



Souys Parc Eiffel - Déclaration de projet

Réunion d'examen conjoint - 23 septembre 2021

Opération d'Intérêt National
Etablissement Public d'Aménagement

bordeaux
euratlantique



SOUYS PARC EIFFEL -
DÉCLARATION DE PROJET

SOMMAIRE

1. Contexte
1. Présentation du projet
1. Mise en compatibilité du PLU de Bordeaux Métropole
1. Evaluation environnementale
1. Calendrier procédure

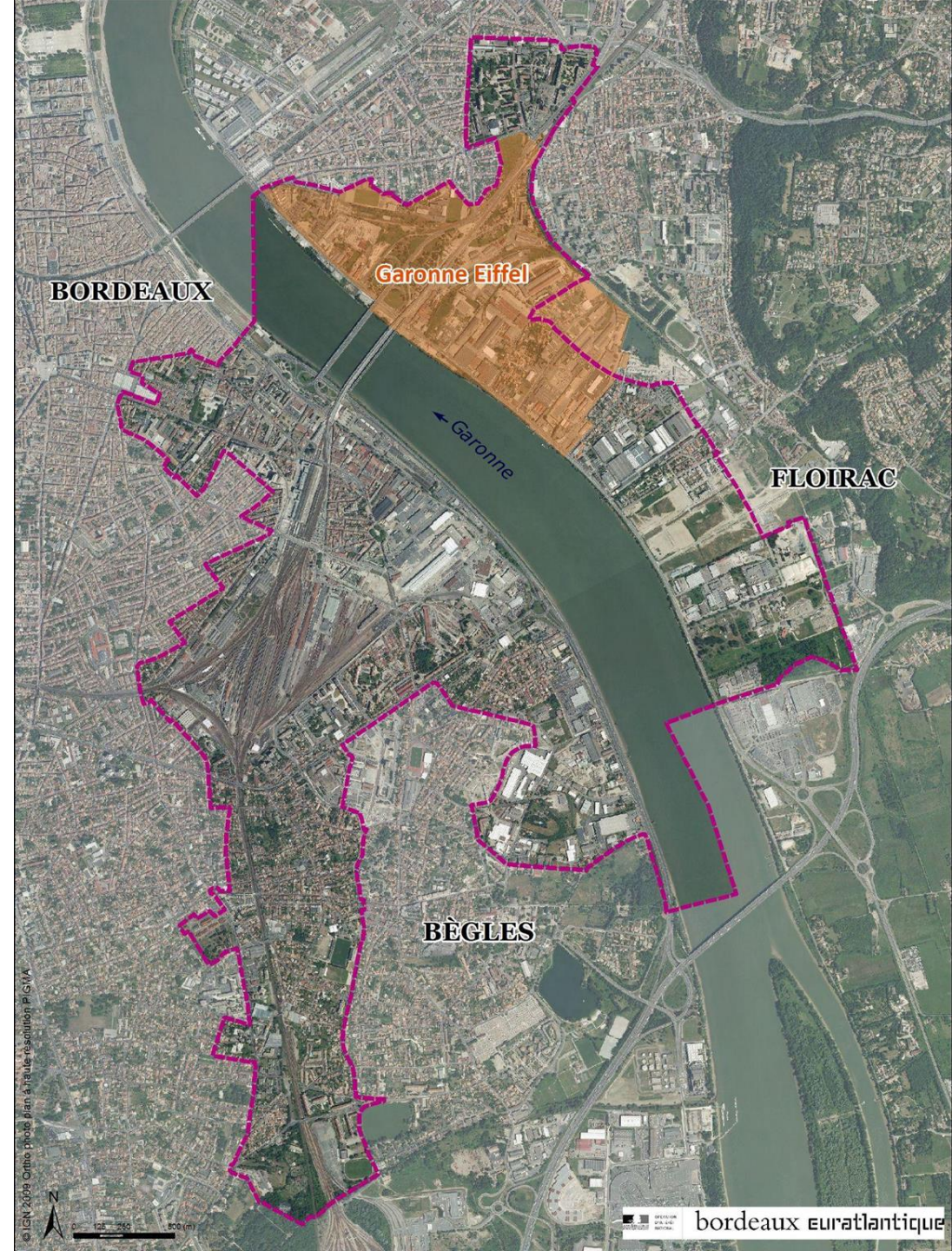
A photograph of a park with a pond and people, with the word 'CONTEXTE' overlaid in a white box. The scene shows a lush green park with a large pond in the foreground. The water is calm, reflecting the surrounding greenery and the sky. In the background, there are several people walking and sitting on the grass. The overall atmosphere is peaceful and scenic.

CONTEXTE

1. CONTEXTE

ZAC Garonne Eiffel

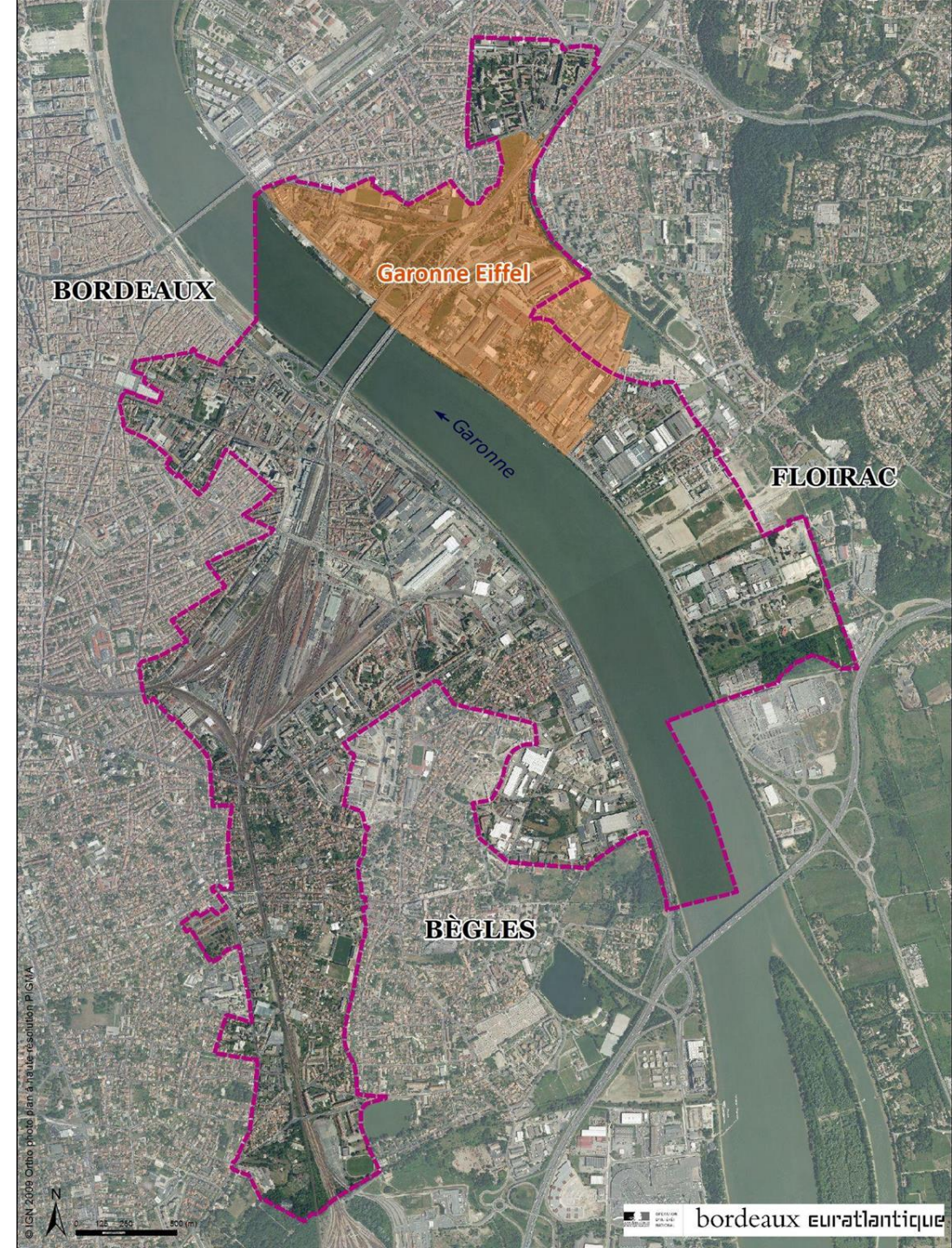
- Concertation 2012-2014
- Dossier de création en 2015
- DUP et mise en compatibilité du PLU en 2016 sur le secteur Deschamps Belvédère
- Autorisation environnementale en 2017
- Dossier de réalisation en 2018
- Evaluation environnementale ponctuée de 3 avis du CGDD



1. CONTEXTE

ZAC Garonne Eiffel

- Une validation en amont et en continu du projet par le CA de l'EPA et par les collectivités concernées :
 - via les dossiers réglementaires de la ZAC
 - via les dossiers opérationnels (EP, AVP, PRO)
- Une mise en oeuvre opérationnelle progressive d'ouest en est



1. CONTEXTE

Sur le secteur Deschamps Belvédère :

- 80% des lots sont en contractualisation ou en travaux,
- 80% des espaces publics sont réalisés

Sur le secteur Souys Parc Eiffel : les acquisitions sont quasiment finalisées

Sur le secteur Souys Combes, le projet est en cours de redéfinition, les acquisitions sont en cours

=> choix d'une procédure portant exclusivement sur le secteur Souys Parc Eiffel



1. PRÉSENTATION DU PROJET SOUYS PARC EIFFEL

2. PRÉSENTATION DU PROJET

Localisation et contexte

- Au sein de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Garonne Eiffel
- Mise en œuvre d'une des phases prévues dans la ZAC (secteurs Deschamps/Belvédère, Souys Parc Eiffel, Souys Combes)
- Vaste quartier existant de 35 hectares, à cheval sur les communes de Bordeaux et de Floirac
- Secteur peu qualifié et peu lisible, totalement mutable car composé de constructions dégradées ou vacantes, comprenant aujourd'hui
 - un secteur d'habitat social (Fraternité) et de quelques habitations voisines, avec un bâti dégradé et isolé du reste de l'agglomération bordelaise.
 - une zone industrielle partiellement en friche, composée de bâtis peu qualitatifs et dégradés



2. PRÉSENTATION DU PROJET

Enjeux

Caractéristiques urbaines

- Quelques bâtiments industriels (halles) pouvant être réhabilités et mis en valeur, principalement au nord du secteur (Halle Desse et Halle Donitian)

Déplacement

- Quartier enclavé malgré son emplacement : pas de franchissement de la LGV en dehors du quai de la Souys, pas de maillage viaire

Patrimoine architectural

- Sensibilité du site de projet : présence à l'Est d'un tissu pavillonnaire ouvrier (cité Guillot Touratte), débouché, en bord de Garonne de la Passerelle Eiffel

Milieus naturels

- Site très anthropisé. Vigilance liée à proximité de la zone Natura 2000 de la Garonne et au réseau des anciennes voies ferrées (voie Eymet et ses embranchements)

Hydrographie

- Dans le champ d'inondation des crues de la Garonne

2. PRÉSENTATION DU PROJET

Localisation,
contexte, enjeux



2. PRÉSENTATION DU PROJET

Objectifs

L'aménagement du secteur Souys Parc Eiffel vise à concrétiser l'aménagement d'un vaste parc paysager, de 14 ha, en bordure de la LGV.

Adossé à ce parc, la constitution d'un maillage viaire permettra la création d'un quartier urbain mixte ouvert sur le Parc.

Le Parc Eiffel

93 860 m² de surfaces végétalisées (milieux humides, modérés et secs) pour une surface totale de 147 100 m²

Une mosaïque de milieux pour :

- créer et renforcer des continuités écologiques
- permettre le cycle de vie de l'ensemble des espèces patrimoniales identifiées sur et à proximité du parc
- compenser la destruction ou l'altération de milieux impactés par les aménagements



2. PRÉSENTATION DU PROJET

Orientations d'aménagement

- Aménagement d'un parc de 14ha et de continuités hydrauliques et écologiques via des noues

un choix d'aménagement fort : mutualiser les espaces de pleine terre au sein des espaces publics pour favoriser la création de continuités à l'échelle du quartier
- Création d'un quartier urbain mixte avec des hauteurs graduées entre la cité Guillot Touratte et le Parc Eiffel
- La création de services, d'équipements publics (collège, école et un équipement culturel) et de commerces
- Le désenclavement du quartier via la création d'un maillage viaire support de déplacements doux et de transports en commun en site propre
- La préservation de la mémoire industrielle via la réhabilitation de halles
- La gestion à l'échelle d'un quartier de l'enjeu inondation

1. PRÉSENTATION DU PROJET

Objectifs



2. PRÉSENTATION DU PROJET

Des évolutions mineures par rapport au dossier de ZAC

Elargissement du Parc Eiffel

Maintien du centre technique municipal Mattéoti

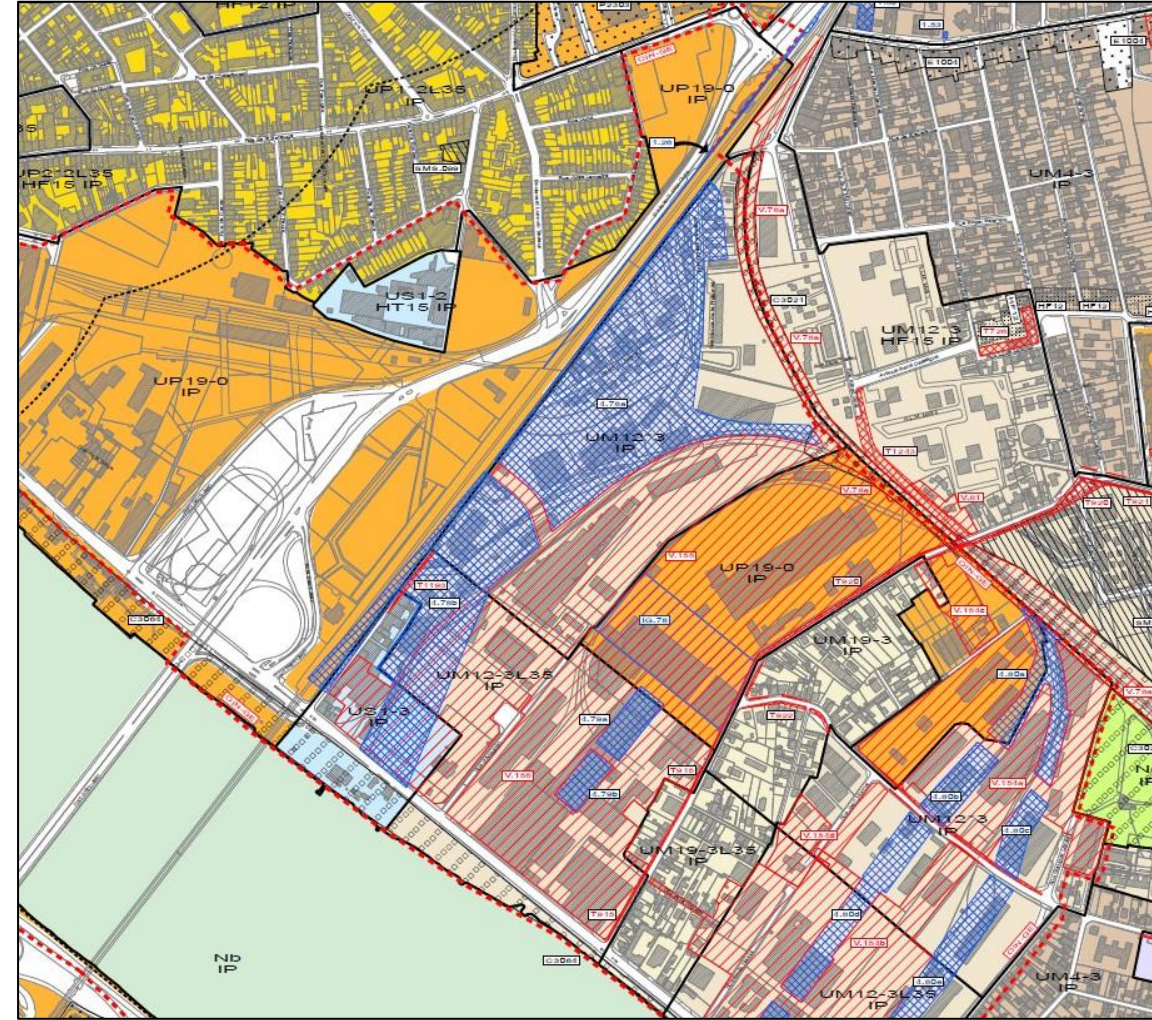
Pas d'évolution majeure du programme et de la forme urbaine par rapport à l'étude d'impact initiale de la ZAC Garonne Eiffel (2017)

2. PRÉSENTATION DU PROJET

PLU applicable

- Classement en zone UM12*3IP, US1-3IP et UM12-3L35IP du PLU de Bordeaux Métropole
- Des emplacements réservés pour le Parc Eiffel et le Square des industries
- Ayant pour objectif de remodeler entièrement ce secteur, le projet envisagé n'est pas compatible avec le PLU

⇒ Proposition : étendre la zone UP19, qui est le règlement générique applicable sur la ZAC, en s'adaptant aux enjeux environnementaux et urbains du secteur



	US1	UM12	UM19	Projet
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

2. PRÉSENTATION DU PROJET

Un projet fortement encadré, à des échelles différentes et complémentaires

PLU 3.1

Cadre global (OAP) et règles génériques
Cadre à grande échelle de la constructibilité,
complémentaire des autres dispositifs

ZAC Garonne Eiffel

Orientations architecturales et paysagères (plan guide
et CRAUPE)

Objectifs et prescriptions à l'échelle du quartier dont
objectifs chiffrés de programmation

Etude d'impact

Autorisation environnementale (inondation, espèces
protégées)

Dossiers espaces
publics (AVP/PRO)
pour chaque quartier

Avis collectivités et SDIS

Contractualisation
Permis de construire

Obligations à respecter (socles)
Pré-instruction EPA et CMAP
Cas par cas



Evaluation
environnementale

A photograph of a park with a pond and people, used as a background for the title. The image shows a lush green park with a pond in the foreground. The water reflects the surrounding trees and buildings. In the background, there are people walking and sitting on the grass. The overall scene is bright and sunny.

3. MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU

3. MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU

Documents du PLU de Bordeaux Métropole mis en compatibilité

- Plans de zonage : synthèse : extension de la zone UP19-0IP
- Modification de schéma du CRP et de l'OAP OIN - Garonne Eiffel
- Modification des emplacements réservés liés au Parc Eiffel et au Square des industries
- Création de trois secteurs avec des règles spécifiques

3. MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU

OAP OIN-GE

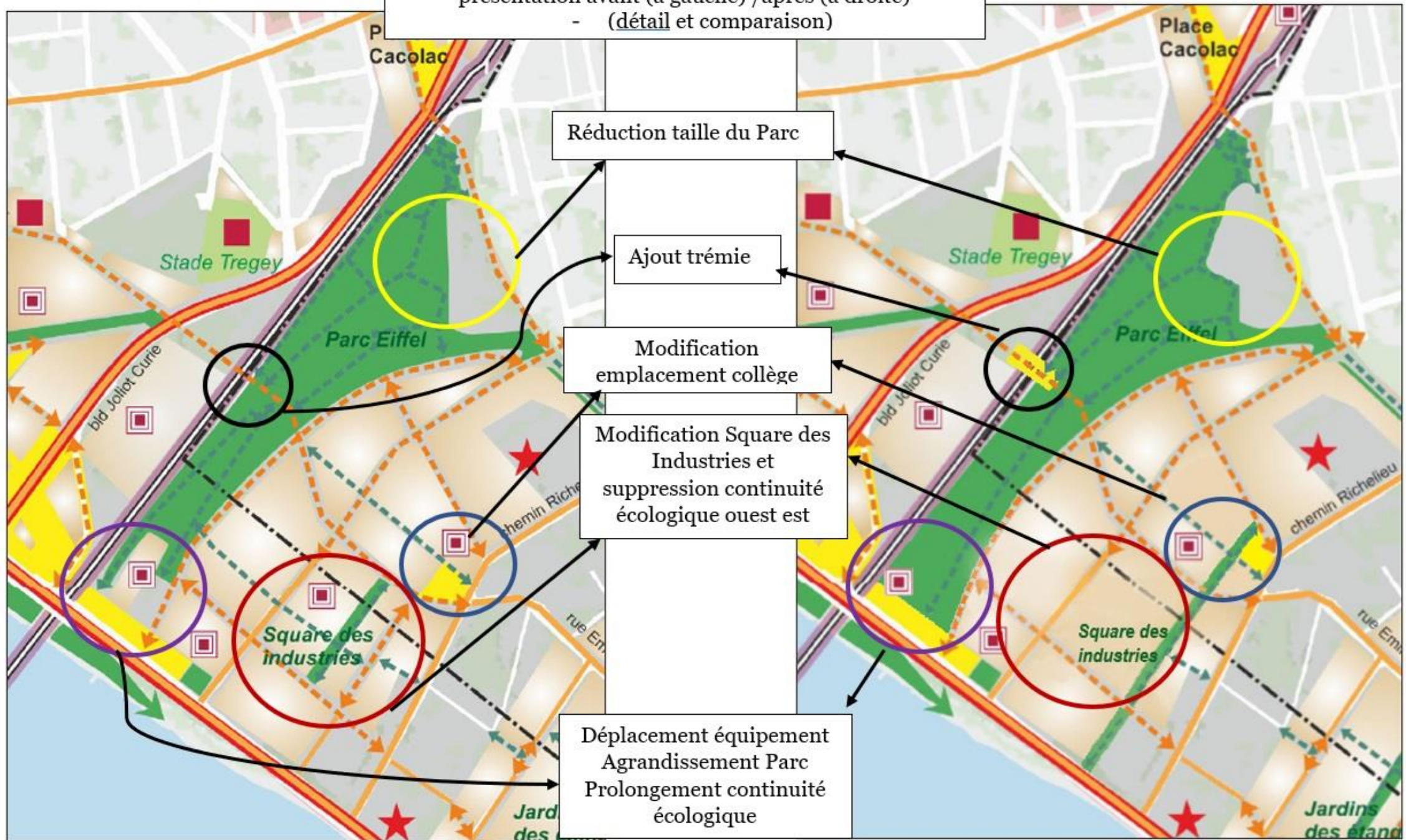
CRP

- Modification des objectifs généraux : « Programmer la hauteur des bâtiments pour assurer une transition progressive entre les quartiers pavillonnaires et les immeubles les plus hauts »
- Sur le schéma :
 - Modification de 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
 - Suppression de « L'équipement à créer » sur l'emprise du centre technique municipal Mattéoti,
 - Elargissement du parc 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,
 - Suppression de la noue initialement prévue sur l'emprise du centre technique municipal Mattéoti,
 - Déplacement du Square des Industries est déplacé du même centre technique municipal et prolongement jusqu'au square désormais prévu au nord du collège,
 - Intégration dans la cartographie de la trémie prévue en prolongement de la rue Dunant (déjà présente dans la légende de l'OAP mais non matérialisée).

OAP

- Modification du schéma : suppression d'une continuité écologique est-ouest située sur l'emprise du CTm Mattéoti

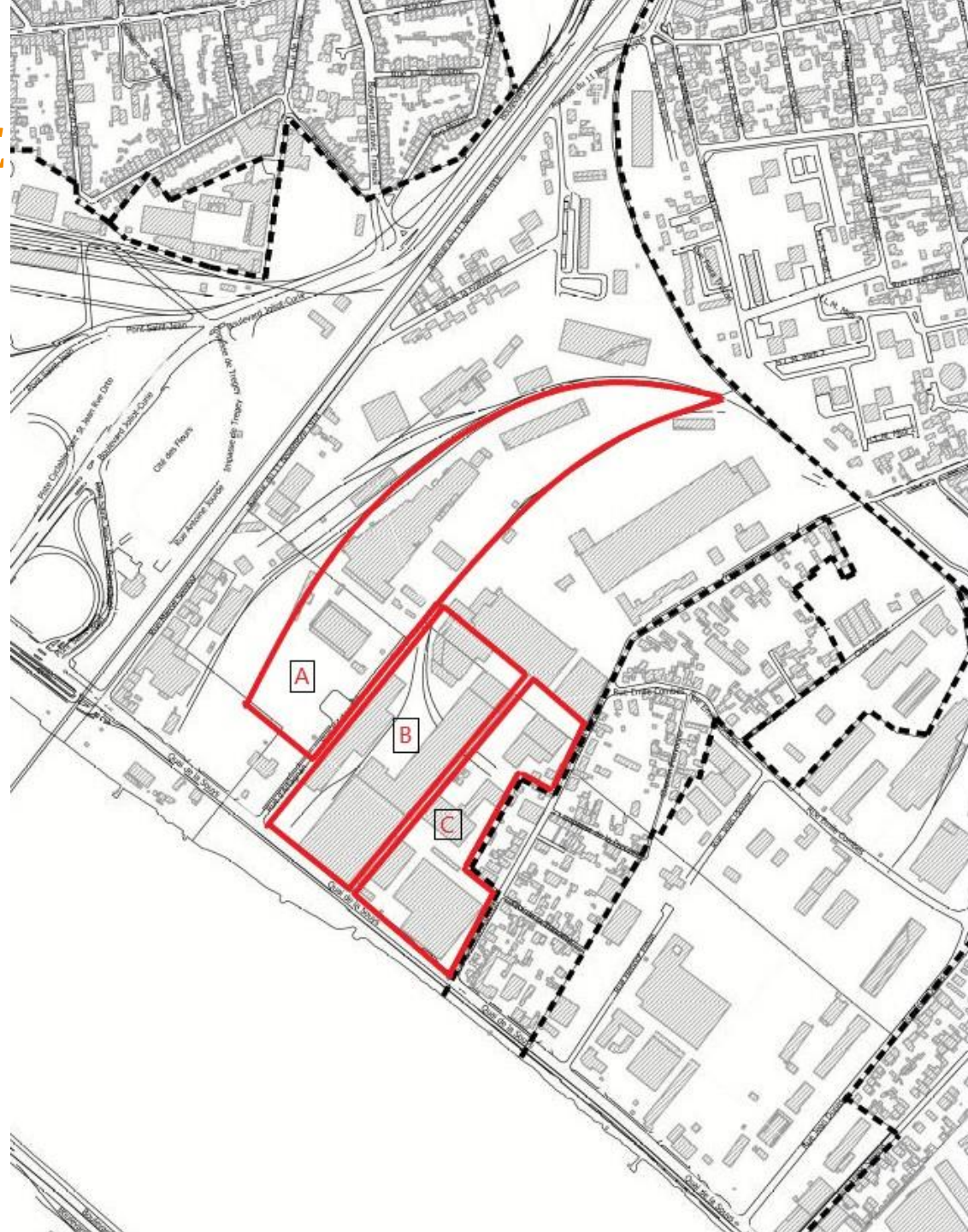
Schémas relatifs au complément du rapport de présentation avant (à gauche) / après (à droite) - (détail et comparaison)



2. MISE EN COMPATIBILITÉ

Réglement

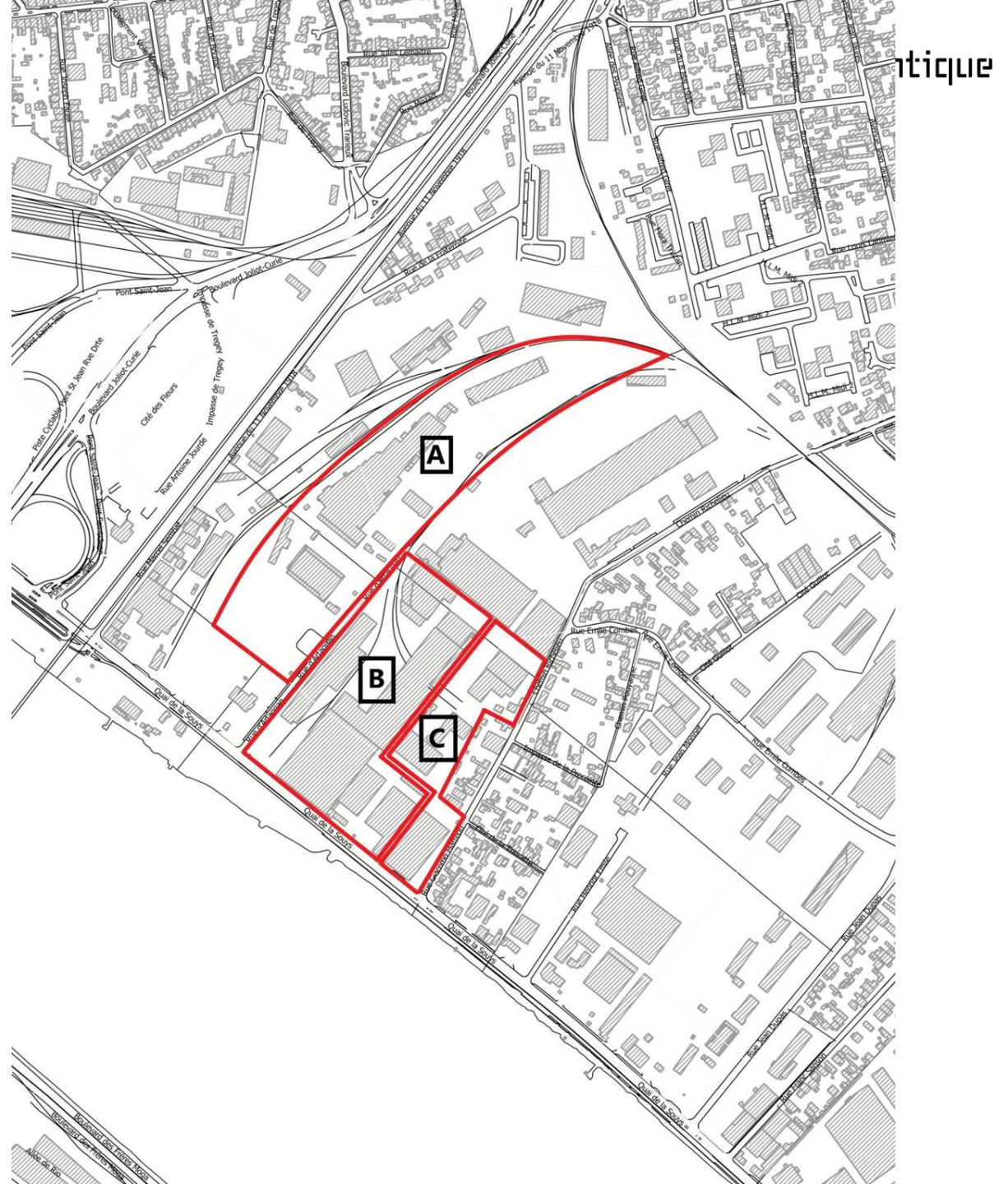
Proposition initiale



2. MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU

Réglement

Nouvelle proposition



3. MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU

Règlement

Hauteur maximale : 36 m pour les secteurs A et B, 18 m pour le secteur C

Coefficient de végétalisation

Pour les secteurs A, B et C : 30 % minimum pour l'habitat, les bureaux, l'hôtellerie et le commerce.

Réduction possible à 20% dans le secteur A pour toutes les opérations situées à moins de 150m du parc Eiffel.

Stationnement

Extension aux secteurs A, B et C des règles applicables à moins de 500 m des stations de TCSP

Réduction possible du nombre de places si emplacements d'autopartage

A photograph of a park with a pond and people, used as a background for the title. The image shows a lush green park with a large pond in the foreground. The water is calm, reflecting the surrounding trees and buildings. In the background, there are several people walking and sitting on the grass. The sky is bright and clear. The overall scene is peaceful and scenic.

4. ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PLAN

4. ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Incidences et mesures (1/4)

Thématique	État initial	Incidences notables prévisibles	Mesures
Milieu physique	<ul style="list-style-type: none"> - Climat océanique tempéré. - Topographie très plane. - Formations fluviales argileuses. - La Garonne en limite de site au sud - ressources importantes en eaux souterraines. 	Absence d'incidence.	Aucune mesure préconisée.
Milieu naturel	<ul style="list-style-type: none"> - Absence de zones d'inventaires ou protégée. - Site Natura 2000 « La Garonne en Nouvelle Aquitaine » au sud. - présence d'espèces protégées (amphibiens) 	<ul style="list-style-type: none"> - pas de milieu remarquable existant - création d'un parc de 12 ha comprenant des milieux variés, notamment des milieux humides - création et structuration de continuités écologiques entre la Garonne (Natura 2000) et la voie Eymet permettant de connecter au-delà les coteaux (ZNIEFF) - règles de végétalisation des espaces publics prévues dans le projet urbain - conservation des populations d'espèces protégées <p>INCIDENCE POSITIVE</p> <ul style="list-style-type: none"> - Absence d'incidence sur le site Natura 2000. 	Aucune mesure préconisée.

4. ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Incidences et mesures (2/4)

Thématique	État initial	Incidences notables prévisibles	Mesures
Accessibilité, réseau viaire et transports	<ul style="list-style-type: none"> - Secteur enclavé - Desserte en transports en commun faible - itinéraires cyclables limités au quai de la Souys 	<ul style="list-style-type: none"> - Génération de déplacements absorbés par les transports en commun. - Création de deux trémies sous la voie ferroviaire permettant une connexion au quartier Deschamps/Belvédère et plus globalement au quartier Bastide - maillage d'itinéraires pour les aménagements doux (quais et voiries de desserte internes) - Mutualisation du stationnement pour les véhicules légers <p>INCIDENCE POSITIVE</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>INCIDENCE POSITIVE</p>	Aucune mesure préconisée.

4. ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Incidences et mesures (3/4)

Thématique	État initial	Incidences notables prévisibles	Mesures
Occupation du sol et paysage	<ul style="list-style-type: none"> - Grandes emprises foncières sous-occupées par des activités économiques et anciennes lignes ferroviaires désaffectées - Forte imperméabilisation (68% selon le dossier DLE) - Trame végétale peu présente. 	<ul style="list-style-type: none"> - Augmentation de la part des espaces non imperméabilisés - Création d'une opération dense tenant compte des problématiques d'îlot de chaleur - gestion différenciée des hauteurs : façades les plus hautes le long du Parc Eiffel et épannelage progressif vers les quartiers pavillonnaires limitrophes existants - aménagement d'un Parc (12 ha) et d'un réseau de noues paysagères <p>INCIDENCE POSITIVE</p>	Aucune mesure préconisée.
Santé publique et salubrité	<ul style="list-style-type: none"> - Qualité de l'air globalement bonne sur l'agglomération. - de nombreux sites pollués. - voiries routières faisant l'objet d'un classement au titre des nuisances sonores. 	<ul style="list-style-type: none"> - Présence de transports alternatifs à la voiture. - Gestion globale des sols pollués à l'échelle du projet d'aménagement <p>INCIDENCE POSITIVE</p>	Aucune mesure préconisée.

4. ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Incidences et mesures (4/4)

Thématique	État initial	Incidences notables prévisibles	Mesures
Patrimoine culturel	<ul style="list-style-type: none"> - un seul site classé aux monuments historiques : la Passerelle Eiffel. - Site situé en dehors du site inscrit sur la liste du patrimoine mondial de l'Unesco et de sa zone tampon 	<ul style="list-style-type: none"> - Préservation des deux halles présentant un intérêt patrimonial - Pas d'impact sur la Passerelle Eiffel <p>INCIDENCE NULLE</p>	Aucune mesure préconisée.
Risques majeurs	<ul style="list-style-type: none"> - Site en zone d'aléas fort et modéré du PPRI de Bordeaux et Floirac. 	<ul style="list-style-type: none"> Pas d'évolution de la constructibilité dans la bande de précaution (berges) Modification de la constructibilité sur le site de projet par la mise en œuvre de mesures de compensation du risque inondation par la Garonne (parc Eiffel notamment) Diminution du risque pour la plaine rive droite via notamment la réalisation du parc Eiffel Nouveau quartier intégrant la sécurité des biens et des personnes par le respect des prescriptions du PPRI. Augmentation des enjeux (accueil de population et d'emplois) compensée par des aménagements hydrauliques générant une diminution des aléas <p>INCIDENCE POSITIVE</p>	Aucune mesure préconisée.

4. ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE – Avis de la MRAe

Avis en date du 20 août 2021

Remarques et recommandations	Réponses EPA
Ajout d'informations issues du dossier loi sur l'eau	Ajout d'une annexe au rapport
Progressivité des hauteurs (modulation ?)	
Calcul de la surface en pleine terre	Compléments au rapport
Voies d'accès au collège	Compléments au rapport
Validité des données de trafic	Compléments au rapport

A photograph of a park with a pond and people, used as a background for the title. The image shows a lush green park with a large pond in the foreground. The water reflects the surrounding trees and buildings. In the background, there are several people walking and sitting on the grass. The scene is bright and sunny, suggesting a pleasant day in a park.

5. CALENDRIER PROCÉDURE

