

Procès-verbal de la réunion d'examen conjoint

**Déclaration de projet valant mise en
compatibilité du PLU de Bordeaux
Métropole**

Souys-Parc Eiffel / ZAC Garonne Eiffel/ Communes de
Bordeaux et Floirac

23 septembre 2021

Participant(e)s

NOM Prénom	Organisation	Mail / Téléphone
Présent(e)s		
BELIN-ROBERT Blandine	DDTM	blandine.belin-robert@gironde.gouv.fr
BERARD Florence	Conseil départemental de la Gironde	f.berard@gironde.fr
BUSSEUIL Gwenaël	DDTM	gwenael.busseuil@gironde.gouv.fr
LASEK Valérie	EPA Bx Euratlantique	valerie.lasek@bordeaux-auratlantique.fr
MONSEAU Jean- Emeric	EPA Bx Euratlantique	jean-emeric.monseau@bordeaux-auratlantique.fr 05 57 14 01 80
MONTARNIER Evanguelia	Chambre des métiers et de l'artisanat	evanguelia.montarnier@cm-bordeaux.fr 05 56 99 91 18
ORNAGHI Joel	EPA Bx Euratlantique	joel.ornaghi@bordeaux-auratlantique.fr 05 57 14 44 77
POTTIER Valérie	Bordeaux Métropole	v.pottier@bordeaux-metropole.fr 05 57 20 73 92
PREMAILLON Robin	SYSDAU	robin.premailon@sysdau.fr
SEREIN Marie	Bordeaux Métropole / Représentant la commune de Floirac	m.serein@bordeaux-metropole.fr

Absent(e)s

Organisation
Ville de Bordeaux
Conseil Régional Nouvelle-Aquitaine
Chambre de commerce et d'industrie
Chambre d'agriculture

Ordre du jour

1. Présentation du projet
2. Mise en compatibilité du PLU de Bordeaux
3. Evaluation environnementale
4. Calendrier de la procédure

Documents annexés

Annexe 1 Support de présentation de la réunion d'examen conjoint

Annexe 2 Modifications au dossier de déclaration de projet proposées suite à la réunion

Décisions

Conformément aux articles L. 153-54 à L. 153-59, L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme, le 23 septembre 2021 à 14h, se sont réunies à la maison de projet Euratlantique 74-76 rue Carle Vernet à Bordeaux, les personnes publiques associées à la déclaration de projet valant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de Bordeaux Métropole pour le quartier Souys Parc Eiffel de la ZAC Garonne Eiffel, sur les communes de Bordeaux et Floirac.

L'Etablissement Public d'Aménagement Bordeaux Euratlantique (EPA) a présenté le dossier de déclaration de projet – cf. support de présentation en annexe 1 du présent procès-verbal, amendé suite aux remarques émises en réunion.

Bordeaux Métropole a communiqué des remarques préalablement à la réunion d'examen conjoint sur le dossier de mise en compatibilité. Le service urbanisme ne pouvant être représenté lors de la réunion objet du présent procès-verbal, ces remarques ont été transmises postérieurement à ladite réunion (annexe 2). L'EPA a pris note de ces remarques et y a apporté des réponses détaillées (annexe 3).

En résumé les décisions suivantes ont été prises :

- L'instauration d'une règle de hauteur de 18 mètres dans le secteur C est jugée insuffisante pour garantir l'épannelage progressif. Néanmoins, l'ensemble des participants convient de la difficulté de traduire l'objectif architectural dans le règlement écrit par une règle simple et efficace. La commune de Floirac réitère sa volonté de maintenir la vue sur les coteaux. Il est donc proposé :
 - de compléter l'OAP (dans sa partie opposable) et le règlement écrit par une prescription relative à un épannelage diversifié grâce à la variation des gabarits, hauteurs et toitures,
 - de renforcer le rôle des commissions d'avant-projet, en transmettant les dossiers de PC 1 mois avant ces commissions pour permettre une bonne instruction par les services concernés.
- La DDTM a constaté des écarts, entre les différentes pièces, sur l'évolution du Parc Eiffel. L'EPA confirme que le Parc est réduit au nord (nouveaux lots autour de la cité Fraternité) et agrandi au sud mais que sa surface est globalement en augmentation. L'EPA procédera à une vérification systématique pour homogénéiser les pièces.
- Bordeaux Métropole indique que la règle des 150 m dans laquelle le coefficient de végétalisation peut être réduit à 20% (au lieu de 30%) serait, dans l'état actuel du dossier, difficile à appliquer. L'EPA procédera à une vérification des emprises de cette bande de 150 m et modifiera le règlement pour faciliter la mise en œuvre, soit en intégrant une carte figurant la bande de 150 m soit en limitant la dérogation à l'ensemble du secteur A, sans autre mention.

Par ailleurs, l'EPA confirme que les règles de végétalisation, notamment la hauteur de pleine terre, ont été définies avec les services de Bordeaux Métropole et sont donc en cohérence avec celles en cours de définition dans le cadre de la 11^e modification du PLU. Un échange sera néanmoins organisé avec les services de Bordeaux Métropole pour une ultime vérification.
- L'EPA propose de faire évoluer la surface du secteur B afin de permettre la mise en œuvre d'un front de Garonne plus homogène, tout en conservant une largeur significative du secteur C pour assurer une transition avec la cité Guillot-Touratte.
- Sur les planches de zonage, la DDTM indique que l'intitulé des zones voisines n'est pas celui du PLU. L'EPA précise que cela est dû à la disponibilité des couches SIG. Dans la version soumise à l'enquête publique, cela sera corrigé ou, si ce n'est

techniquement pas possible, une mention spécifique sera apposée sur le plan de zonage pour le signaler.

- Bordeaux Métropole signale une incohérence potentielle entre les objectifs de production de logements figurant dans la déclaration de projet et ceux approuvés par l'EPA fin 2020. Une vérification complète du dossier sera effectuée pour supprimer toutes les incohérences et imprécisions.
- La commune de Floirac souhaite intégrer dans le dossier des indicateurs relatifs à la lutte contre les îlots de chaleur et la désimperméabilisation. L'EPA indique que Bordeaux Métropole demande usuellement de limiter les indicateurs à ceux déjà présents dans le PLUi. A l'issue de l'enquête publique ou au plus tard lors de l'approbation de la déclaration de projet, de nouveaux indicateurs issus de la 11^e modification du PLU pourront le cas échéant être intégrés dans la déclaration de projet.
- Concernant le risque inondation, l'EPA ajoutera un extrait du dossier loi sur l'eau en annexe de la déclaration de projet, pour tenir compte d'une des recommandations de l'Autorité environnementale (MRAe). Compte-tenu du volume de ce dossier réglementaire, il apparaît néanmoins impossible de l'intégrer entièrement dans la déclaration de projet. L'EPA rappelle toutefois que l'appréciation de ce risque a été traitée à l'échelle du projet et a dans ce cadre fait l'objet d'une évaluation environnementale spécifique.

Par ailleurs, bien que ce sujet ne soit pas directement lié à la mise en compatibilité du PLU, la CMA33 a demandé quelles étaient les superficies allouées dans les programmes en cours de développement et à venir pour les activités économiques, le commerce et l'artisanat.

De même, la CMA33 s'interroge sur les dispositifs d'accès à ces emplacements pour les livraisons et la distribution, les emplacements de stationnement pour les véhicules d'intervention pour la maintenance des locaux, la proximité de stations de transport en commun (bus, Tram), les emplacements réservés aux taxis, les aires de stationnement pour une clientèle de passage ou de proximité.

Enfin, un intérêt est porté sur le nombre et le type des logements soumis à un plafonnement des loyers et destinés à l'accueil des commerçants et artisans, ainsi qu'aux conditions de cession ou d'attribution de ces logements, en particulier sur les dispositifs prévus pour l'attribution de ces logements et les liens avec les acquisitions de surface d'activités.

L'EPA indique en séance que les emplacements sont déterminés au stade avant-projet des espaces publics puis précisés au stade projet. Pour le secteur objet de la présente procédure, l'état d'avancement des études ne permet pas à ce stade de répondre précisément aux demandes. L'EPA propose donc l'organisation d'une réunion spécifique au stade avant-projet pour des échanges dédiés à ces thématiques.

Concernant le plafonnement des loyers, l'EPA rappelle la part conséquente donnée aux logements sociaux et aux logements en accession encadrée dans la construction de logements (sur la partie bordelaise du secteur Souys Parc Eiffel : 35% de logements sociaux, 15% de bail réel solidaire (BRS), 5 % en accession encadrée ; sur Floirac : 25% de logements sociaux, 15% de bail réel solidaire (BRS), 15 % en accession encadrée). D'autre part, l'EPA souhaite la désignation d'un investisseur commercial unique par polarité de quartier, de façon à éviter une hyper-spécialisation vers des commerces peu utiles aux résidents (multiplication des magasins de téléphonie ou des sandwicheries, etc.). Enfin, l'EPA impose contractuellement un encadrement des loyers permettant l'implantation effective des commerces de proximité souhaitée.

Les évolutions du dossier de mise en compatibilité engendrées par la prise en compte de cette réunion sont compilées dans un document spécifique (annexe 2). Pour la bonne information du public, seules les évolutions liées à la bonne compréhension du dossier (cohérence des pièces, lisibilité, intitulés) seront intégrées au dossier mis en enquête. Les autres évolutions ne seront intégrées dans le dossier de mise en compatibilité final qu'une fois l'enquête publique clôturée.

Le présent procès-verbal et ses annexes feront partie du dossier de mise en compatibilité soumis à enquête publique ainsi que de celui soumis à l'issue de l'enquête publique à l'organe délibérant de Bordeaux Métropole pour approbation la mise en compatibilité du plan, conformément aux articles R153-13 et R. 153-16 du code de l'urbanisme respectivement.

Signature

Valérie Lasek
Directrice Générale
EPA Bordeaux Euratlantique

