

ZAC Garonne Eiffel - Bordeaux et Floirac (Gironde)

Projet de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Bordeaux Métropole avec l'aménagement du secteur « Souys Parc Eiffel »

Mémoire en réponse à l'avis de l'autorité environnementale

Références de l'avis

N° MRAe : 2021ANA55

Dossier : PP-2021-11138

L'EPA Bordeaux Euratlantique a pris note de l'avis de la Mission régionale d'autorité environnementale de la région Nouvelle-Aquitaine sur le projet de mise en compatibilité du PLUi de Bordeaux Métropole avec l'aménagement du secteur « Souys Parc Eiffel ». Cet avis formule 5 recommandations visant à la meilleure prise en compte possible des enjeux environnementaux.

Le présent mémoire en réponse apporte les éléments complémentaires demandés et indique les évolutions apportées au dossier pour tenir compte de ces recommandations.

1. Prise en compte du risque inondation

Recommandation : « La MRAe considère qu'un rappel des éléments de programmation et des surfaces concernées, mis en regard des hypothèses retenues dans le dossier loi sur l'eau instruit en 2017, serait utile pour étayer les arguments développés dans le dossier. En outre, il conviendrait d'apporter des précisions sur les coefficients d'opacité »

Le risque inondation est, comme souligné dans le dossier soumis à l'Autorité environnementale, un enjeu fort pour le secteur Souys Parc Eiffel. Le projet urbain, dans sa conception-même, intègre ce risque en diminuant notablement les aléas et permet ainsi d'envisager une constructibilité. Le Parc Eiffel est l'ouvrage majeur du dispositif hydraulique proposé.

Le dossier relatif à la loi sur l'eau, au regard de son volume, ne peut être annexé au dossier de déclaration de projet. Néanmoins, l'EPA propose d'annexer l'extrait de l'annexe prescriptive du dossier loi sur l'eau initial, qui récapitule à la fois la surface et les opacités de lots du secteur Souys Parc Eiffel. Cette annexe est en cours de reprise dans le cadre d'un porter à connaissance pour tenir compte du plan guide tel qu'il est présenté dans le dossier de déclaration de projet.

2. Suivi des espèces protégées

Recommandation : « [La MRAe demande] qu'un dispositif de suivi des populations d'Alyte accoucheur soit mis en place dans le cadre du projet d'aménagement du secteur, étant observé que la création du parc Eiffel doit en principe avoir un effet positif sur cette espèce. »

Un porter à connaissance « espèces protégées », visant à compléter l'autorisation environnementale existante, est en cours de préparation sur le secteur Souys Parc Eiffel. Il intègre notamment les plans de gestion, et donc les modalités de suivi, relatif aux milieux et espèces remarquables identifiés sur le secteur. Il fera l'objet d'une instruction par les services de l'Etat et d'un avis du CNPN, qui permettront de valider le dispositif de suivi proposé.

L'EPA propose donc de ne pas modifier le dossier de déclaration de projet : l'objet de la recommandation sera traité dans une procédure spécifique.

3. Règles de hauteur

Recommandation : « **La MRAe s'interroge sur la cohérence entre les règles retenues dans le cadre de la mise en compatibilité et les principes d'aménagement du secteur évoqués dans la notice de présentation. Elle invite l'EPA à mieux justifier les règles de hauteur retenues pour les sous-secteurs B et C, et le cas échéant à les moduler afin de garantir une progressivité d'un sous-secteur à l'autre.** »

Les règles proposées pour les secteurs B et C proposent une hauteur maximale, qui ne constituera pas le gabarit moyen des constructions proposées qui seront en majorité plus basses.

L'EPA recherche en particulier des formes architecturales permettant une transition harmonieuse entre le tissu pavillonnaire existant, globalement bas (rez de chaussée ou R+1) et la frange du Parc, qui comportera des émergences hautes.

L'EPA et Bordeaux Métropole ont privilégié une règle cadre pragmatique à une règle complexe difficile à mettre en œuvre et à instruire. En effet, traduire formellement cette diversité d'épannelage supposerait de définir au bâtiment les sous-secteurs de hauteur. Cela n'est pas possible en l'état d'avancement du projet, les études de conception des immeubles n'ayant en général pas commencé.

L'EPA propose toutefois, en accord avec les personnes publiques associées, d'intégrer dans la mise en compatibilité un objectif spécifique : « Assurer un épannelage diversifié grâce à la variation des gabarits, des hauteurs et des toitures ».

A cet objectif sera associé un processus de validation in itinere avec les collectivités locales concernées afin d'éviter une validation tardive au stade du permis de construire.

4. Surface en pleine terre

Recommandation : « **Le calcul conduisant à estimer un minimum de 28 000 m² de surfaces de pleine terre doit être explicité. Sauf démonstration du contraire, la MRAe considère que la définition d'un coefficient minimal de pleine terre pour les secteurs A, B et C serait plus à même de garantir l'atteinte de ce seuil, sans préjudice de l'objectif de densification recherché.** »

Au stade plan guide, les faisabilités projetées sur les lots donnent les surfaces de pleine terre suivantes par sous-secteur :

- Frange du Parc (secteur A) : 12 000 m²
- Matteoti (secteur B) : 10 000 m²
- Combes (secteur C) : 3 000 m²
- Fraternité (au nord du Parc) : 3 500 m²

Pour l'ensemble des lots du périmètre de la déclaration de projet, hors espaces publics, la surface de pleine terre serait donc de 28 500 m².

Par ailleurs, la mise en œuvre d'un projet d'aménagement permet une intervention ambitieuse en matière d'espaces publics. Des objectifs en matière de désimperméabilisation peuvent ainsi être établis à l'échelle pertinente du quartier, et non seulement des projets immobiliers. A cet égard, la réalisation du parc Eiffel est un paramètre majeur. Ses espaces en pleine terre contribuent de manière importante à répondre aux enjeux d'îlot de chaleur, de régulation des eaux pluviales, de végétalisation et de biodiversité. Il nous paraît donc judicieux en secteur aménagé d'appliquer pour les lots privés un coefficient de végétalisation, mesure adaptée permettant une variété de projets contextualisés, qui se cumule avec les contraintes d'utilisation du sol liées à l'inondation et à la régulation de l'eau à la parcelle entre autres.

5. Déplacements

Recommandation : **« La MRAe prend acte des compléments apportés quant aux objectifs de desserte et aux moyens mis en œuvre pour atteindre les objectifs fixés à la ZAC. L'assertion selon laquelle les conclusions de l'étude d'impact en termes de mobilité ne sont pas remises en cause pourrait cependant être mieux étayée en montrant que les données de trafic utilisées pour cette étude sont toujours valides.**

La MRAe souhaite également des compléments sur les incidences de la modification de l'emplacement du collège, qui ne sera plus desservi par les mêmes voies d'accès, étant observé que ce type d'équipement impose des contraintes spécifiques en termes d'accès pour les transports scolaires et de sécurité pour les usagers. »

Les études menées par l'EPA au stade avant-projet ont intégré de nouvelles modélisations de trafic, jointes en annexe du présent mémoire. Ces études ont effectivement conclu à des charges de trafic faibles et donc à une absence de remise en cause des conclusions de l'étude d'impact initiale.

Ces modélisations ont intégré le dimensionnement de voiries proposées pour le secteur, qui comprend notamment un reprofilage de la rue d'Artagnan qui desservira le collège. L'ensemble des contraintes spécifiques du collège ont donc été intégrées dans le projet urbain.

L'EPA propose de ne pas modifier le dossier de déclaration de projet : l'ensemble des éléments techniques figure dans le dossier d'avant-projet.

Annexe : Evolution des trafics dans le secteur Souys (dossier d'avant-projet des espaces publics)