyse des évolutions proposées au regard de ce projet urbain .....	69
7.6 - Santé publique et salubrité.....	70
7.7 - Patrimoine culturel.....	71
7.7.1 - Monuments historiques et archéologie .....	71
7.7.2 - Biens inscrits sur la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO .....	72
7.8 - Risques majeurs .....	72
7.9 - Évaluation des incidences de la mise en compatibilité sur les objectifs de conservation du site Natura 2000 « La Garonne en Nouvelle Aquitaine » .....	73
7.9.1 - Description du site Natura 2000 .....	73
7.9.2 - Analyse des incidences sur le site Natura 2000 .....	75
8 - CRITERES, INDICATEURS ET MODALITES RETENUS POUR SUIVRE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU .....	76

**Annexes : Documents mis en compatibilité – Extrait du dossier loi sur l'eau**



## *Déclaration de projet Souys Parc Eiffel*

### **0 - RESUME NON TECHNIQUE**

#### **0.1 - Présentation du projet**

Le projet « Souys Parc Eiffel » porté par l’Etablissement Public d’Aménagement (EPA) Bordeaux Euratlantique est, avec le secteur limitrophe « Souys nord » (emprises Fayat et San Martin), le 1<sup>er</sup> secteur aménagé au sud de la voie ferrée au sein de la Zone d’Aménagement Concerté (ZAC) Garonne Eiffel, en continuité des quartiers Deschamps et Belvédère en cours d’aménagement à l’ouest de la voie ferrée. D’une superficie d’environ 35 hectares – soit environ un quart de la superficie de la ZAC – il est situé à cheval sur les communes de Floirac et de Bordeaux au sein d’un périmètre bordé par la Garonne, la voie ferrée, la voie Eymet, les emprises Fayat et San Martin (hors périmètre) et la rue Giacomo Mattéoti. Son aménagement débutera dans la partie nord du secteur (commune de Floirac) et se terminera par la partie sud (commune de Bordeaux). Le Parc Eiffel est l’espace public majeur de ce secteur : d’une surface totale voisine de 12 ha (dont 9.3 ha en pleine terre), son rôle régulateur pour la gestion des eaux (volet inondation) conditionne la constructibilité de l’ensemble du secteur.



*Localisation du secteur Souys Parc Eiffel 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 dans les zones US1 « équipements – grands services urbaines », UM12 « tissus à dominante de grands ensemble et tissus mixtes » et UM19 « tissus à dominante de maisons individuelles récentes » (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 Parc Eiffel, notamment sur la Frange du Parc. La présente procédure acte également le maintien du





## ***Déclaration de projet Souys Parc Eiffel***

maintien de centre technique Mattéoti, nécessite de supprimer les emplacements réservés 4.79a et 4.79b et de les remplacer par un emplacement réservé 4.79, à la finalité identique.



*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
4.78b	45 279 m <sup>2</sup>	4.78b	56 798 m <sup>2</sup>
4.79a	4 031 m <sup>2</sup>	4.79	6 109 m <sup>2</sup>
4.79b	3 278 m <sup>2</sup>		

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

- Le Parc Eiffel est élargi pour être cohérent avec l'emplacement réservé redimensionné dans le cadre de la modification n°9 du PLU, via un élargissement au sud. La continuité verte initialement prévue le long des voies ferrées est déplacée sur ces nouvelles emprises,
- L'emplacement de deux bâtiments correspondant à des « équipements à créer » est modifié : le collège au centre du secteur et l'équipement public le long du quai de la Souys. Ce dernier prend désormais place dans et en bordure du parc et ne constitue donc plus une enclave,
- « L'équipement à créer » sur l'emprise du centre technique municipal Mattéoti est supprimé du fait du maintien des installations existantes,
- La noue initialement prévue sur l'emprise du centre technique municipal Mattéoti est supprimée,
- Le square des industries est déplacé à l'est du même centre technique municipal et est prolongé jusqu'au square désormais prévu au nord du collège,
- La trémie « Trégey » prévue sous les voies ferrées entre la rue Dunant et la rue Emile Combes était prévue dans la légende de l'OAP mais non matérialisée. Elle est donc intégrée dans la cartographie.
- Une orientation générale relative à l'épannelage progressif pour assurer une transition vers les quartiers pavillonnaires jouxtant le secteur est ajoutée : « Programmer la hauteur des bâtiments pour assurer une transition progressive entre les quartiers pavillonnaires et les immeubles les plus hauts ».

## ***Déclaration de projet Souys Parc Eiffel***

### **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 Parc Eiffel 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 et un collège ;
- 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 ;
- La réappropriation des éléments désuets avec une valeur historique comme lieux identitaires et la valorisation du bâti doté d'une qualité architecturale.



## Déclaration de projet Souys Parc Eiffel

### 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Climat océanique tempéré.</li> <li>- Topographie très plane.</li> <li>- Formations fluviales argileuses.</li> <li>- La Garonne en limite de site au sud</li> <li>- ressources importantes en eaux souterraines.</li> </ul>	Absence d'incidence.	Aucune mesure préconisée.
Milieu naturel	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Absence de zones d'inventaires ou protégée.</li> <li>- Site Natura 2000 « La Garonne en Nouvelle Aquitaine » au sud.</li> <li>- présence d'espèces protégées (amphibiens)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- pas de milieu remarquable existant</li> <li>- création d'un parc de 12 ha comprenant des milieux variés, notamment des milieux humides,</li> <li>- création et structuration de continuités écologiques entre la Garonne (Natura 2000) et la voie Eymet permettant de connecter au-delà les coteaux (ZNIEFF)</li> <li>- règles de végétalisation des espaces publics prévues dans le projet urbain</li> <li>- conservation des populations d'espèces protégées</li> </ul> <p><b>INCIDENCE POSITIVE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Absence d'incidence sur le site Natura 2000.</li> </ul>	Aucune mesure préconisée.
Accessibilité, réseau viaire et transports	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Secteur enclavé</li> <li>- Desserte en transports en commun faible</li> <li>- itinéraires cyclables limités au quai de la Souys</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Génération de déplacements absorbés par les transports en commun.</li> <li>- Création de deux trémies sous la voie ferroviaire permettant une connexion au quartier Deschamps/Belvédère et plus globalement au quartier Bastide</li> <li>- maillage d'itinéraires pour les aménagements doux (quais et voiries de desserte internes)</li> <li>- Mutualisation du stationnement pour les véhicules légers</li> </ul> <p><b>INCIDENCE POSITIVE</b></p>	Aucune mesure préconisée.
Réseaux	Réseaux humides et secs présents au sein du site.	<p>Règlement du nouveau zonage identique au règlement des zonages existants</p> <p>Redimensionnement des réseaux en cours, régulation et séparation des eaux pluviales, conformément à la programmation initiale de la ZAC.</p> <p><b>INCIDENCE POSITIVE</b></p>	Aucune mesure préconisée.

## Déclaration de projet Souys Parc Eiffel

Thématique	État initial	Incidences notables prévisibles	Mesures
Occupation du sol et paysage	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Grandes emprises foncières sous-occupées par des activités économiques et anciennes lignes ferroviaires désaffectées</li> <li>- Trame végétale peu présente.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Augmentation de la part des espaces non imperméabilisés</li> <li>- Création d'une opération dense tenant compte des problématiques d'îlot de chaleur</li> <li>- gestion différenciée des hauteurs : façades les plus hautes le long du Parc Eiffel et épannelage progressif vers les quartiers pavillonnaires limitrophes existants</li> <li>- aménagement d'un Parc (12 ha) et d'un réseau de noues paysagères</li> </ul> <p><b>INCIDENCE POSITIVE</b></p>	Aucune mesure préconisée.
Santé publique et salubrité	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Qualité de l'air globalement bonne sur l'agglomération.</li> <li>- de nombreux sites pollués.</li> <li>- voiries routières faisant l'objet d'un classement au titre des nuisances sonores.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Présence de transports alternatifs à la voiture.</li> <li>- Gestion globale des sols pollués à l'échelle du projet d'aménagement</li> </ul> <p><b>INCIDENCE POSITIVE</b></p>	Aucune mesure préconisée.
Patrimoine culturel	<ul style="list-style-type: none"> <li>- un seul site classé aux monuments historiques : la Passerelle Eiffel.</li> <li>- Site situé en dehors du site inscrit sur la liste du patrimoine mondial de l'Unesco et de sa zone tampon</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Préservation des deux halles présentant un intérêt patrimonial</li> <li>- Pas d'impact sur la Passerelle Eiffel</li> </ul> <p><b>INCIDENCE NULLE</b></p>	Aucune mesure préconisée.
Risques majeurs	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Site en zone d'aléas fort et modéré du PPRI de Bordeaux et Floirac.</li> </ul>	<p>Pas d'évolution de la constructibilité dans la bande de précaution (berges)</p> <p>Modification de la constructibilité sur le site de projet par la mise en œuvre de mesures de compensation du risque inondation par la Garonne (parc Eiffel notamment)</p> <p>Diminution du risque pour la plaine rive droite via notamment la réalisation du parc Eiffel</p> <p>Nouveau quartier intégrant la sécurité des biens et des personnes par le respect des prescriptions du PPRI.</p> <p>Augmentation des enjeux (accueil de population et d'emplois) compensée par des aménagements hydrauliques générant une diminution des aléas</p> <p><b>INCIDENCE POSITIVE</b></p>	Aucune mesure préconisée.

## Déclaration de projet Souys Parc Eiffel

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

### 0.7 - Méthodologie, difficultés et limites

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

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

L'évaluation des impacts du projet de mise en compatibilité est issue de l'expérience acquise lors de travaux similaires. 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.



# ***Déclaration de projet Souys Parc Eiffel***

## **1 - PREAMBULE**

### **1.1 - La mise en compatibilité**

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

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

Dans le cas présent, le projet est compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'aire métropolitaine bordelaise. En revanche, certaines dispositions du PLU intercommunal (PLUi) de Bordeaux Métropole ne permettent pas la réalisation du projet Souys Parc Eiffel. 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 Parc Eiffel. 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

## ***Déclaration de projet Souys Parc Eiffel***

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<sup>1</sup>.

Au regard des enjeux environnementaux identifiés sur ou à proximité du secteur de projet (inondation, Natura 2000, biodiversité, etc.), l'EPA Bordeaux Euratlantique a néanmoins choisi de réaliser une évaluation environnementale de la déclaration de projet de manière volontaire, sans examen au cas par cas préalable.

### **1.3 - Concertation publique préalable à l'enquête publique**

L'évolution du plan local d'urbanisme étant assujettie à évaluation environnementale en application de l'article L.122-4 du Code de l'environnement et ne relevant pas du champ de compétence de la Commission nationale du débat public (CNDP) en application de l'article L.121-8 du même code, l'article L.121-15-1 donne la possibilité au maître d'ouvrage d'engager une concertation préalable facultative.

S'il fait le choix de procéder à une concertation préalable, le maître d'ouvrage peut l'organiser, selon le I de l'article L.121-17 du Code de l'environnement, « *soit selon des modalités qu'ils fixent librement, soit en choisissant de recourir à celles définies à l'article L. 121-16-1. Dans les deux cas, la concertation préalable respecte les conditions fixées à l'article L. 121-16.* »

Par ailleurs, le III de l'article L.121-17 du Code de l'environnement précise que « *En l'absence de toute concertation préalable décidée en application du I ou du II et respectant les modalités fixées aux articles L. 121-16 et L. 121-16-1, un droit d'initiative est ouvert au public pour demander au représentant de l'Etat concerné l'organisation d'une concertation préalable respectant ces modalités.* »

En application des articles L121-17-1, L121-18 et L121-19 du code de l'environnement, une déclaration d'intention a été publiée du 1<sup>er</sup> août au 1<sup>er</sup> décembre 2019 afin de permettre l'exercice d'un droit d'initiative. Pendant le délai de cette publication, il n'y a pas eu de demande sollicitant une concertation préalable.

Considérant les concertations conduites tant sur le projet de ZAC lui-même que, plus récemment, sur les morphologies urbaines avec les riverains de l'opération, il est décidé de ne pas engager une nouvelle phase de concertation spécifique à cette déclaration de projet relative au projet « Souys Parc Eiffel ». L'EPA poursuit néanmoins ses actions de concertation et communication tout au long de la mise en œuvre du projet et au fur et à mesure de son approfondissement.

---

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

### **2 - OBJET DE LA MISE EN COMPATIBILITE**

#### **2.1 - Le Secteur Souys Parc Eiffel**

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...), tout en aménageant confort et aménité au site.

Le projet « Souys Parc Eiffel » porté par l'EPA Bordeaux Euratlantique est, avec le secteur limitrophe « Souys nord » (emprises Fayat et San Martin), le 1<sup>er</sup> secteur aménagé à l'est de la voie ferrée au sein de la ZAC Garonne Eiffel, en continuité des quartiers Deschamps et Belvédère en cours d'aménagement au nord de la voie ferrée. D'une superficie d'environ 35 hectares – soit environ un quart de la superficie de la ZAC – il est situé à cheval sur les communes de Floirac (20 ha) et Bordeaux (15 ha) au sein d'un périmètre bordé par la Garonne, la voie ferrée, la voie Eymet, les emprises Fayat et San Martin (hors périmètre) et la rue Giacomo Mattéoti.



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



## ***Déclaration de projet Souys Parc Eiffel***

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

Situé au sein de la ZAC Garonne Eiffel, le périmètre de projet « Souys Parc Eiffel » est historiquement composé essentiellement d'activités occupant de vastes tènements fonciers qui sont autant de coupures urbaines.

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 du parc Eiffel, vaste pièce de paysage qui s'étire le long de la ligne ferroviaire à grande vitesse (LGV) perpendiculairement à la Garonne, 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 désimpermeabilisation 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 Parc Eiffel 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 déterminer 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).

## ***Déclaration de projet Souys Parc Eiffel***

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 huit 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 îlots et les contours précis des bâtiments dans le cadre de l'émergence des projets immobiliers. Lors que 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. En 2021, un porter à connaissance permettra de faire un point d'étape de la phase 1 de la ZAC (au sens de l'autorisation environnementale qui définit 3 phases).

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).

Afin de permettre une mise en œuvre effective et cohérente de la ZAC, l'EPA a élaboré un plan guide, mis à jour annuellement, et précisé les orientations dans un cahier de recommandations architecturales urbaines, paysagères et environnementales (CRAUPE) qui donne un cadre commun pour chaque macro-lot de la ZAC, notamment pour le gabarit des futures constructions.

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 mis en œuvre par les autorités compétentes, notamment les collectivités locales (villes et métropole), leurs syndicats et le SDIS.

A l'échelle de chaque îlot, 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...

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 (examen au cas par cas) dès lors que la surface de plancher dépasse 10 000 m<sup>2</sup>. Dix décisions ont à ce jour été rendues par les Autorités environnementales. 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

## ***Déclaration de projet Souys Parc Eiffel***

est le CGEDD, qui s'est donc prononcé sur les deux 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**

L'identité du futur quartier Souys Parc Eiffel se fonde sur la prégnance de grandes infrastructures linéaires : voie ferrée, quais. Autrefois vecteurs de séparation, elles sont transformées et forment désormais les lignes de mobilité à partir desquelles s'organise le développement urbain. Le projet vise à mailler le quartier en aménageant les quais en boulevard urbain et en prolongeant la trame viaire existante.

Le Parc Eiffel, par sa surface (environ 12 ha) et son orientation nord sud entre les coteaux et la Garonne, est à la fois un futur corridor écologique et un réservoir de biodiversité ayant également un rôle de « poumon vert » du quartier. Ce parc comprendra en particulier des zones humides et des milieux humides variés permettant la préservation des espèces d'amphibiens identifiées sur l'ensemble de la ZAC, notamment sur le quartier Deschamps en cours d'aménagement. Des connections écologiques, par une trame arborée et des aménagements spécifiques de type crapauduc, assureront le lien entre le réservoir de biodiversité et le reste des espaces publics de la ZAC : Jardin Suzanne Lenglen (quartier Deschamps), voie Eymet, Parc des Etangs, etc.

La programmation du futur quartier « Souys Parc Eiffel » est mixte et intègre logements, bureaux, commerces et équipements publics. Le quartier propose d'associer ces différentes fonctions en un ensemble inédit.

A ce jour, le programme d'aménagement prévoit, sur le secteur Souys Parc Eiffel, la construction d'environ 317 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, dont 54 % pour du logements (2 500 logements dont 35 % de logements locatifs sociaux), 35 % pour les activités économiques (bureaux, commerces et activités artisanales) et 11 % pour les équipements.

Le quartier est directement ouvert sur la figure paysagère majeure de la ZAC Garonne Eiffel : le parc Eiffel d'environ 12 ha. Les bâtiments jouent de hauteurs variables avec des émergences, ce qui permet d'offrir différentes vues (sur le parc, le fleuve et les coteaux). Le quartier vise une qualité et une cohérence architecturale en harmonie avec le parc lui faisant face, ainsi que l'objectif de donner une image de « Ville Jardin ».

Le parc Eiffel anime ainsi le quartier, en allant jusqu'aux pieds des immeubles, en s'y prolongeant également au travers des cœurs d'îlot paysagers. Le principal avantage pour les futurs habitants du quartier est ainsi d'avoir un parc de qualité en bas de chez eux. Il se présente comme l'espace de détente, de promenade et de loisirs de la rive droite, pouvant accueillir événements et manifestations et profitant à l'ensemble des habitants du territoire. Il contribue également à désenclaver la Cité Fraternité au Nord, en lui conférant une adresse plus urbaine et un cadre agréable.

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 de prescriptions hydrauliques (volumes et surfaces inondables, cotes de mise en sécurité des bâtiments)



## ***Déclaration de projet Souys Parc Eiffel***

définies précisément dans le volet Loi sur l'eau de l'autorisation environnementale liée à la ZAC. Outre ses fonctions récréatives, le parc Eiffel 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-est, le parc Eiffel se connecte à la voie Eymet (ancienne voie ferrée située hors ZAC). Il est ainsi mis en réseau avec le jardin des étangs situé plus au sud.

Plusieurs liaisons, par exemple les passages Trégey et Benauge, permettent de relier la partie plus résidentielle de Garonne Eiffel aux quartiers greffés à l'existant que sont Deschamps et Cacolac. Ils assurent une continuité urbaine transversale, notamment via le nouvel axe interquartiers Dunant – Combes.

Le quartier sera également bien desservi en transports en commun, permettant aux usagers d'avoir accès à tous les services et équipements urbains dont ils ont besoin. Le passage qui sera aménagé sous les voies ferrées au niveau du quartier de la Benauge verra notamment la mise en place d'un transport en commun en site propre permettant – à terme – une liaison de transport de qualité entre le futur pont Simone Veil et le pont Chaban Delmas.

### ***Point d'avancement du projet***

Actuellement l'EPA est en pleine phase d'achat et de fixation de partenariat pour la maîtrise foncière de ce secteur. En effet, la maîtrise des fonciers pour le parc a très bien avancé (85% sur la partie Nord). La maîtrise de l'ensemble des fonciers est projetée d'ici fin 2021.

Une préfiguration poussée du Parc est initiée afin de transformer l'image du quartier et permettre aux habitants de voir les prémices du Parc Eiffel se dessiner.

A cette fin, les études préliminaires sur le secteur du Parc sont en cours de finalisation.

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

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

Toutefois, il est possible de rappeler que le programme envisagé en renouvellement urbain permet d'éviter une urbanisation en extension urbaine, directement consommatrice d'espaces agricoles et naturels, qui peut être *a minima* estimée entre 180 et 220 hectares<sup>2</sup>. Ainsi, à l'instar de l'ensemble de l'opération d'intérêt national Bordeaux Euratlantique, la ZAC Garonne Eiffel et plus précisément le secteur Souys Parc Eiffel 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.

---

<sup>2</sup> Pour 2 200 logements sur la base d'une surface de terrain comprise entre 651 m<sup>2</sup> (moyenne constatée sur Bordeaux Métropole) et 800 m<sup>2</sup> (moyenne constatée en Gironde) et en intégrant 20 % de voiries et d'espaces publics.

## ***Déclaration de projet Souys Parc Eiffel***

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

Ainsi, les contraintes techniques et la volonté d'un fonctionnement hydraulique optimal ont abouti à un agrandissement du Parc Eiffel et à un déplacement de la connexion entre ce parc et les berges. Le Parc Eiffel aura un rôle majeur dans le fonctionnement du quartier, y compris au-delà du périmètre Souys Parc Eiffel : espace vert commun de proximité, gestion hydraulique des eaux pluviales et des inondations (y compris pour le secteur Deschamps Belvédère de l'autre côté des voies ferrées) et continuité verte, notamment espace de compensation et de gestion des amphibiens présents dans la ZAC, en particulier l'Alyte accoucheur.

Le maintien des bâtiments des services techniques municipaux (site Mattéoti) génère également une évolution notable de l'organisation urbaine initialement envisagée et notamment un déplacement du Square des Industries et une modification substantielle des noues envisagées dans le secteur pour la gestion des eaux pluviales.

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

Il intègre en particulier, le long de la rue Mattéoti face à la cité Guillot Touratte, des formes urbaines différentes du reste du secteur Souys Parc Eiffel. Le projet actualisé privilégie à cet endroit la construction de petits immeubles de logements. La taille des opérations permettra de gérer plus facilement la transition de hauteur entre les pavillons et le cœur du quartier.







### **3 - INTERET GENERAL DU PROJET « SOUYS PARC EIFFEL »**

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 Directeur Opérationnel des Déplacements Métropolitains (SDODM), 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 Parc Eiffel », 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.

#### ***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.

## ***Déclaration de projet Souys Parc Eiffel***

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 37% de la surface du projet<sup>3</sup>. Dans l'état final, elles constitueront plus de 40% de la surface. Le projet, outre la dimension quantitative, permettra une amélioration substantielle sur le plan qualitatif : milieux dépollués, regroupés au sein d'emprises contiguës au sein du Parc Eiffel et création de continuités nord-sud et est-ouest.

La zone humide présente sur le secteur Deschamps (donc hors secteur de projet Souys Parc Eiffel) sera préservée au maximum, son fonctionnement amélioré grâce à la forme plus compacte qui lui sera 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.

Le secteur Souys Parc Eiffel offre une façade de 500 mètres sur la Garonne<sup>4</sup> et permet de valoriser la présence de coteaux dans le paysage urbain.

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

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

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

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

---

<sup>3</sup> Source : indicateurs pour le suivi de l'artificialisation, Cerema, 2021

<sup>4</sup> Deux kilomètres au total pour la ZAC Garonne Eiffel

## ***Déclaration de projet Souys Parc Eiffel***

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 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 Benaugue ;
- 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 Benaugue 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'autres 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-Eiffel à proposer une offre en déplacements/mobilités divers, 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 doux dans ce secteur encore peu pourvu en aménagements de ce type sauf le long de la Garonne (piste, parking vélo, etc.), en mettant en relation l'ensemble des pistes cyclables du secteur entre elles et celles 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 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.

## ***Déclaration de projet Souys Parc Eiffel***

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

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

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

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

Par ailleurs, l'épannelage progressif proposé dans la hauteur des bâtiments permet de développer le plus de vues possibles sur la Garonne et la rive Gauche. Les bâtiments développés en bord de Garonne seront ainsi d'une hauteur permettant de préserver des vues aux bâtiments implantés en profondeur.

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

45 hectares d'espaces publics dont *a minima* 20 hectares d'espaces verts 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 création d'une zone humide (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.



## ***Déclaration de projet Souys Parc Eiffel***

### ***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 56 000 m<sup>2</sup> de SDP d'équipements collectifs à l'échelle de la ZAC Garonne Eiffel, l'opération contribue à répondre aux besoins de ce nouveau quartier et des quartiers adjacents, dont le diagnostic initial du territoire a montré l'éloignement aux équipements et services du quotidien

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

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

Sur le secteur Souys Parc Eiffel, environ 3 600 m<sup>2</sup> d'équipements publics sont prévus hors Parc Eiffel (environ 12 ha). Ils correspondent principalement à un groupe scolaire et ne tiennent pas compte du collège implanté en bordure du secteur.

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

Le territoire Garonne Eiffel, et notamment le secteur Souys Parc Eiffel, 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. carte 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 Arkea Arena. Ils apportent un rayonnement d'agglomération voire au-delà à la rive droite qui a été délaissée par les habitants de la rive gauche bordelaise pendant des décennies, tout d'abord en l'absence d'ouvrage de franchissement de la Garonne (jusqu'à la mise en service du Pont de Pierre en 1822) puis dans le cadre du regroupement des activités ferroviaires sur la rive gauche qui a entraîné l'abandon progressif des deux gares<sup>5</sup> rive droite suite à la création de la passerelle Eiffel en 1860.

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

---

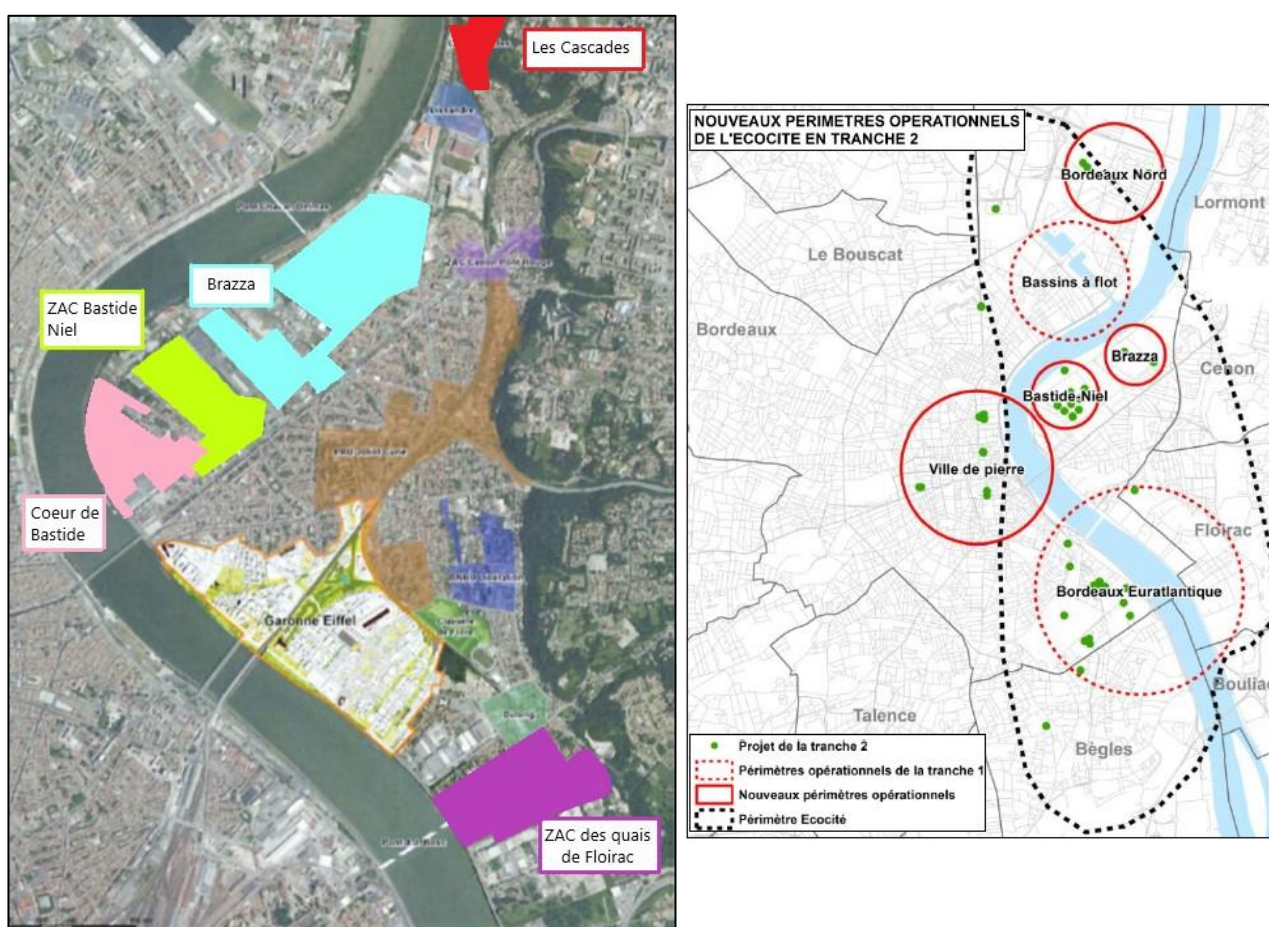
<sup>5</sup> La gare d'Orléans a accueilli un transport voyageur jusqu'en 1951 et a été fermée définitivement en 1990. La Gare de la Passerelle située quai de la Souys, affectée au transport de marchandises a été fermée en 1960

## Déclaration de projet Souys Parc Eiffel

18 mars 2013 et le projet du pont Simone Veil prévu pour 2024 renforceront les liaisons entre la rive gauche et la rive droite.

L'OIN Bordeaux Euratlantique avec le projet Garonne Eiffel s'inscrit donc dans cette redynamisation urbaine comme un levier accélérateur du développement de la rive droite et des liens entre les deux rives du cœur de l'agglomération bordelaise. La ZAC Garonne Eiffel est ainsi un chaînon important dans la reconquête des quais, où la majeure partie des opérations est hors périmètre d'intervention de l'OIN<sup>6</sup>, comme le montre la carte ci-dessous. L'accueil démographique prévu sur le territoire Garonne Eiffel (cf. paragraphe suivant) en lieu et place d'activités économiques peu denses et partiellement en friche, équivalent à 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 Parc Eiffel 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.



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

<sup>6</sup> Opération Brazza, ZAC Bastide Niel, ZAC des quais de Floirac, Opération Coeur de Bastide, Les Cascades de Lormont, etc.

## ***Déclaration de projet Souys Parc Eiffel***

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

Bordeaux Métropole est aujourd'hui la 6<sup>e</sup> plus grande agglomération de France. Forte d'une dynamique démographique importante, environ 6% par an, la métropole bordelaise qui compte actuellement<sup>7</sup> 792 000 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 urbaine et la disparition de terres agricoles et naturelles, à favoriser le développement de 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 700 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP) de logements soit environ 9 000 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).

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. Environ 16 000 habitants vivront à terme dans ce grand quartier soit un apport conséquent de population, d'environ 15 000 personnes.

Comme indiqué précédemment, le programme d'aménagement prévoit à ce jour, sur le secteur Souys Parc Eiffel, la construction d'environ 317 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, dont 55 % pour du logement soit environ 2 500 logements. Il est donc possible d'estimer qu'environ 4 200 habitants vivront dans ce nouveau quartier<sup>8</sup>.

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

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

---

<sup>7</sup> Source : INSEE RP 2017

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

## ***Déclaration de projet Souys Parc Eiffel***

L'îlot de la Sauve<sup>9</sup> fait toutefois exception à cette logique de préservation pour les raisons suivantes :

- l'état dégradé ou peu confortable de certains bâtiments de logements sociaux ;
- les contraintes liées aux risques liés aux inondations et à la mise en place du dispositif hydraulique nécessaire pour réduire la vulnérabilité du site.

La programmation de sur la ZAC Garonne Eiffel offre 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 les plus étendues. Son PLU fixe des objectifs de recentrage de la ville sur elle-même, et 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 966 000 m<sup>2</sup> de SDP dont 700 000 m<sup>2</sup> de SDP de logements au cœur du centre 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 (93 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.

---

<sup>9</sup> Quartier d'habitat enclavé entre la friche ferroviaire de la voie Eymet, le réseau ferré et des activités. Il est composé de maisons individuelles et de deux résidences de logements sociaux appelées Cité de la Fraternité



## ***Déclaration de projet Souys Parc Eiffel***

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 le plus possible 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) ou de conception des bureaux (hauteurs sous plafond, accessibilité d'espace partagé, incitation à la mise en place de plan de déplacement d'entreprise), 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 tous les aspects du développement durable et notamment la qualité d'usage des espaces réalisés.

## ***Déclaration de projet Souys Parc Eiffel***

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

- L'utilisation maximale des ressources peu ou pas carbonées, au maximum d'origine locale (bois).
- Des constructions sobres en « énergie grise »<sup>10</sup> ;
- La maîtrise effective des consommations d'énergie et la prise en compte des consommations spécifiques hors réglementation (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.

### ***Mettre en valeur la mémoire du lieu***

Au sein de la ZAC Garonne Eiffel, quelques éléments rappelant le passé ont été identifiés comme créateur d'une identité du quartier qu'il s'agisse de la caserne de la Benaugue inscrite aux monuments historiques, d'une halle industrielle, de tracés ferroviaires, ou de maisons de ville typiques de l'architecture bordelaise. Ces éléments, de valeur inégale et pas toujours correctement entretenus, sont intégrés au projet afin de trouver de nouveaux usages, de nouvelles fonctions et connaître une deuxième vie grâce à leur réappropriation. Leur valeur n'est pas fondée sur leur qualité architecturale à part quelques bâtiments tels que la caserne de la Benaugue, la Maison de Calixte Camelle et la demeure Cazenave mais plutôt sur leur histoire ou usage considérés comme témoins de la mémoire du territoire.

Cette conservation de l'histoire du quartier via la préservation de certains bâtis permet d'ancrer les nouveaux sites urbanisés dans le territoire bordelais et de faciliter l'appropriation et l'intégration des nouveaux habitants dans leur nouveau lieu de vie.

Dans le quartier Souys Parc Eiffel, la halle Donitian est ainsi conservée au cœur du Parc Eiffel.

---

<sup>10</sup> Energie grise : énergie consommée tout au long du cycle de vie » d'un objet, à l'exclusion de l'énergie utilisée pour l'utilisation. Pour un bâtiment, l'énergie grise intègre donc l'énergie consommée pour les matériaux, la construction, l'entretien et la démolition/déconstruction

## *Déclaration de projet Souys Parc Eiffel*

**Ainsi le projet Souys Parc Eiffel 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 et un collège ;**
- **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 ;**
- **La réappropriation des éléments désuets avec une valeur historique comme lieux identitaires et la valorisation du bâti doté d'une qualité architecturale.**

### **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 7 juillet 2020.

Dans le périmètre de l'OIN, une 2<sup>e</sup> déclaration de projet, relative au secteur Saget à Bordeaux (rive gauche) sera approuvée lors de l'été 2021.

Le site « Souys Parc Eiffel » est composé de secteurs actuellement classés en zones UM12, US1 et, pour une petite partie, UM19 du PLU de la métropole de Bordeaux approuvé le 16 décembre 2016.

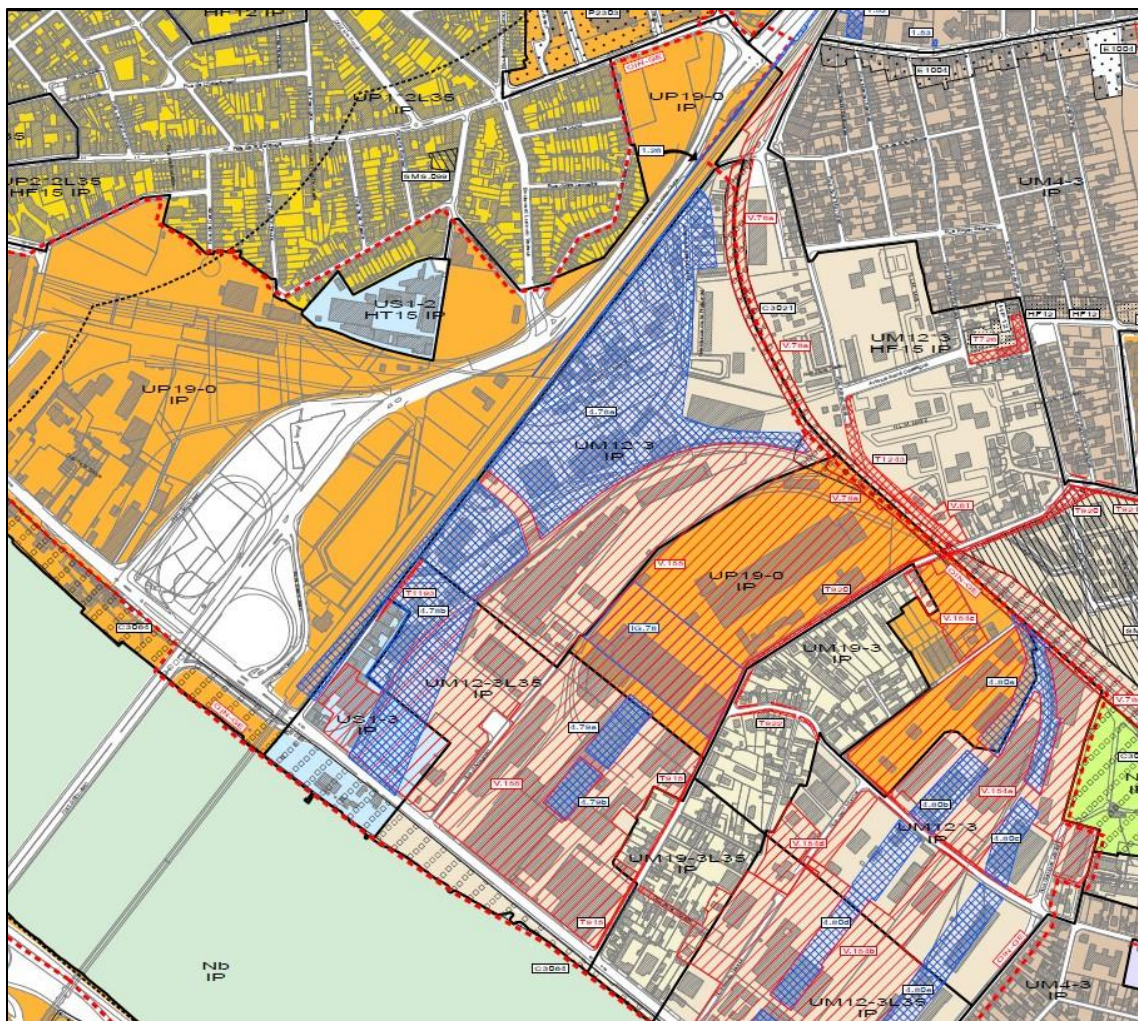
Plusieurs emplacements réservés de voirie sont prévus en son sein : réalisation du parc Eiffel parties nord et sud, création du square des industries parties nord et sud et élargissements des rues Giacomo Mattéoti et Richelieu. Par ailleurs, le secteur est concerné par la continuité paysagère « parc aux angéliques » le long de la Garonne. Il est enfin couvert par la servitude de localisation du futur réseau viaire et cheminements doux de Garonne Eiffel et bordé par celle visant à l'aménagement de la voie Eymet.

La 9ème modification du PLUi, approuvée le 24 janvier 2020, a par ailleurs mis en œuvre :

- La fusion des zones UP19 et UP72 et donc la disparition de la zone UP72,
- L'extension de la zone UP19 en lieu et place de la zone US4 actuelle afin de permettre la réalisation du futur collège sur le site dit « San Martin » ;
- L'élargissement de l'emplacement réservé de l'espace vert « Parc Eiffel » au niveau de son interface avec le quai de la Souys.



## Déclaration de projet Souys Parc Eiffel



Extrait du règlement graphique (planche 35) du PLUî modifié 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.

Au 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 Parc Eiffel 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, US1, UM12 et UM 19. Le présent document constituera par

## ***Déclaration de projet Souys Parc Eiffel***

ailleurs un avenant au rapport de présentation, spécifique à la mise en compatibilité du secteur Souys.

### **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, ...) :

- 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 Parc Eiffel 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 Parc Eiffel qui participe à leur désenclavement et auquel le projet de rénovation urbaine s'intègre.

## ***Déclaration de projet Souys Parc Eiffel***

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, dont 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 Parc Eiffel contribuera activement à l'atteinte de ces objectifs. Par ailleurs, le phasage des aménagements (du nord vers le sud) entraîne une temporalité différente dans la production des logements sociaux, ceux situés sur Floirac seront de fait construits avant ceux situés sur Bordeaux.

Il peut être noté que les objectifs suivants, qui sont cohérents avec ceux de la POA Habitat mais sont formulés différemment (objectif global sectorisé et non annuel à l'échelle de la commune), ont été adoptés par le conseil d'administration de l'EPA au mois de décembre 2020 :

- Sur la partie bordelaise du secteur Souys Parc Eiffel, 2 564 logements dont 35% de logements sociaux, 15% de bail réel solidaire (BRS), 5 % en accession encadrée et 45 % en accession libre,
- Sur Floirac (secteur Souys Parc Eiffel, Souys Nord et Souys Combes) : 5 579 logements dont 25% de logements sociaux, 15% de bail réel solidaire (BRS), 15 % en accession encadrée et 45 % en accession libre.

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 Parc Eiffel est compatible avec les programmes d'orientations et d'actions « habitat » et « Mobilité ».



## ***Déclaration de projet Souys Parc Eiffel***

### **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 Parc Eiffel est intégré au périmètre « OIN Garonne Eiffel » faisant l'objet d'une OAP. Le projet est compatible avec les objectifs généraux de ce périmètre. En revanche, la représentation cartographique doit être reprise afin de modifier l'emprise du Parc Eiffel (élargissement vers le sud et modification des liaisons vertes entre le parc et la Garonne) et la localisation du Square des industries.

Le maintien du centre technique municipal (site Mattéoti) entraîne par ailleurs une nouvelle organisation des noues dans la mesure où une des futures noues prenait place sur les bâtiments désormais conservés. Les continuités vertes initialement prévues sont donc également impactées.

Enfin, les précisions apportées au plan guide induisent une relocalisation des équipements et espaces publics (collège, équipement bord de Garonne, square Richelieu) dont le nouvel emplacement n'est toutefois pas incompatible avec l'OAP actuelle. Par souci de cohérence, l'OAP sera modifiée pour tenir compte de ces évolutions du plan guide.

Le projet d'aménagement du secteur Souys Parc Eiffel 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 de 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 1/5 000<sup>e</sup>.



## **Déclaration de projet Souys Parc Eiffel**

Le projet est actuellement classé dans les zones US1 « équipements – grands services urbaines », UM12 « tissus à dominante de grands ensemble et tissus mixtes » et UM19 « tissus à dominante de maisons individuelles récentes ».

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 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 retrait, alors que c'est l'objectif même du projet. Par exemple, l'emprise bâtie est limitée à 40% dans la zone UM12. Dans la zone UM19, un cercle de 10 m de pleine terre doit être conservé et la hauteur maximale est fixée à R+1 (4 m sur voirie, 8 m en toiture).

Les principales règles des zonages en vigueur et leur comparaison au projet d'aménagement peuvent être synthétisées comme suit :

	<b>US1</b>	<b>UM12</b>	<b>UM19</b>	<b>Projet</b>
Emprise au sol	Non réglementé	≤ 40%	≤ 30%	Emprise au sol > 60 % pour chaque ilot
Hauteur	Non réglementé	Ht ≤ 21 m (+6 m bonus)	Hf ≤ 4 m Ht ≤ 8 m	Ht max = 36 m
Nb étages	Non réglementé	Non réglementé	R+1 maxi	R+7/8 majoritaires, 7 émergences à R+10/R+12 maxi
Destination(s)	Constructions nécessaires au développement des activités de service public ou d'intérêt collectif de la zone Extension existant pour les habitations	ouvert	ouvert	ouvert
Espace en pleine terre	≥ 15%	≥ 35%	≥ 35% + cercle 10m	Parc Eiffel 9.3 ha en pleine terre
Coefficient de végétalisation	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	≥ 30 %
Recul	≥ 0 m	≥ 6 m si HF > 9 m	≥ 5 m	≥ 0 m

Le projet d'aménagement du secteur Souys Parc Eiffel n'est pas compatible avec le règlement des zonages actuels US1, UM12 et UM19.

Aucun de ces zonages ne permet 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.

## ***Déclaration de projet Souys Parc Eiffel***

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

La planche 35 du plan de zonage du PLU comprend deux 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 Parc Eiffel : deux emplacements réservés pour le Parc Eiffel et pour le Square des industries, qui ne sont pas cohérents avec l'évolution de ces projets, principalement au regard de la relocalisation du Square des industries.

La planche 35 du plan de zonage du PLU sera modifiée en ajustant les emplacements réservés sur le nouveau périmètre des espaces publics concernés (Parc Eiffel et Square des industries).

### **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 Parc Eiffel est localisé au sein :

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

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

- servitudes PT2 relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection des obstacles ;
- servitude AC1 de protection des monuments historiques : passerelle Eiffel ;
- 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

## ***Déclaration de projet Souys Parc Eiffel***

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 Parc Eiffel intégrera les prescriptions imposées par les servitudes PT2, AC1 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 Parc Eiffel nécessite ainsi la mise en compatibilité du PLU pour les raisons suivantes :

- Le périmètre de projet est classé en partie en zone US1, UM12 et UM19, 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 études de définition du parc Eiffel et de ses abords conduisent à modifier à la marge le périmètre de l'emplacement réservé correspondant, en augmentant sa surface.
- De même, l'évolution du programme d'aménagement et la précision du schéma hydraulique conduisent à revoir l'implantation de l'emplacement réservé du Square des industries.

## **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 parc est élargi pour être cohérent avec l'emplacement réservé redimensionné dans le cadre de la modification n°9 du PLU, via un élargissement au sud. La continuité verte initialement prévue le long des voies ferrées est déplacée sur ces nouvelles emprises,
- L'emplacement de deux bâtiments correspondant à des « équipements à créer » est modifié : le collège au centre du secteur et l'équipement prévu le long du quai de la Souys. Ce dernier prend désormais place dans et en bordure du parc et ne constitue donc plus une enclave,
- « L'équipement à créer » sur l'emprise du centre technique municipal Mattéoti est supprimé du fait du maintien des installations existantes,
- La noue initialement prévue sur l'emprise du centre technique municipal Mattéoti est supprimée,
- Le Square des Industries est déplacé à l'est du même centre technique municipal et est prolongé jusqu'au square désormais prévu au nord du collège,
- La trémie prévue en prolongement de la rue Dunant était prévue dans la légende de l'OAP mais non matérialisée. Elle est donc intégrée dans la cartographie.

## Déclaration de projet Souys Parc Eiffel

En page 2 de l'OAP, dans les objectifs généraux, une orientation relative à l'épannelage progressif pour assurer une transition vers les quartiers pavillonnaires jouxtant le secteur est par ailleurs ajoutée : « Programmer la hauteur des bâtiments pour assurer une transition progressive entre les quartiers pavillonnaires et les immeubles les plus hauts »

### Complément du rapport de présentation avant (extrait de la page 2)

- 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.
- 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.

### Complément du rapport de présentation après (extrait de la page 2, ajout encadré en bleu)

- 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.

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

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



# Déclaration de projet Souys Parc Eiffel

**PLU 3.1** Des projets pour les quartiers  
Bordeaux Métropole  
Complément du rapport de présentation

OIN-GE  
CRP



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



PLU 3.1 - 1re révision approuvée par délibération du Conseil de la Métropole en date du 16 décembre 2016

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

**PLU 3.1** Des projets pour les quartiers  
Bordeaux Métropole  
Complément du rapport de présentation

OIN-GE  
CRP

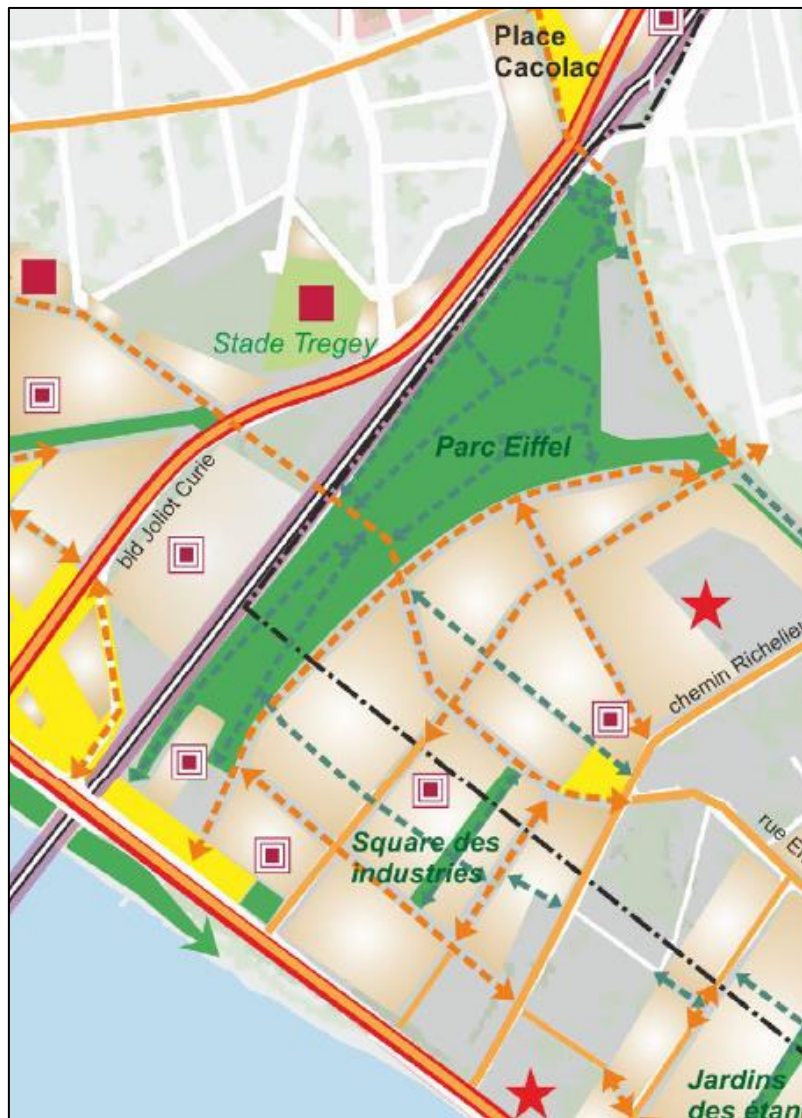


sources  
données en provenance de SIGMA - Bordeaux Métropole ©  
traitement à urba 2016©





## Déclaration de projet Souys Parc Eiffel

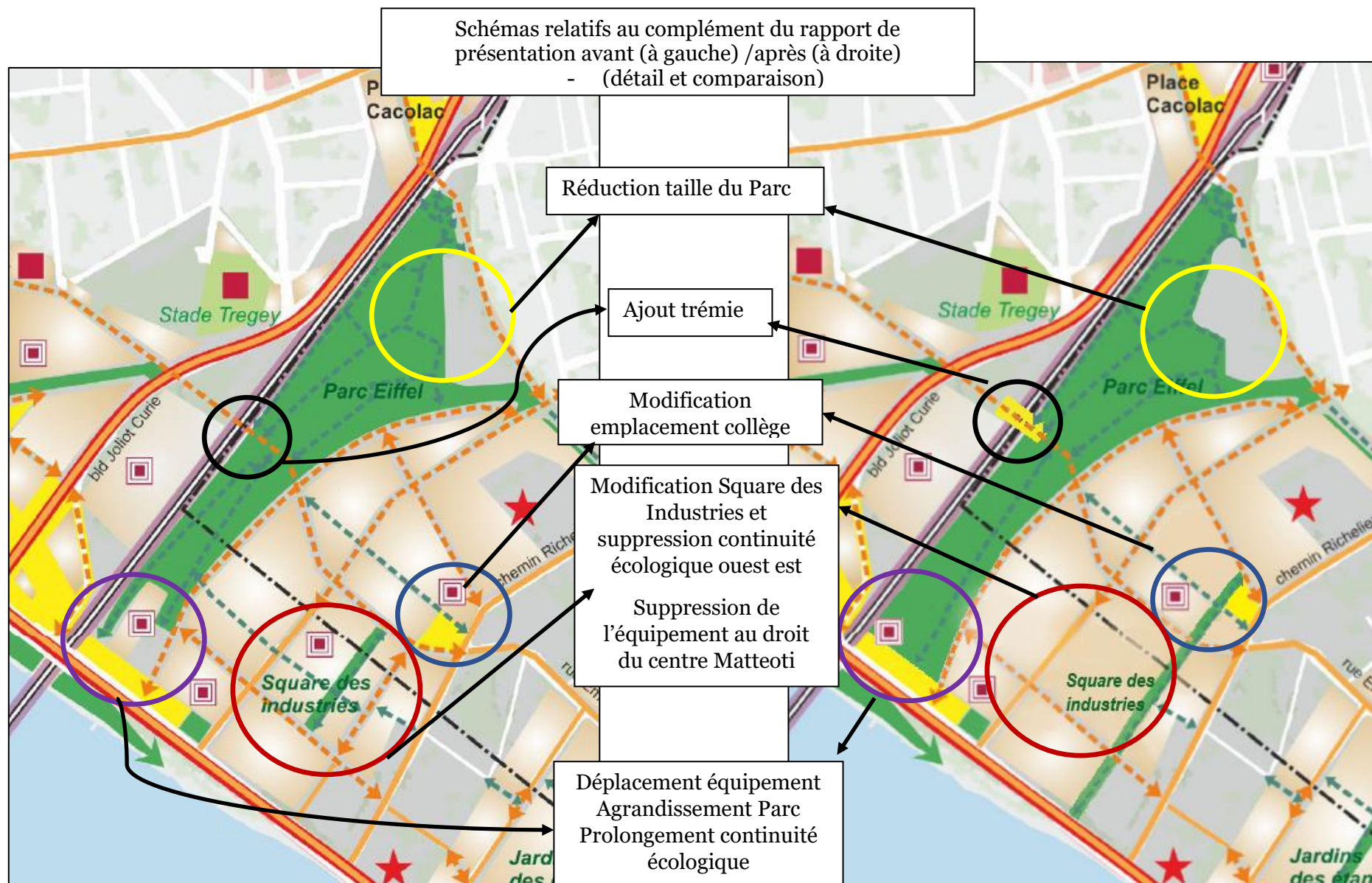


Schémas  
relatifs au  
complément du  
rapport de  
présentation  
avant (à  
gauche) / après  
(à droite)  
(détail)





## Déclaration de projet Souys Parc Eiffel



















## Déclaration de projet Souys Parc Eiffel

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

AVANT

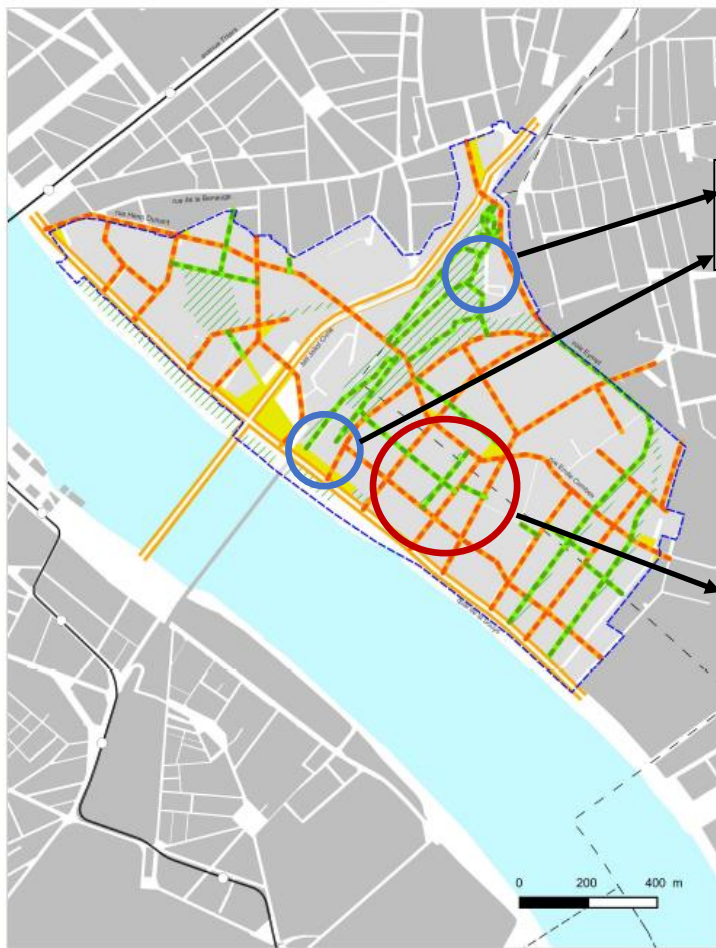
APRES

	Périmètre de l'OAP		Périmètre de l'OAP
<b>Paysage</b>		<b>Paysage</b>	
	• Aménager le parc aux Angéliques en amont du Pont de pierre, requalifier les berges et valoriser le front de Garonne.		• 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.		• 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.		• Mettre en valeur par une allée paysagée la perspective vers la rive droite.
<b>Développement urbain</b>		<b>Développement urbain</b>	
	• 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.		• 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.		• 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.		• Mettre en œuvre un espace public majeur en belvédère au droit du débouché du pont st Jean.
	• Réaliser les accès des deux passages souterrains Trégey et Benauges en continuité urbaine incluant les fonctionnalités prévues pour chacun d'eux.		• Réaliser les accès des deux passages souterrains Trégey et Benauges en continuité urbaine incluant les fonctionnalités prévues pour chacun d'eux.
<b>Renouvellement urbain</b>		<b>Renouvellement urbain</b>	
	• Requalifier le boulevard Joliot Curie, les quais Deschamps et Souys, en faire des boulevards urbains paysagers adaptés tout mode.		• Requalifier le boulevard Joliot Curie, les quais Deschamps et Souys, en faire des boulevards urbains paysagers adaptés tout mode.



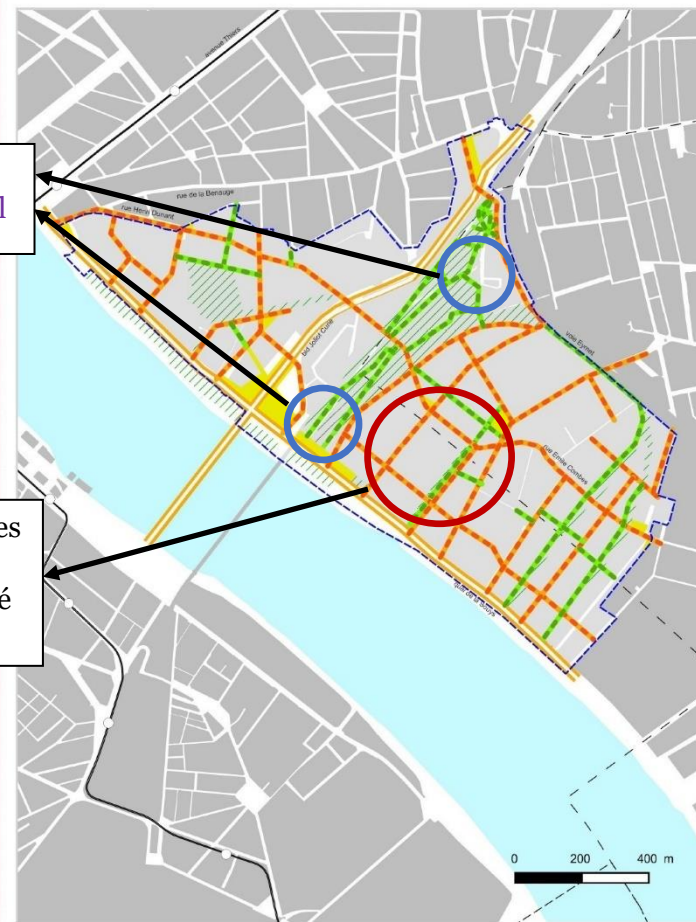
## Déclaration de projet Souys Parc Eiffel

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



Modification de  
l'emprise du Parc Eiffel

Modification Square des  
Industries et  
suppression continuité  
écologique ouest est



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

PLU 3.1 - 1re révision approuvée par délibération du Conseil de la Métropole en date du 16 décembre 2016

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

PLU 3.1 - 1re révision approuvée par délibération du Conseil de la Métropole en date du 16 décembre 2016

## ***Déclaration de projet Souys Parc Eiffel***

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

Le rapport de présentation est composé d'un plan de synthèse du zonage. Les zonages applicables sur le secteur Souys Parc Eiffel étant modifiées, 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.

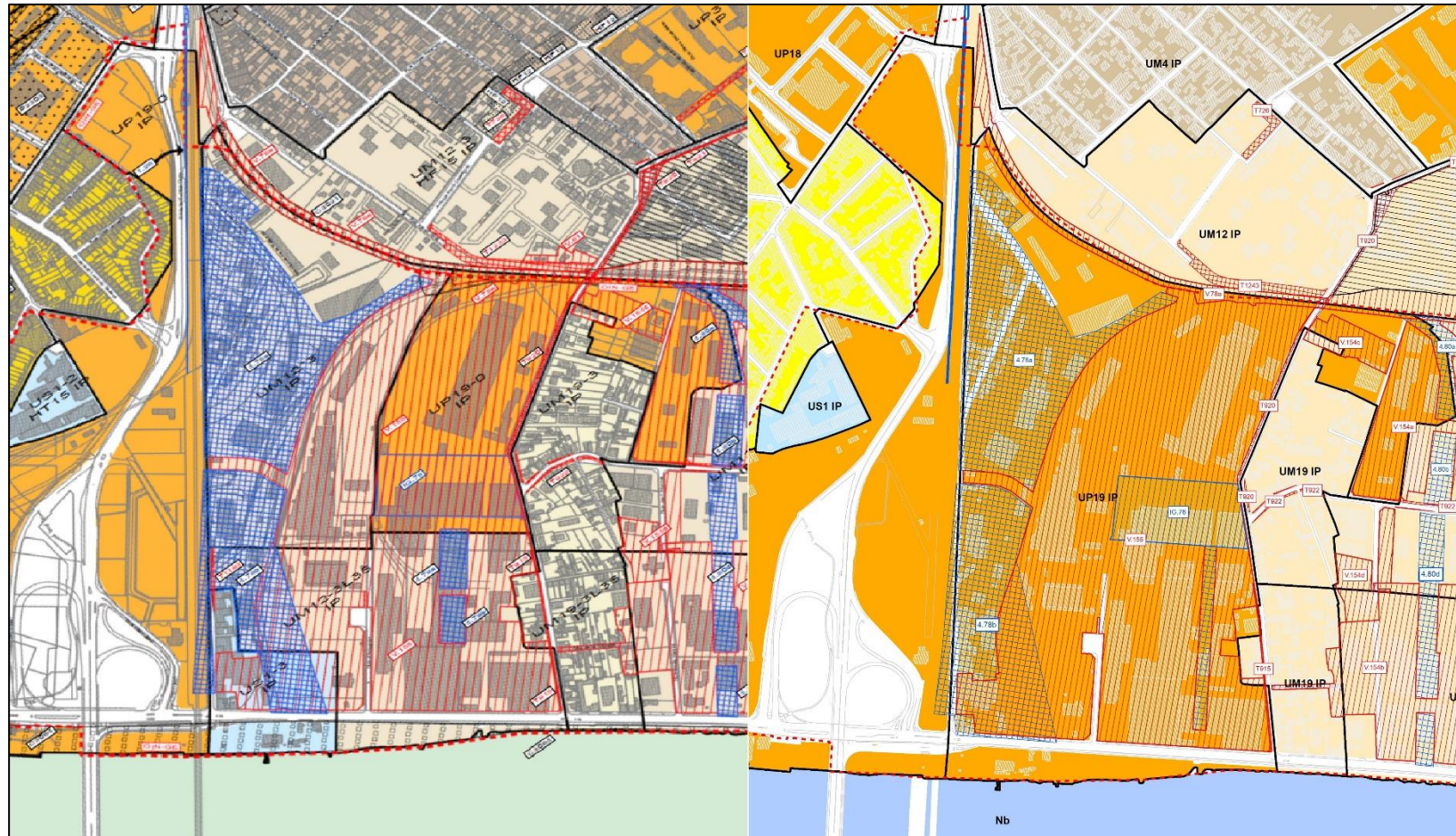
### **4.2.3 - Le règlement et les zones concernées**

#### ***Règlement graphique***

Le règlement graphique est modifié pour tenir compte des changements apportés, à savoir le classement de l'ensemble du secteur Souys Parc Eiffel en zone UP19, à l'instar du secteur Deschamps-Belvédère situé à l'ouest des voies ferrée et des emprises limitrophes au nord du secteur Souys Parc Eiffel.



## Déclaration de projet Souys Parc Eiffel



Extrait du règlement graphique (planche 35) du PLUi, avant (à gauche) et après (à droite) la déclaration de projet<sup>11</sup>

<sup>11</sup> Seuls les périmètres et servitudes au droit et à proximité immédiate sur l'emprise de la déclaration de projet figurent sur la carte de droite. Les périmètres et servitudes non représentés à l'extérieur de l'emprise de la déclaration de projet ne sont pas modifiés par la présente procédure







## **Déclaration de projet Souys Parc Eiffel**

Le secteur A correspond à la partie du projet urbain limitrophe du Parc Eiffel, qui est celle pour laquelle les hauteurs de bâtiments seront les plus importantes de la zone : sept émergences entre 30 m (R+10) et 36 m (R+12). Le secteur B correspond à une partie intermédiaire, autour du centre technique Matteoti. Enfin, le secteur C correspond à la partie du projet urbain la plus proche de la cité Guillot-Touratte, zone pavillonnaire.

Dans ces trois secteurs, l'article 2.2 impose un coefficient de végétalisation défini à l'article 2.4.4.2 du règlement écrit de la zone, de fait modifié par la présente déclaration de projet pour y intégrer des règles spécifiques.

Dans le secteur C, la hauteur totale est limitée à 18 m afin de fixer un gabarit maximal sur ces parcelles, en transition entre les secteurs pavillonnaires voisins et le cœur du quartier réaménagé.

Au sein du périmètre de la déclaration de projet, trois zones ne font pas l'objet de sous-secteurs et relèvent donc des règles spécifiques de la zone UP19 :

- Les emprises autour de la cité Fraternité, incluant un hangar le long de la rue Vincent Auriol. Cette zone sera essentiellement l'objet de projet de requalification urbaine (politique de la ville). Au regard de sa position limitrophe du Parc et du projet urbain envisagé, il n'est pas proposé de règle spécifique de hauteur ou de végétalisation
- L'emprise du Parc Eiffel. Les bâtiments existants, à l'exception notable de la halle Donitian, seront détruits et remplacé par des aménagements de type parc urbain. Aucune règle spécifique n'est donc utile pour cette zone entièrement couverte par deux emplacements réservés spécifiques au Parc Eiffel.
- Le lot compris à l'angle entre le Parc Eiffel et les quais. Ce lot fait l'objet de fortes contraintes d'aménagement liées au risque inondation. L'ajout de règles spécifiques via le document d'urbanisme a donc été considéré comme non opportun, car redondant avec les règles existantes fixées dans l'autorisation environnementale.

Outre la définition des trois secteurs dans le chapeau de l'article 2.2, le tableau de l'article 2.2.1 est remplacé par le tableau suivant :

<b>Emprise bâtie (EB)</b>	EB non réglementée
<b>Recul (R)</b>	$R \geq 0$ m
<b>Retrait latéral (L1)</b> <b>Retrait fond parcelle (L2)</b>	$L \geq 0$ m
<b>Espace en pleine terre</b> <b>et/ou espace planté sur dalle</b>	Non réglementé Pour les secteurs A, B et C, il est appliqué un coefficient de végétalisation défini et fixé au "2.4.4.2. Aménagements paysagers et plantations" du présent règlement.
<b>Hauteur façade (HF)</b> <b>Hauteur totale (HT)</b>	Non réglementé Pour les secteurs A et B : HT = 36 m Pour le secteur C : HT = 18 m

## Déclaration de projet Souys Parc Eiffel

L'article 2.4.4.2 est modifié comme suit (ajouts en vert) :

### « 2.4.4.2. Aménagement paysager et plantations

Le projet paysager doit s'appuyer sur les caractéristiques du projet de construction (proportions...) et 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.

#### - Coefficient de végétalisation :

Le coefficient de végétalisation est une disposition qui permet de favoriser les espaces libres plantés, ainsi que tous les autres supports extérieurs naturels de biodiversité sur une parcelle. La superficie minimum de ces espaces végétalisés se définit à partir de la surface de la parcelle du projet multipliée par le coefficient de végétalisation.

Pour obtenir le coefficient de végétalisation, les surfaces des différents supports extérieurs faisant l'objet d'un traitement végétal seront cumulées et affectés d'un coefficient de pondération en fonction de leur nature :

Espace planté en pleine terre.	1
Espace vert sur dalle avec système d'arrosage et avec une épaisseur de terre végétale supérieure ou égale à 2m	0,9
Espace vert sur dalle avec système d'arrosage et avec une épaisseur de terre végétale supérieure à. 80cm	0,7
Espace vert sur dalle avec une épaisseur de terre végétale entre 30 et 80 cm.	0,5
Revêtement semi-perméable ou aux joints enherbés pour stationnement ou voies pompier (par exemples : modules alvéolaires, pas japonais, pavés ou dalles non jointées sur couche de gravier/sable...)	0,2
Plante grimpante dans une fosse de plantation de 60x60x60 cm minimum : une surface de mur de support de 5m <sup>2</sup> est comptée pour chaque plante	0,7
Mur végétalisé avec un système d'arrosage et avec substrat hors-sol	0,3
Toiture végétalisée intensive, plantée avec système d'arrosage recouverte de plus de 30 cm de terre végétale (hors installations techniques)	0,7
Toiture végétalisée semi-intensive recouvertes de 15 à 30 cm de terre végétale	0,5
Toiture végétalisée extensive avec substrat supérieur ou égale à 5 cm	0,4
Jardinière sur toit ou en balcon constitutive de l'architecture de dimension minimale de 30x30x30cm	0,3

Dans les secteurs A, B et C, le coefficient de végétalisation est de 30 % minimum pour l'habitat, les bureaux, l'hôtellerie et le commerce. Il peut être réduit à 20% dans le secteur A.

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

## **Déclaration de projet Souys Parc Eiffel**

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. »

### **Règlement écrit – Règles sur les hauteurs**

Dans le chapitre 2.3.4 du règlement écrit de la zone, est inséré, à la fin du 1er paragraphe, la règle suivante : « dans le secteur C, les projets seront conçus en proposant un épandage diversifié grâce à la variation des gabarits, des hauteurs et des toitures. »

### **Règlement écrit – Règles sur le stationnement**

Le règlement écrit de la zone UP19 est modifié afin d'imposer des règles spécifiques de stationnement au sein du secteur de projet, afin de limiter le nombre de places construites. L'objectif est en particulier de limiter le recours aux parkings souterrains dans une zone partiellement inondable. Deux règles complémentaires sont proposées : plafonner le nombre de places par logement et encourager l'autopartage.

Ainsi, dans le chapitre 1.4.2, le 5<sup>e</sup> alinéa du titre « Conditions particulières relatives à la diversité sociale, à l'habitat et au logement » est modifié comme suit (ajout en vert) :

« 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.

Par ailleurs, le paragraphe suivant est ajouté avant le titre « Modalités pour les constructions existantes avant l'approbation du PLU 3.1 et les changements de destination » :

« - 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. »

Le tableau relatif aux normes de stationnement (paragraphe 1.4.1.3) est complété comme suit :

<b>Destinations</b>	<b>Normes de stationnement</b>
<b>Habitation*</b>	1 place pour 100 m <sup>2</sup> de SP

## Déclaration de projet Souys Parc Eiffel

	<p>Pour les secteurs A, B et C définis à l'article 2.2 :</p> <p>- 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 ;</p> <p>- 1 place au plus par logement pour les autres catégories de logement</p>	
<b>Hébergement hôtelier (HH)</b>	1 place au plus pour 4 chambres	
<b>Bureaux</b>	1 place minimum pour 180 m <sup>2</sup> de SP et 1 place maximum pour 80 m <sup>2</sup> de SP	
<b>Commerces</b>	<p>SP affectée aux commerces ≤ 100 m<sup>2</sup> hors réserves :</p> <p>Non réglementé</p>	<p>SP affectée aux commerces &gt; 100 m<sup>2</sup> hors réserves :</p> <p>1 place maximum pour 80 m<sup>2</sup> de SP</p>
<b>Entrepôt, exploitations agricoles ou forestières, Artisanat, Industrie, Services publics et d'intérêt collectif</b>	<p>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.</p> <p>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.</p>	
<b>Aire de livraison</b>	<p>Surface de réserves ≤ 200 m<sup>2</sup> : non réglementé</p>	<p>Surface de réserves &gt; 200 m<sup>2</sup> :</p> <p>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.</p> <p>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.</p>

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.



## Déclaration de projet Souys Parc Eiffel

### 4.2.4 - Les emplacements réservés

La modification des emplacements réservés de superstructure « espace vert » du Parc Eiffel et du Square des industries nécessite :

- de modifier la liste des emplacements réservés de superstructure sur les communes de Bordeaux et Floirac, pour faire évoluer la surface de l'emplacement réservé 4.78b, pour supprimer les emplacements réservés 4.79a et 4.79b et les remplacer par un emplacement réservé 4.79, qui a la même finalité que les deux emplacements réservés supprimés,
- d'actualiser la planche 35 du plan de zonage.

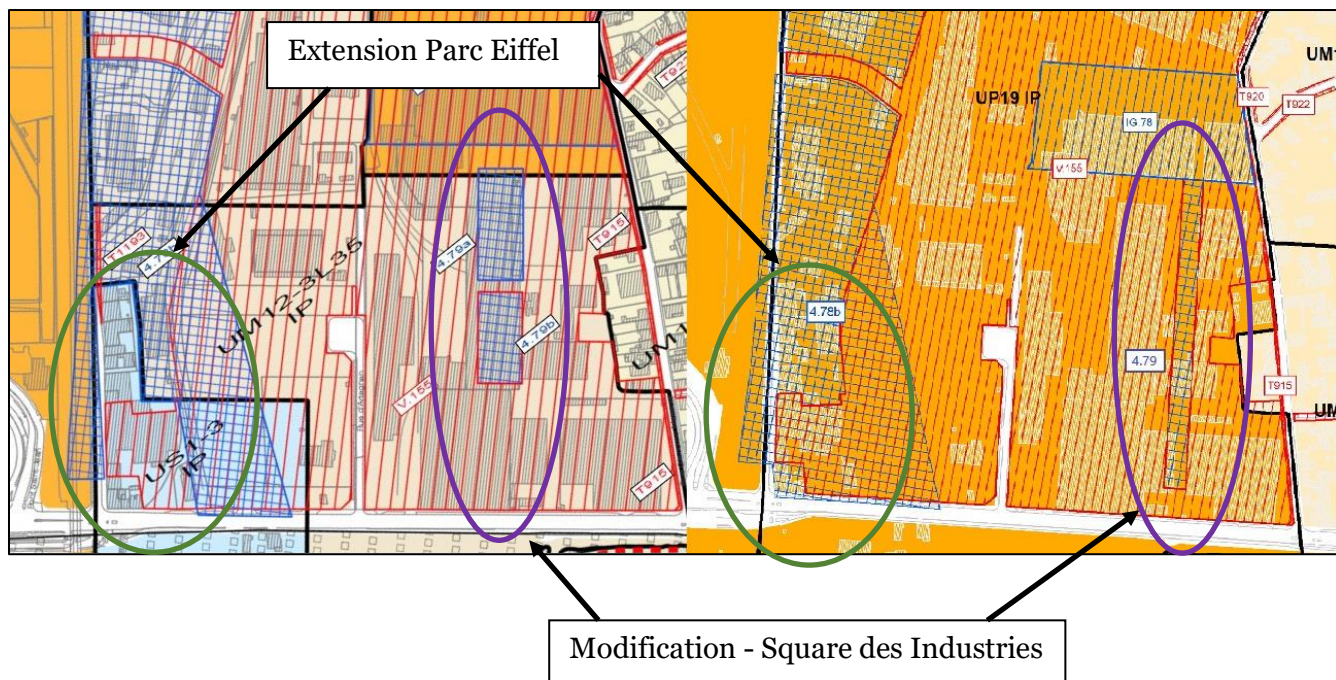
L'emprise envisagée pour le Parc Eiffel au Nord du secteur évolue marginalement (cf. paragraphe 4.2.1). Les parcelles foncières concernées sont d'ores et déjà sous domanialité publique (EPA Bordeaux Euratlantique, Ville de Floirac, Bordeaux métropole). Il a donc été décidé de ne pas modifier l'emplacement réservé 4.78a, afin de limiter les évolutions apportées à celles strictement nécessaires.

Avant		Après	
Emplacement réservé	Surface	Emplacement réservé	Surface
4.78b	45 279 m <sup>2</sup>	4.78b	56 798 m <sup>2</sup>
4.79a	4 031 m <sup>2</sup>	4.79	6 109 m <sup>2</sup>
4.79b	3 278 m <sup>2</sup>		



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

## Déclaration de projet Souys Parc Eiffel



*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

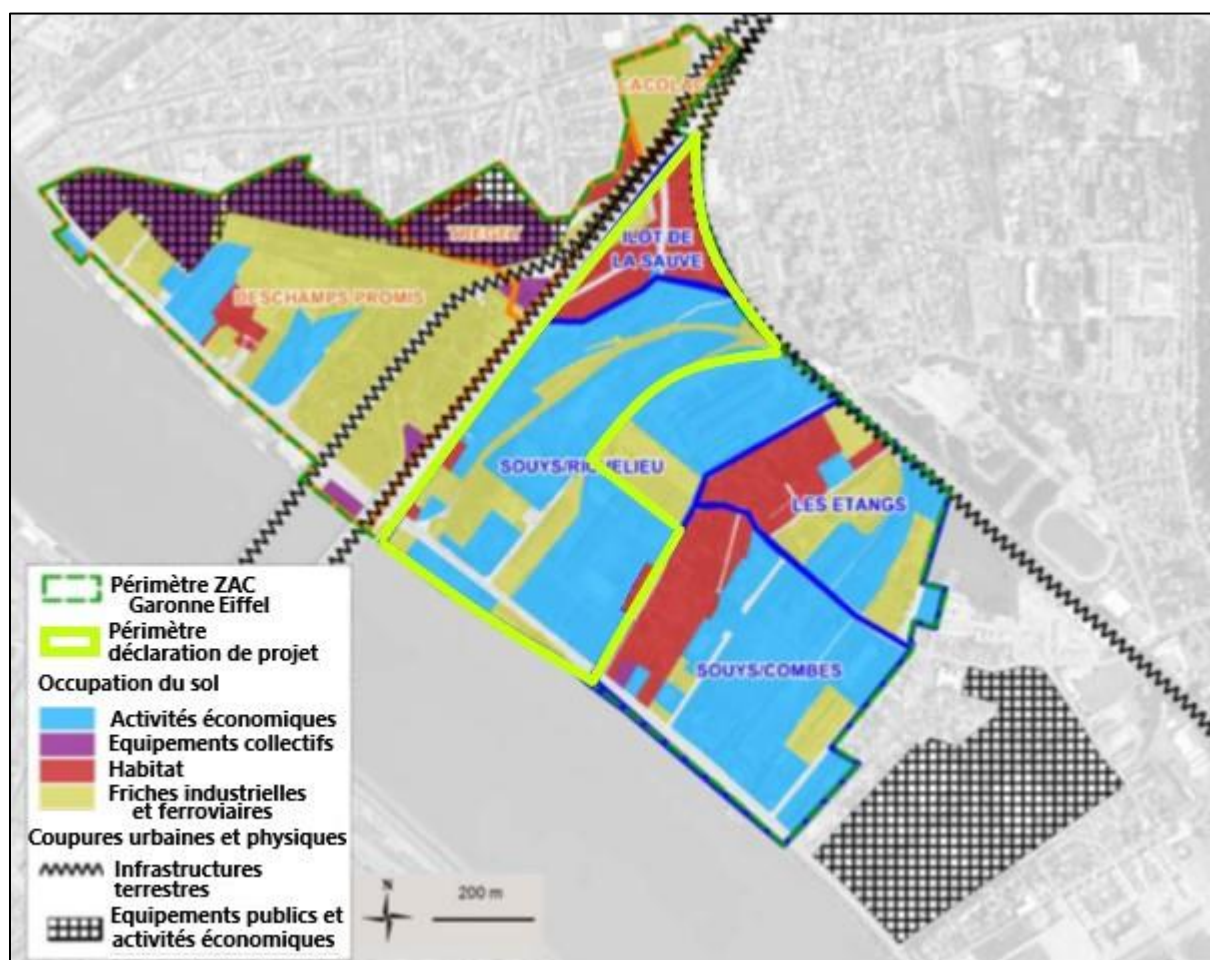
Le présent chapitre reprend les enjeux majeurs identifiés dans le dossier de réalisation de la ZAC Garonne Eiffel. Pour le secteur Souys Parc Eiffel, l'étude d'impact actualisée dans ce dossier de réalisation avait identifié les principaux enjeux suivants par thématique :

- Milieu physique : risque inondation, gestion des eaux pluviales et gestion de la pollution des sols existants,
- Milieux naturels : habitats naturels du site Natura 2000 de la Garonne (fleuve et les berges naturelles), limitation des espèces invasives végétales, conservation des populations de crapaud commun mais ses habitats sont hors de la ZAC, conservation des populations d'Alyte accoucheur au sein de la ZAC,
- Patrimoine bâti et paysages : aucun enjeu identifié,
- Milieu humain : aucun enjeu.

Ces enjeux sont exposés en détail ci-après.

#### 5.1 - Occupation du sol

Le secteur Souys Parc Eiffel est aujourd'hui occupé par de grandes emprises foncières sous-occupées par des activités économiques et organisées de part et d'autre du tracé d'anciennes lignes ferroviaires aujourd'hui désaffectés (voie Eymet et ses embranchements dont l'ancien Estey de la Gravette).



## ***Déclaration de projet Souys Parc Eiffel***

En état initial, l'emprise du projet est fortement imperméabilisée : plus de 62%<sup>12</sup>.



*Imperméabilisation dans le secteur Souys Parc Eiffel en 2014 (Source : Cerema, 2021)*

### **5.2 - Enjeux liés au milieu physique**

Les principales sensibilités et enjeux liés au milieu physique 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 les études menées ont défini de nouvelles bases de réflexion (événements climatiques, état des digues) pour déterminer les zones inondables dans le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) en cours de révision. Les études hydrauliques réalisées sur le secteur ont affiné la connaissance du risque sur le site de l'opération projetée compte-tenu de ces nouveaux événements en précisant les secteurs inconstructibles (notamment la bande de précaution), les zones susceptibles d'être concernées suite à la rupture de la digue et les prescriptions constructives à respecter pour anticiper sur le futur PPRI.

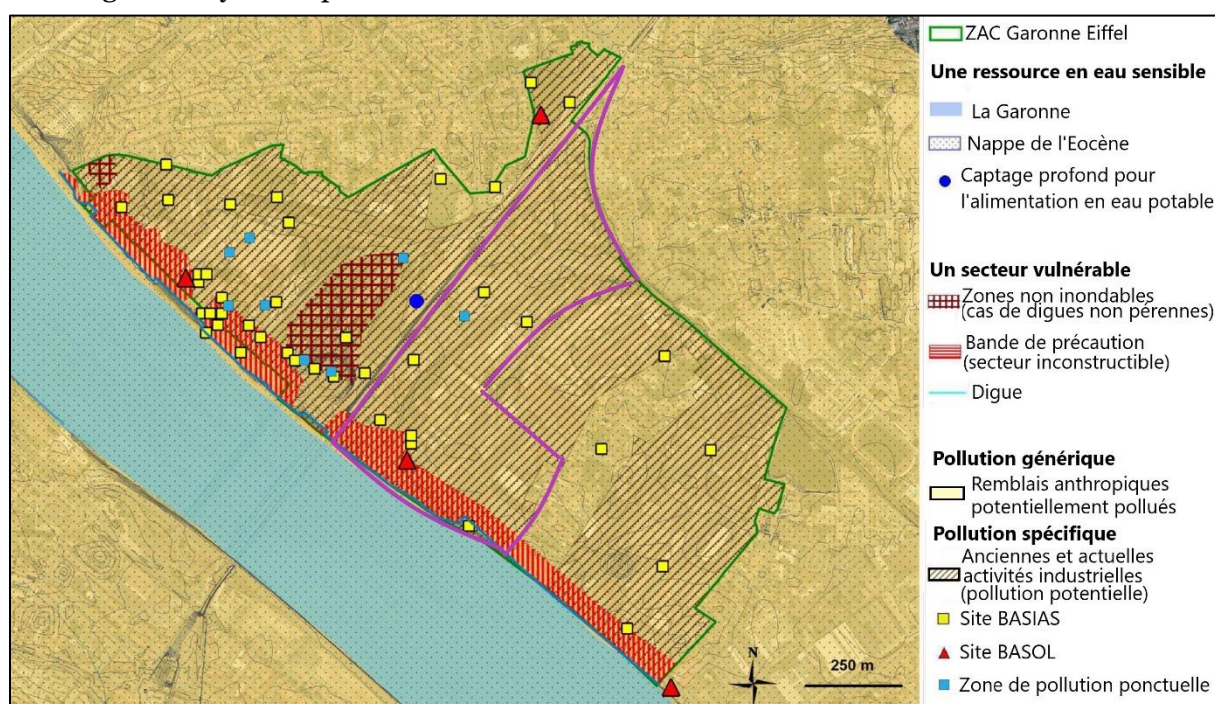
---

<sup>12</sup> Source : Indicateurs pour le suivi de l'artificialisation, CEREMA, 2021



## Déclaration de projet Souys Parc Eiffel

- **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)*

### 5.2.1 - Risque inondation

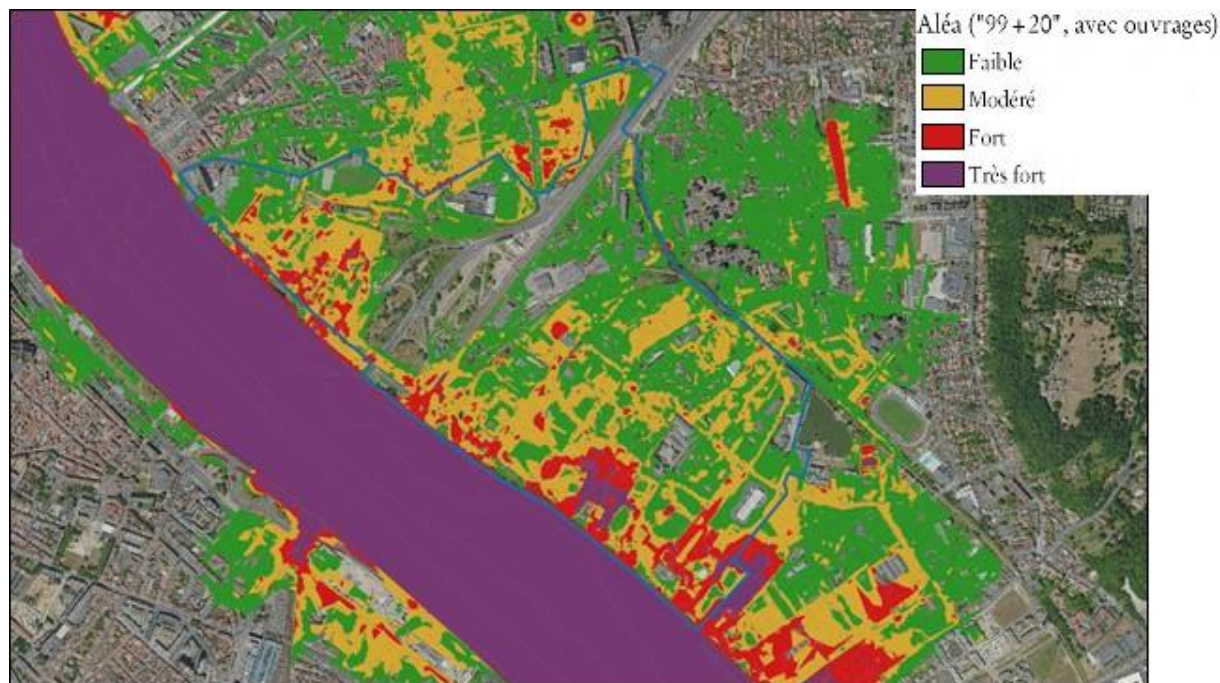
La gestion du risque inondation représente un enjeu majeur pour le projet urbain Garonne Eiffel. Le périmètre d'étude a en effet été gagné historiquement sur le lit majeur de la Garonne par des remblaiements successifs et surtout la mise en œuvre d'une digue de protection.

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

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

## ***Déclaration de projet Souys Parc Eiffel***

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 Bénauge 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.



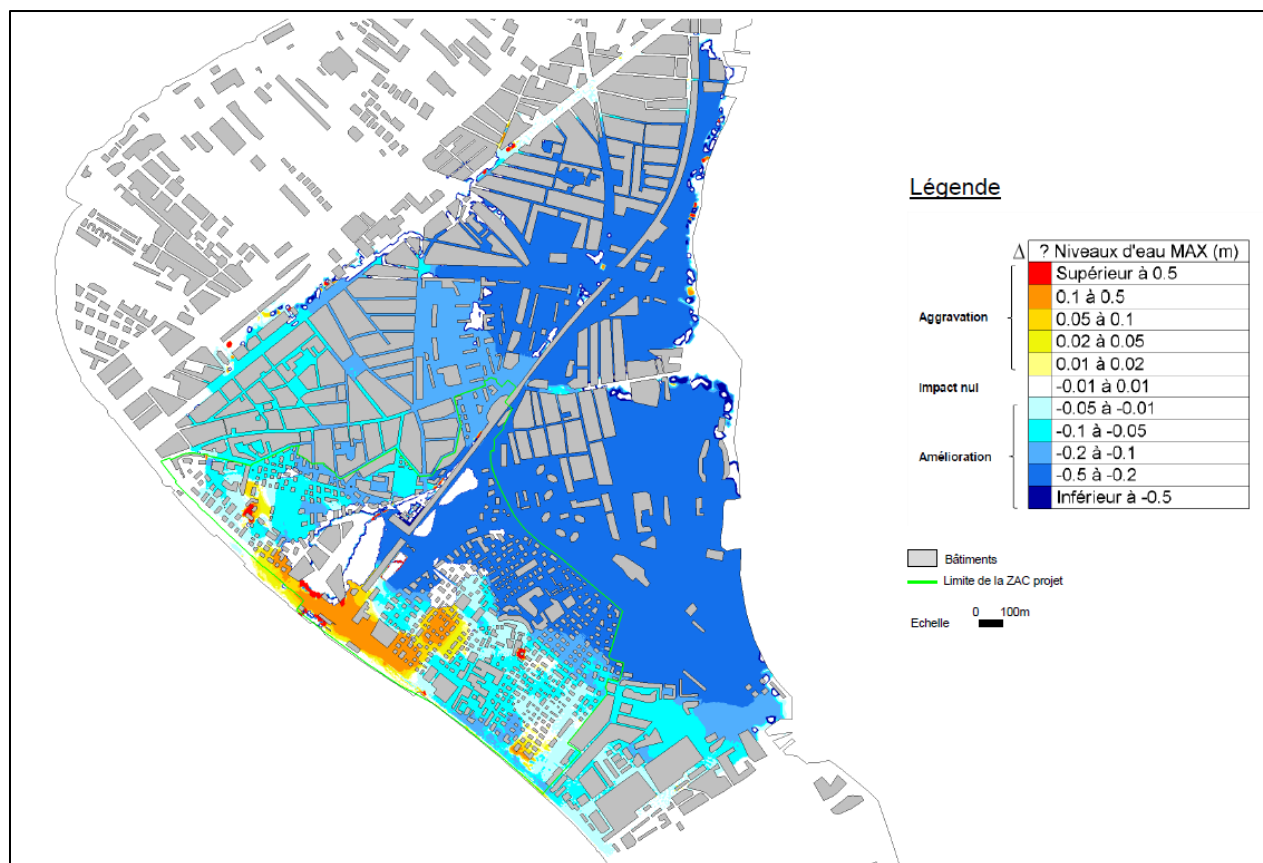
*Aléas inondation suite au confortement de la digue rive droite  
(source : Porté à connaissance des services de l'Etat de février 2019)*

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 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 constructible 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.



## Déclaration de projet Souys Parc Eiffel



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

### 5.2.2 - Gestion des eaux pluviales

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

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

La création du Parc Eiffel permet en particulier 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).

### 5.2.3 - Nature et concentration des polluants

Le secteur de Garonne Eiffel, au même titre que la plupart des secteurs d'aménagement de Bordeaux, connaît la présence d'une contrainte pollution. L'EPA a ainsi déployé de nombreuses investigations afin d'améliorer la connaissance des sites en premier lieu sur la première phase de développement du projet urbain. Au-delà des remblais d'origine humaine, présents tout le long de la Garonne, peu de pollutions spécifiques ont été identifiées. Ces pollutions concernent essentiellement des hydrocarbures. Au fur et à mesure de l'avancement

## ***Déclaration de projet Souys Parc Eiffel***

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).

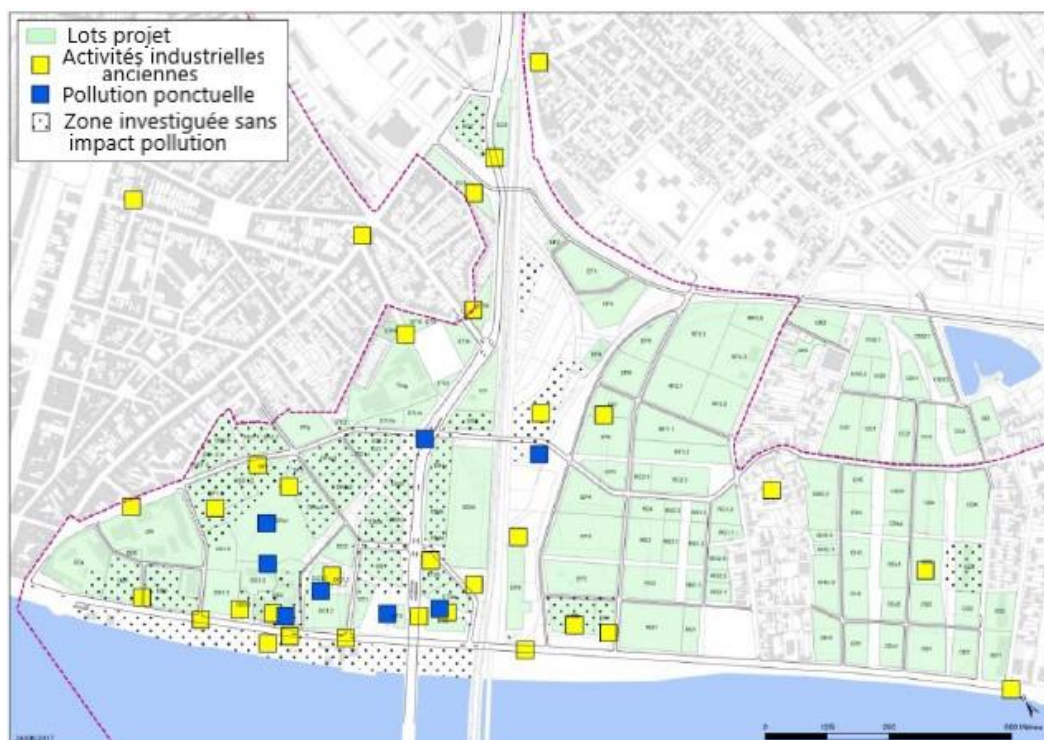
La connaissance actuelle de la pollution est issue d'études historiques et documentaires et de campagnes de sondages réalisées par l'EPA ou d'autres maîtres d'ouvrages.

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

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

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

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



*Carte des pollutions spécifiques potentielles ou identifiées*

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

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



## ***Déclaration de projet Souys Parc Eiffel***

### **5.3 - Enjeux liés au milieu naturel**

La sensibilité écologique du site d'étude est faible à moyenne. Pour le secteur Souys Parc Eiffel, 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 voie Eymet est connectée à la friche de l'ancien cours d'eau de l'Estey de la Gravette, qui constitue la continuité de la friche de la voie Eymet jusqu'au Quai de la Souys. Ce corridor est exploité par l'ensemble des groupes faunistiques et relie divers milieux (friches, fourrés, boisements, roselières, fossés, plan d'eau). Son intérêt écologique est intéressant dans un milieu urbanisé tel que celui de la ZAC, favorisant la biodiversité. Cependant, ce corridor est actuellement emprunté par l'homme. L'enjeu sera de préserver au mieux ce corridor et les milieux qu'il connecte pour maintenir la biodiversité au sein de la ZAC.

L'Alyte accoucheur (*Alytes obstetricans*) a été localisé au chant dans une zone artificialisée au sud de l'avenue Vincent Auriol, à proximité de bâtiments industriels. L'Alyte accoucheur est une espèce protégée, patrimoniale en Aquitaine, et fait partie de la liste des espèces déterminantes des ZNIEFF au niveau régional. Cette espèce est assez localisée en Aquitaine, elle est peu commune en Gironde. Cet amphibien a été localisé au chant, ne permettant pas de localiser précisément l'individu, au niveau d'espaces très artificialisés.

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.

Sur le secteur Souys Parc Eiffel, le corridor suivant a pu être identifié : corridor de l'ancienne voie ferrée Eymet-Bordeaux et de l'ancien cours de l'Estey de la Gravette, connectant un plan d'eau au Nord-est de la ZAC (en dehors du périmètre de la ZAC), à un grand parc au sein de bâtiments de logements collectifs au Nord et aux friches de l'ancien cours d'eau cours de l'Estey de la Gravette jusqu'au Quai de la Souys. Ce corridor est cependant ponctuellement traversé par des voiries routières. Il reste tout de même fonctionnel et constitue un enjeu pour certaines

## Déclaration de projet Souys Parc Eiffel

espèces (amphibiens, oiseaux, mammifères), notamment dans ce milieu urbain. La circulation au sein de ce corridor est facilitée par la présence de chemins en terre, excepté dans la partie Sud où des fourrés sont inaccessibles ; chemins qui attestent de la présence de l'homme surement en tant que lieu de promenade.

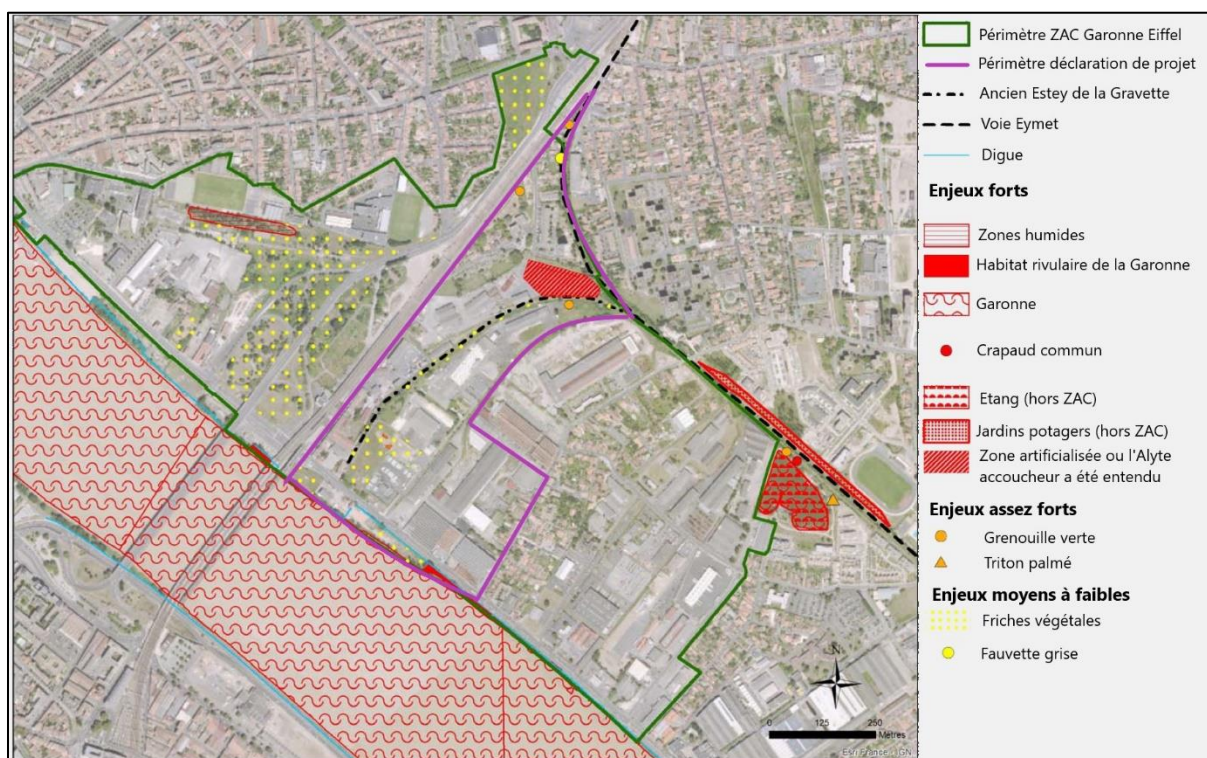
Ces corridors peuvent être utilisés par l'ensemble des groupes faunistiques : avifaune, mammifères, insectes. Ils mettent en relation divers types de milieux complémentaires : friches, fourrés, boisements, roselières, fossés, plan d'eau, etc.

### 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).
- 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



*Enjeux relatifs au milieu naturel (source : étude d'impact du dossier de réalisation de la ZAC)*

### 5.4 - Patrimoine bâti et paysage

Aucun enjeu n'a été identifié dans l'étude d'impact

## *Déclaration de projet Souys Parc Eiffel*

### **5.5 - Milieu humain**

Aucun enjeu n'a été identifié dans l'étude d'impact

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

En l'absence de mise en œuvre du projet Souys Parc Eiffel, 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, aucune évolution notable n'est envisageable sur le milieu physique (climat, topographie locale très plane, géologie, eaux souterraines, etc.).

Notons cependant les évolutions potentielles liées au changement climatique. Celui-ci aura pour conséquence une augmentation de la moyenne annuelle des températures et des précipitations, même si de nombreuses incertitudes existent quant à la vitesse prévisionnelle des changements, ainsi que leurs intensités.

### **6.2 - Milieu naturel**

Sans mise en œuvre du projet, le site d'étude conserverait son caractère urbain à vocation d'activités économiques et le développement de la biodiversité serait faible voire nul. Il serait de plus potentiellement perturbé par la poursuite d'activités polluantes. Le déclin des activités économiques se poursuivrait, avec une faible densité en emplois. Les continuités écologiques nord/sud (entre la Garonne et les Coteaux de Floirac) sont étroites et fragmentées.

### **6.3 - 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. Seuls 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.

### **6.4 - 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 - Urbanisme et paysage**

Aucune évolution notable n'est attendue concernant le paysage en l'absence de mise en œuvre du projet. Le quartier serait potentiellement peu à peu laissé à l'abandon par les occupants du site d'étude, les sites industriels se dégradant au fil du temps.

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.



## ***Déclaration de projet Souys Parc Eiffel***

### **6.6 - 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.

### **6.7 - Patrimoine culturel**

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

### **6.8 - Risques majeurs**

En l'absence de mise en œuvre du projet, la situation actuelle vis-à-vis des risques majeurs demeurerait inchangée.

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

### **7.1 - Milieu physique**

Les modifications apportées au PLU ne sont pas de nature à avoir un impact sur le climat, la topographie locale très plane, la géologie ou les eaux souterraines.

Aucun réseau hydrographique superficiel n'est présent dans le périmètre du secteur Souys Parc Eiffel. 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.

L'impact de la mise en compatibilité du PLU de Bordeaux Métropole est donc nul sur le milieu physique.

Aucune mesure n'est préconisée.

### **7.2 - Milieu naturel**

Le périmètre faisant l'objet de la mise en compatibilité du PLU se situe à proximité du site Natura 2000 « La Garonne en Nouvelle Aquitaine ». L'analyse des incidences des modifications apportées au PLU de Bordeaux Métropole du projet sur ce site Natura 2000 est développée au chapitre 6.9 suivant.

Le site ne présente pas d'enjeu écologique de par la faible présence du végétal sur le site.

La mise en compatibilité vise à agrandir la surface du Parc Eiffel et à déplacer le Square des industries. La mise en compatibilité vise aussi à pérenniser le corridor écologique entre le Parc et la Garonne. L'aménagement du Parc Eiffel, sur près du tiers de la surface du secteur Souys Parc Eiffel, va permettre une désimperméabilisation massive des sols, aujourd'hui largement artificialisés (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

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

Le projet sera générateur de déplacements. Ceux-ci sont en partie absorbés par l'offre nouvelle en transports en commun : le secteur Souys Parc Eiffel sera traversé par une ligne de Bus à Haut Niveau de Service (BHNS), qui 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 :

## **Déclaration de projet Souys Parc Eiffel**

« 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):

o 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 ;

o une ligne TCSP, pour la liaison pont à pont, reliant les boulevards rive gauche aux quartiers Benauges et Braza. Cet axe TCSP emprunte la voie Eymet et le futur passage souterrain de la Benauges. Il a vocation à faire le lien entre les deux rives en utilisant le pont Jacques Chaban-Delmas et le futur pont Jean-Jacques Bosc<sup>15</sup>.

- 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. »

L'aménagement des quais et des voiries de desserte du secteur sera de nature à faciliter les déplacements doux, notamment les vélos. Cela est cohérent avec les hypothèses retenues à l'échelle de la ZAC (56% des nouveaux déplacements effectués par les modes actifs, 12% par les transports en commun, 32 % par les voitures particulières).

La déclaration de projet ne prévoit pas d'évolution de la programmation sur le secteur Souys Parc Eiffel. Les projections de nouveaux emplois et habitants ayant servis d'hypothèses de modélisation dans le cadre de l'étude d'impact sont donc identiques à celles du dossier de ZAC. 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.

Enfin, un parking en infrastructure proposera environ 300 places de parking, qui permettront aux futurs habitants, salariés et usagers du quartier venant par leurs propres moyens de stationner en limitant les reports sur l'espace public (stationnement en surface).

Aucune mesure n'est préconisée

### **7.4 - Réseaux**

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

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

<sup>15</sup> Désormais dénommé Simone Veil



## Déclaration de projet Souys Parc Eiffel

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.

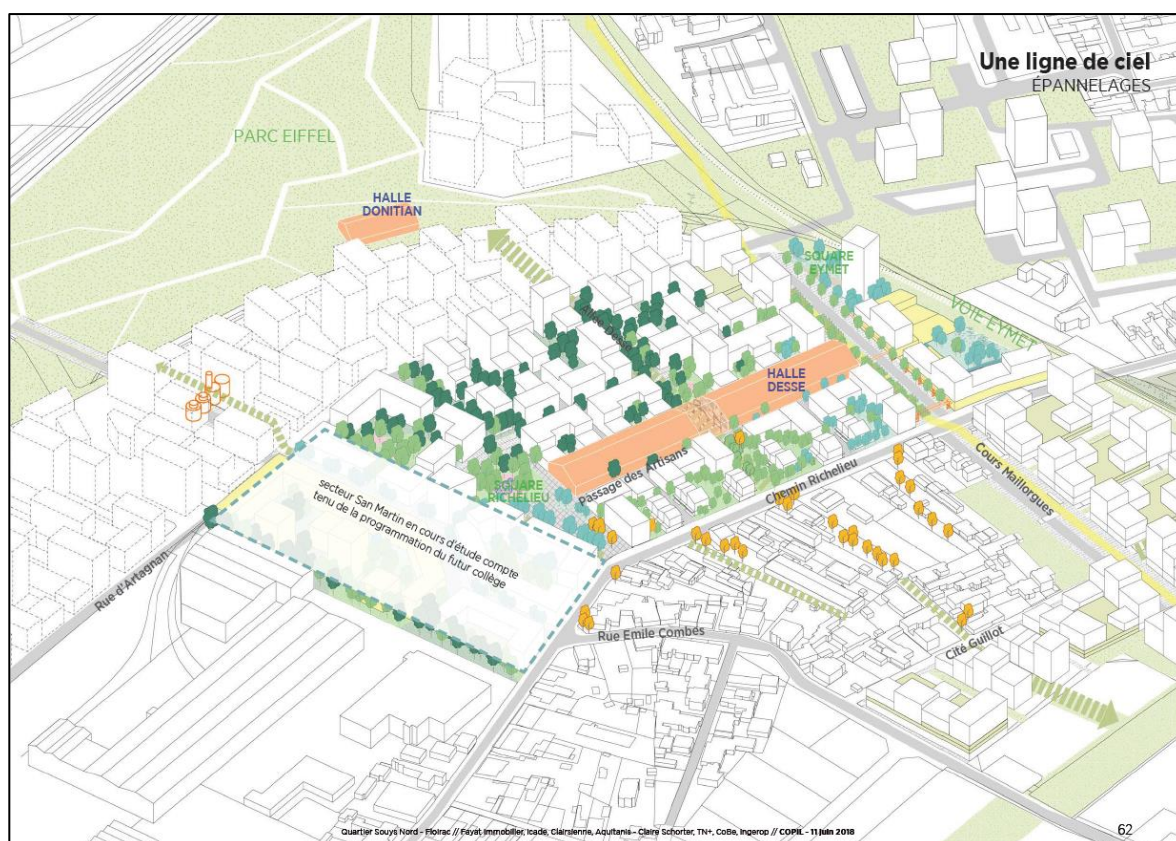
Aucune mesure n'est préconisée.

### 7.5 - Occupation du sol et paysage

#### 7.5.1 - 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 une offre de logements et d'activités économiques diversifiée.

Le projet urbain prévoit un épannelage progressif : les bâtiments les plus hauts (sept émergences R+10/R+12) seront situés en bordure du Parc Eiffel, les différents îlots vers l'est permettront une transition progressive vers l'habitat pavillonnaire existant (voir illustration ci-dessous).



Visuel du quartier Souys Parc Eiffel issu du plan guide

## **Déclaration de projet Souys Parc Eiffel**

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 le long du Parc Eiffel. L'intégration de quelques émergences (R+10 à R+12) au sein d'un front bâti (R+8 environ) et, surtout, l'éloignement permis par le Parc Eiffel permettront d'éviter un effet de « façade massive ».

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. 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.

### 7.5.2 - 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 une partie de la ZAC Garonne Eiffel et qui a fusionné, depuis la 9<sup>e</sup> modification du PLUi approuvée le 24 janvier 2020, avec la zone UP72 applicable sur le secteur Souys Nord et sur l'ensemble du quartier Deschamps-Belvédère. 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 :

	<b>US1</b>	<b>UM12</b>	<b>UM19</b>	<b>UP19</b>
Emprise au sol	Non réglementé	≤ 40%	≤ 30%	Non réglementé
Hauteur	Non réglementé	Ht ≤ 21 m (+6 m bonus)	Hf ≤ 4 m Ht ≤ 8 m	Ht ≤ 36 m pour les secteurs A et B Ht ≤ 18 m pour le secteur C
Nb étages	Non réglementé	Non réglementé	R+1 maxi	Non réglementé
Destination(s)	Constructions nécessaires au développement des activités de service public ou d'intérêt collectif de la zone Extension existant pour les habitations	ouvert	ouvert	ouvert
Espace en pleine terre	≥ 15%	≥ 35%	≥ 35% + cercle 10m	Non réglementé
Coefficient de végétalisation	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	Pour les secteurs B et C : ≥ 30% Pour le secteur A : ≥ 20 %
Recul	≥ 0 m	≥ 6 m si HF > 9 m	≥ 5 m	≥ 0 m

## ***Déclaration de projet Souys Parc Eiffel***

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. La création du Parc Eiffel 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.

La présente déclaration de projet prévoit d'ajouter une disposition dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) : « *Programmer la hauteur des bâtiments pour assurer une transition progressive entre les quartiers pavillonnaires et les immeubles les plus hauts.* ». Cette orientation reprend, sous la forme d'un objectif qualitatif, le principe d'épannelage du plan guide et des « émergences ponctuelles » évoqué ci-dessus.

Elle complète ainsi les autres dispositions de l'OAP pour définir le projet urbain attendu.

L'instauration d'un coefficient de végétalisation pour les trois principaux secteurs à urbaniser permet de garantir un minimum de surface végétalisée dans les projets immobiliers. Elle est fixée à 20% minimum pour les îlots du secteur A **car ils sont** situés à moins de 150 m du Parc Eiffel, 30% minimum pour les autres îlots des secteurs A, B et C. La surface en pleine terre au sein des îlots, sur la base d'une surface cumulée des emprises des lots voisine de 140 000 m<sup>2</sup>, serait donc *a minima* de 28 000 m<sup>2</sup>. Néanmoins, l'appréciation des surfaces en pleine terre du quartier doit intégrer le Parc Eiffel, qui comportera plus de 93 000 m<sup>2</sup> de pleine terre, ainsi que le square des industries, d'une surface en pleine terre supérieure à 5 000 m<sup>2</sup>. A l'échelle du secteur Souys Parc Eiffel objet de la présente déclaration de projet, sans compter les noues et petits espaces verts, la surface en pleine terre sera voisine de 39 % des surfaces totales. Elle dépassera donc 40% des surfaces en intégrant l'ensemble des espaces végétalisés. Le Parc Eiffel permettra de constituer une continuité écologique Nord/Sud, entre la Garonne et la Voie Eymet, non fragmentée et composées 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.

### **7.6 - 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.

## ***Déclaration de projet Souys Parc Eiffel***

Le Parc Eiffel, par ses espaces verts et les pratiques sportives qu'il permettra via l'aménagement d'équipements sportifs, sera également bénéfique pour la santé des riverains.

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.

### **7.7 - Patrimoine culturel**

#### **7.7.1 - Monuments historiques et archéologie**

Le secteur Souys Parc Eiffel n'est concerné que par un seul site classé aux Monuments Historique : la Passerelle Eiffel.

La mise en compatibilité ne modifie pas le projet initial sur les berges et donc à proximité de ce site. Les bâtiments présentant un intérêt patrimonial tel que la Halle Desse (hors périmètre du secteur Souys Parc Eiffel) et la Halle Donitian (au sein du Parc Eiffel) ne sont pas impactés par les évolutions apportées au projet d'aménagement. Ce dernier permet, au contraire, de créer les conditions de leur conservation et de leur réhabilitation.

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.

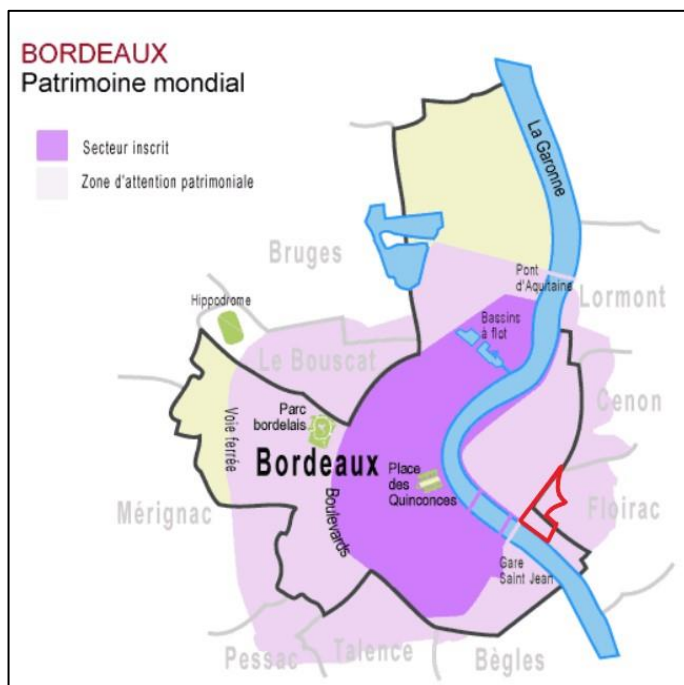
Aucune mesure n'est préconisée.



## Déclaration de projet Souys Parc Eiffel

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

Le secteur Souys Parc Eiffel 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.

### 7.8 - 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-Parc Eiffel. Le projet urbain reste toutefois cadré à la fois par le dossier de réalisation de la ZAC et l'autorisation environnementale. Comme exposé précédemment, la présente déclaration de projet a pour objectif de finalisation 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.

La déclaration de projet permet au contraire d'initier la transcription réglementaire de l'élargissement du Parc Eiffel. Ce parc est le principal ouvrage de régulation hydraulique (eaux pluviales et inondation) de la ZAC. Son élargissement est donc de nature à améliorer les incidences hydrauliques du projet urbain.

## ***Déclaration de projet Souys Parc Eiffel***

En tout état de cause, les principes de non impact sur les tiers et de mise en sécurité du projet tels qu'établis dans l'autorisation unique valant autorisation au titre de la loi sur l'eau ne sont pas modifiés.

A l'instar des quartiers en cours d'aménagement dans les secteurs Deschamps/Belvédère, l'EPA a prévu la réalisation d'une nouvelle modélisation hydraulique sur le secteur Souys Parc Eiffel, avant le dépôt de permis de construire, afin de confirmer la stabilité du projet en matière d'impact hydraulique, notamment sur les tiers. Cette modélisation sera suivie, après d'éventuelles itérations pour adapter le projet d'aménagement et garantir l'absence d'incidences, de la transmission aux services de l'Etat d'un porter à connaissance valant modification de l'autorisation environnementale.

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

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

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

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

Aucune mesure complémentaire n'est préconisée.

### **7.9 - Évaluation des incidences de la mise en compatibilité sur les objectifs de conservation du site Natura 2000 « La Garonne en Nouvelle Aquitaine »**

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 ».

#### **7.9.1 - 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

## ***Déclaration de projet Souys Parc Eiffel***

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.

## Déclaration de projet Souys Parc Eiffel



*Localisation du secteur Souys Parc Eiffel par rapport au site Natura 2000 le plus proche*

### 7.9.2 - 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 Parc Eiffel 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 ».



## *Déclaration de projet Souys Parc Eiffel*

### **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.

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