

PV réunion d'examen conjoint – Annexe 2
Note complémentaire au
dossier de déclaration de
projet

Les modifications apportées au dossier suite à la réunion d'examen conjoint et à l'avis de l'autorité environnementale sont récapitulées ci-dessous. Par soucis de lisibilité et au regard du caractère relativement mineur de ces évolutions, le dossier présenté dans le cadre de l'enquête publique sera le dossier modifié.

1. Rapport de présentation

1.1 Chapitre 4.1.4 Les programmes d'orientations et d'actions pour l'habitat et la mobilité

Ajout de objectifs territoriaux en matière de construction de logements :

« 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. »

1.2 Chapitre 4.2.1 – Orientation d'aménagement et de programmation

Modification de la légende de la partie opposable de l'orientation d'aménagement et de programmation en intégrant l'objectif suivant :

« Assurer un épannelage diversifié grâce à la variation des gabarits, des hauteurs et des toitures »



Périmètre de l'OAP

Paysage



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



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



- Mettre en valeur par une allée paysagée la perspective vers la rive droite.

- Assurer un épannelage diversifié grâce à la variation des gabarits, des hauteurs et des toitures

Développement urbain



- Créer une continuité de liaison entre la rue Emile Combes et la rue Henri Dunant de part et d'autre du boulevard Joliot Curie pour relier et structurer les nouveaux quartiers.



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



- Mettre en oeuvre un espace public majeur en belvédère au droit du débouché du pont st Jean.

- Réaliser les accès des deux passages souterrains Trégy et Benauges en continuité urbaine incluant les fonctionnalités prévues pour chacun d'eux.

Renouvellement urbain



- Requalifier le boulevard Joliot Curie, les quais Deschamps et Souys, en faire des boulevards urbains paysagers adaptés tout mode.

1.3 Chapitre 4.2.1 – Orientation d'aménagement et de programmation

Modification de l'illustration de la partie opposable de l'orientation d'aménagement et de programmation pour y intégrer les évolutions du Parc Eiffel, en cohérence avec les modifications apportées dans le reste de l'orientation d'aménagement et de programmation



1.5 Chapitre 4.2.2 – Le règlement et les zones concernées

Suppression de la dérogation du coefficient de végétalisation à 150 m du Parc Eiffel, désormais seulement applicable au secteur A.

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 ~~et pour toutes les opérations à moins de 150 m du Parc Eiffel.~~

1.6 Chapitre 4.2.2 – Le règlement et les zones concernées

Les règles proposées pour le calcul du coefficient de végétalisation sont remplacées par celles qui seront intégrées dans la 11^e modification du PLU :

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 ² 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

1.7 Chapitre 4.2.2 – Le règlement et les zones concernées

Ajout du paragraphe suivant, pour intégrer dans le règlement l'objectif ajouté dans l'OAP :

« 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 épannelage diversifié grâce à la variation des gabarits, des hauteurs et des toitures. »

1.8 Chapitre 7.5.2 Analyse des évolutions proposées au regard de ce projet urbain

La modification relative au coefficient de végétalisation est répercutée dans le tableau de comparaison des règlements :

	US1	UM12	UM19	UP19
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 A, B et C : ≥ 30% Pour le secteur A ≥ 20 % à 150 m du Parc Eiffel
Recul	≥ 0 m	≥ 6 m si HF > 9 m	≥ 5 m	≥ 0 m

2. Mise en compatibilité du PLU

Les modifications 1.2, 1.3, 1.4 et 1.5 sont respectivement intégrées dans :

- L'orientation d'aménagement et de programmation modifiée (1.2 et 1.3)
- Le règlement écrit du PLU (1.4, 1.5, 1.6 et 1.7)

Par ailleurs, le règlement graphique du PLU est modifié, pour y intégrer le nom complet de chacune des zones :

