

**Avis conforme de la Mission Régionale d'Autorité en-  
vironnementale (MRAe) de Nouvelle-Aquitaine relatif  
à la mise en compatibilité par déclaration de projet  
du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de  
Bordeaux Métropole (33), secteur Souys-Combes**

N° MRAe 2024ACNA1

dossier KPPAC-2023-14992

**Avis conforme rendu  
en application du deuxième alinéa de l'article R. 104-33 du Code de l'urbanisme**

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de la Région Nouvelle-Aquitaine

Vu la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le Code de l'urbanisme notamment son article R. 104-33 deuxième alinéa ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'Autorité environnementale ;

Vu le décret n°2016-1110 du 11 août 2016 relatif à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes ;

Vu le décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable » ;

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 relatif à l'inspection générale de l'environnement et du développement durable modifié par le décret n°2023-504 du 22 juin 2023 portant diverses dispositions relatives à l'évaluation environnementale des plans et programmes ;

Vu les arrêtés du 11 août 2020, du 2 juin 2021, du 23 novembre 2021, du 16 juin 2022 et du 19 juillet 2023 portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) ;

Vu la décision du 20 juillet 2023 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale portant délégation de compétence à ses membres pour statuer sur les demandes d'examen au cas par cas présentées au titre des articles R. 104-33 et suivants du Code de l'urbanisme ;

Vu le dossier fourni par la personne publique responsable, enregistré sous le numéro de dossier figurant dans l'encadré ci-dessus, déposé par l'établissement public d'aménagement (EPA) Bordeaux Euratlantique, reçu le 7 novembre 2023 rela-

tif à la mise en compatibilité par déclaration de projet du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Bordeaux Métropole (33) pour permettre la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain du secteur Souys-Combes de la ZAC Garonne-Eiffel, en application des articles R. 104-33 deuxième alinéa à R. 104-35 du Code de l'urbanisme ;

Vu l'avis de l'Agence régionale de santé en date du 6 décembre 2023 ;

**Considérant** que l'établissement public d'aménagement (EPA) Bordeaux Euratlantique, en charge de la mise en œuvre de l'opération d'intérêt national (OIN) Bordeaux Euratlantique, souhaite procéder à la mise en compatibilité par déclaration de projet du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Bordeaux Métropole (819 604 habitants en 2020 sur un territoire de près de 58 000 hectares), pour permettre la réalisation du projet de renouvellement urbain du secteur Souys-Combes dans les communes de Bordeaux et de Floirac (33) ;

**Considérant** que le secteur Souys-Combes est une des composantes du projet urbain Garonne Eiffel, dont la zone d'aménagement concertée (ZAC), qui s'étend sur 128 hectares, a fait l'objet d'un avis<sup>1</sup> de l'Autorité environnementale du Commissariat Général au Développement Durable (Ae CGDD) le 19 mars 2018 ; qu'un nouveau dossier d'autorisation environnementale, intégrant une actualisation de l'étude d'impact de la ZAC Garonne-Eiffel, a été déposé en août 2023 et fera l'objet d'un nouvel avis de l'Ae CGDD en 2024 ;

**Considérant** que la mise en compatibilité du PLUi de Bordeaux Métropole relatif à l'aménagement du secteur Souys-Parc Eiffel, secteur qui s'inscrit dans la continuité du secteur Souys-Combes au sein du projet urbain Garonne Eiffel, approuvée le 7 juillet 2022, a fait l'objet de deux avis de la MRAe (en date du 16 septembre 2020<sup>2</sup> et du 20 août 2021<sup>3</sup>) ;

**Considérant** que la révision du PLUi de Bordeaux Métropole a été approuvée le 16 décembre 2016 ; que sa 11<sup>e</sup> modification a pour objectif de renforcer les outils réglementaires pour favoriser notamment son adaptation au changement climatique ; que la 11<sup>e</sup> modification du PLUi a fait l'objet d'un avis de la MRAe en date du 24 février 2023<sup>4</sup> ;

**Considérant** que le programme d'aménagement du secteur Souys-Combes prévoit la construction d'environ 235 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, dont 85 % pour le logement (soit 2 800 logements), 10 % pour les activités économiques et 5 % pour les équipements ; que le périmètre du projet est actuellement couvert dans le PLUi par un zonage UM12 « Tissus à dominante de grands ensembles et tissus mixtes » ; que le règlement de la zone UM12 n'est pas compatible avec la morphologie urbaine envisagée dans le cadre du projet de recomposition urbaine, en raison d'une hauteur maximale des constructions fixée à 21 mètres, d'une emprise bâtie limitée à 40 % de la surface du terrain, et d'une obligation portant la proportion des espaces en pleine terre (EPT) à plus de 35 % de la surface du terrain ;

**Considérant** que les évolutions introduites dans le cadre de la mise en compatibilité du PLUi consistent à :

- reclasser le secteur Souys-Combes de la zone UM12 en zone UP19 en vigueur sur le secteur limitrophe Souys-Parc Eiffel ;
- ajuster les emplacements réservés sur le nouveau périmètre du « jardin de la Souys », ainsi que les servitudes de localisation pour s'adapter au nouveau réseau viaire ;
- modifier l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du périmètre « OIN Garonne Eiffel » en l'adaptant aux évolutions du secteur

1 [Lien vers l'avis de l'Ae CGDD du 19 mars 2018](#)

2 [https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp\\_2020\\_9845\\_mecdp\\_plui\\_bxm\\_souys\\_signe.pdf](https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp_2020_9845_mecdp_plui_bxm_souys_signe.pdf)

3 [https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp\\_2021\\_11138\\_mecdu\\_plui8bxmetropole\\_souysparceiffel\\_mee\\_signe.pdf](https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp_2021_11138_mecdu_plui8bxmetropole_souysparceiffel_mee_signe.pdf)

4 [https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp\\_2022\\_13468\\_m11\\_plui\\_bordeauxmetropole\\_avisae\\_v-collegiale.pdf](https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp_2022_13468_m11_plui_bordeauxmetropole_avisae_v-collegiale.pdf)

Souys-Combes en matière de localisation des espaces verts et de certains équipements ou espaces publics ;

**Considérant** que le changement de zonage du secteur Souys-Combes permet :

- d'augmenter la hauteur des constructions (passant de 21 à 36 m) ;
- de ne pas limiter les emprises bâties pour répondre à l'objectif de densification du secteur (emprise bâtie limitée à 40 % dans UM12, non réglementée dans UP19) ;
- de ne pas imposer d'espaces en pleine terre (35 % minimum en UM12, non réglementé en UP19) ;

**Considérant** que le dossier affirme que l'aménagement du jardin de la Souys permet de proposer une proportion moyenne de 30 % d'EPT à l'échelle du secteur Souys-Combes sans le démontrer ni le réglementer ; qu'en particulier, la proportion effective de pleine terre créée dans le cadre du projet n'est pas présentée ; qu'il convient de tenir compte des revêtements artificialisés liés aux différents usages envisagés sur les espaces verts publics ;

**Considérant** que l'ajustement des emplacements réservés vise à regrouper les deux pénétrantes vertes (dénommées « *jardin des étangs* » d'une surface totale de 4,3 hectares) au sein d'un unique corridor vert renommé « le jardin de la Souys », d'une superficie de 5,7 hectares ; que cet espace vert est envisagé comme corridor écologique, lieu de divertissement, de promenade et de détente aux multiples usages et comme système de gestion du risque inondation ;

**Considérant** que la stratégie envisagée dans le cadre du projet Souys-Combes consiste à identifier les EPT d'un seul tenant, par l'aménagement de grands espaces verts publics ; que l'absence de réglementation des EPT de la zone UP19 ne permet pas d'encadrer la présence du végétal au sein des secteurs de densification urbaine ; que la mise en compatibilité ne mobilise pas certaines mesures réglementaires du PLUi renforçant la présence de l'arbre en milieu urbain, dans l'OAP ou le règlement écrit, en reprenant notamment les évolutions introduites par le projet de 11<sup>e</sup> modification du PLUi (par exemple, ombrager les aires de stationnement par une couverture végétale (ou par des ombrières photovoltaïques) ; que la mise en compatibilité du PLUi est susceptible d'intensifier les effets d'îlot de chaleur urbain du secteur Souys-Combes ; que l'absence d'incidence sur l'environnement et la santé humaine n'est ainsi pas démontrée ;

**Considérant** que la mise en compatibilité du PLUi ne comporte pas de mesures spécifiques en matière de développement des énergies renouvelables et de conception bioclimatique des constructions (telles que les mesures existant dans le PLUi relatives au label « bâtiment frugal bordelais ») ; que le règlement de la zone UP19 ne comporte qu'une préconisation, visant à végétaliser ou implanter des panneaux photovoltaïques solaires dans le cas de la réalisation d'une toiture terrasse, alors que les règlements d'autres zones urbaines multifonctionnelles UM et de secteurs de projet UP du PLUi imposent d'ores et déjà des règles précises ;

**Considérant** que la MRAe recommande, dans ses avis formulés sur la mise en compatibilité du PLUi relative au projet d'aménagement du secteur Souys-Parc Eiffel, une meilleure prise en compte des enjeux relatifs au cadre de vie et à l'intégration architecturale de l'opération ; que le plan guide révisé étant en cours de validation, cela ne permet pas au public d'appréhender les principes envisagés en termes de composition architecturale, d'aménagement des espaces publics ou d'aménités participant au cadre de vie du futur quartier Souys-Combes ;

**Considérant** qu'une actualisation de l'étude d'impact de la ZAC Garonne Eiffel est en cours ; qu'il conviendrait d'envisager la mise en œuvre d'une procédure d'évaluation environnementale commune selon les articles R122-27 du Code de l'environnement et R104-38 du Code de l'urbanisme ;

**Considérant** les informations fournies par la collectivité ;

**rend un avis conforme**

sur **la nécessité** de réaliser une évaluation environnementale pour le projet de mise en compatibilité par déclaration de projet du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Bordeaux Métropole (33) pour permettre la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain du secteur Souys-Combes de la ZAC Garonne-Eiffel.

Conformément à l'article R. 104-33 du Code de l'urbanisme, la personne publique responsable rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

La présente décision sera publiée sur le site Internet de la Mission Régionale d'Autorité environnementale <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr>

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de mise en compatibilité par déclaration de projet du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Bordeaux Métropole (33) pour permettre la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain de la ZAC Garonne Eiffel est exigible si celui-ci, postérieurement au présent avis fait l'objet de modifications. La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs. Elle ne dispense pas les projets, éventuellement permis par ce plan, des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

Fait à Bordeaux, le 4 janvier 2024

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine  
le membre délégataire

**Signé**

Pierre Levavasseur