



Mission régionale d'autorité environnementale

Région Nouvelle-Aquitaine

**Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale
de la région Nouvelle-Aquitaine
sur le projet de mise en compatibilité par déclaration de projet du
plan local d'urbanisme intercommunal de Bordeaux Métropole
Secteur Souys – Parc Eiffel**

n°MRAe 2020ANA108

dossier PP-2020-9845

Porteur de la procédure : Établissement public d'aménagement Bordeaux Euratlantique

Date de saisine de l'autorité environnementale : 17 juin 2020

Date de l'avis de l'agence régionale de santé : 30 juin 2020

Préambule.

Il est rappelé ici que, pour tous les plans, programmes ou schémas soumis à évaluation environnementale ou à étude d'impact, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis sur la qualité de l'évaluation environnementale, ainsi que sur la prise en compte de l'environnement dans le dossier qui lui a été soumis.

En application du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016, l'autorité environnementale est, dans le cas présent, la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD).

Conformément au règlement intérieur du CGEDD et à la décision du 16 octobre 2019 de la MRAe Nouvelle-Aquitaine, cet avis d'autorité environnementale a été rendu le 16 septembre 2020 par délégation de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine à Bernadette MILHÈRES.

Le délégataire cité ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.

I. Contexte général

Le présent avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) porte sur le projet de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Bordeaux Métropole avec le projet d'aménagement du secteur Souys – Parc Eiffel.

Ce secteur est inclus dans la zone d'aménagement concerté (ZAC) « Garonne Eiffel », elle-même composante de l'opération d'intérêt national (OIN)¹ Bordeaux Euratlantique créée par le décret du 5 novembre 2009, dont l'établissement public d'aménagement (EPA) Bordeaux Euratlantique est chargé de la mise en œuvre.



Localisation (en rouge) du secteur Souys – Parc Eiffel au sein de la ZAC Garonne Eiffel (en orange)
(Source : Notice de présentation, p. 5)

Bien que les évolutions envisagées dans la présente mise en compatibilité ne répondent pas aux critères de soumission obligatoire de la procédure à évaluation environnementale, l'EPA Bordeaux Euratlantique indique dans le dossier avoir fait le choix d'en réaliser une au regard des différents enjeux environnementaux présents au sein et à proximité du secteur².

L'évaluation environnementale est une démarche itérative qui doit permettre au porteur du plan, ainsi qu'au public, de s'assurer de la meilleure prise en compte possible des enjeux environnementaux, entendus dans une large acception, aux différents stades d'élaboration du document.

II. Objet de la mise en compatibilité

L'EPA a engagé la présente procédure de mise en compatibilité afin de permettre la réalisation du projet d'aménagement Souys Parc Eiffel, qui a substantiellement évolué depuis l'approbation de la dernière révision du PLUi le 16 décembre 2016.

1 Une opération d'intérêt national (OIN) est une opération d'aménagement du territoire bénéficiant d'un régime juridique particulier, prévu par le code de l'urbanisme, visant à permettre l'aménagement de secteur présentant un fort enjeu à l'échelle nationale. Du fait de l'implication de l'État, ces opérations d'aménagement font l'objet d'avis émis par la formation d'autorité environnementale du GGEDD. Le dernier avis en date, du 29 août 2020, porte sur l'îlot Saget <http://www.cgedd.developpement-durable.gouv.fr/les-avis-deliberes-de-l-autorite-environnementale-a331.html>

2 Notice de présentation, p.13

Les évolutions du PLUi envisagées sont les suivantes :

- intégration d'un avenant au rapport de présentation relatif à l'aménagement du secteur Souys Parc Eiffel ;
- modification de l'orientation d'aménagement et de programmation « OIN Garonne Eiffel » afin d'y intégrer les évolutions envisagées en matière d'espaces verts et de localisation d'équipements publics, aboutissant notamment à la suppression d'une continuité écologique dont la création avait initialement été envisagée ;
- intégration de l'ensemble du secteur, qui relève actuellement des zonages US 1 (équipements – grands services urbains), UM 12 (tissus à dominante de grands ensembles et tissus mixtes) et UM 19 (tissus à dominante de maisons individuelles récentes), au sein du secteur UP 19 (urbain de projet lié à la ZAC Garonne Eiffel) moins précis en termes de normes architecturales en particulier ;
- modification des emplacements réservés inscrits au règlement graphique (extension de l'emplacement réservé 4.78b lié au Parc Eiffel ; fusion des emplacements 4.79a et b prévus pour la création d'un espace vert, le square des industries, en un unique emplacement 4.79 et diminution d'environ 1 000 m² de la surface initialement prévue).

La MRAe souligne que les évolutions envisagées dans le cadre de la présente mise en compatibilité ne sont pas étayées par la démonstration de l'incompatibilité des différentes règles du PLUi avec le projet d'aménagement du secteur. Il apparaît impératif de réaliser cette démonstration pour permettre de comprendre les évolutions nécessaires à apporter au document en vigueur.

III. Qualité de l'évaluation environnementale et prise en compte de l'environnement par le projet de mise en compatibilité

De manière formelle, le dossier présenté à la MRAe est complet et bénéficie d'une présentation claire et illustrée qui en favorisera la compréhension par le public. La notice expose en particulier les changements apportés à chaque pièce du PLUi en vigueur, ce qui constitue un atout pour garantir le maintien de la cohérence globale du PLUi.

Le dossier permet d'identifier les enjeux environnementaux présents sur ou aux abords du secteur Souys – Parc Eiffel, qui sont :

- le risque inondation ;
- la gestion des sites et sols pollués ;
- la maîtrise des écoulements des eaux de surface ;
- la préservation des espèces protégées, dont particulièrement l'Alyte accoucheur, contacté au sein du secteur de projet ;
- le maintien de la continuité écologique liée aux anciennes voies de chemin de fer au nord du secteur ;
- la protection du site Natura 2000 de la Garonne (berges et fleuve) situé à proximité immédiate.

L'EPA estime que le dossier ne présente aucun enjeu lié au milieu humain, ce que ne partage pas la MRAe. En effet, en tant que secteur intra-urbain, bordé de secteurs d'habitations, le renouvellement du site Souys – Parc Eiffel revêt un enjeu sur le cadre de vie des habitants, ainsi qu'un enjeu d'intégration paysagère notamment lié aux caractéristiques architecturales du secteur.

La MRAe recommande de compléter le dossier avec une analyse particulière liée aux enjeux de cadre de vie et d'intégration architecturale et de prendre les dispositions nécessaires pour en garantir la prise en compte effective dans les opérations d'aménagement.

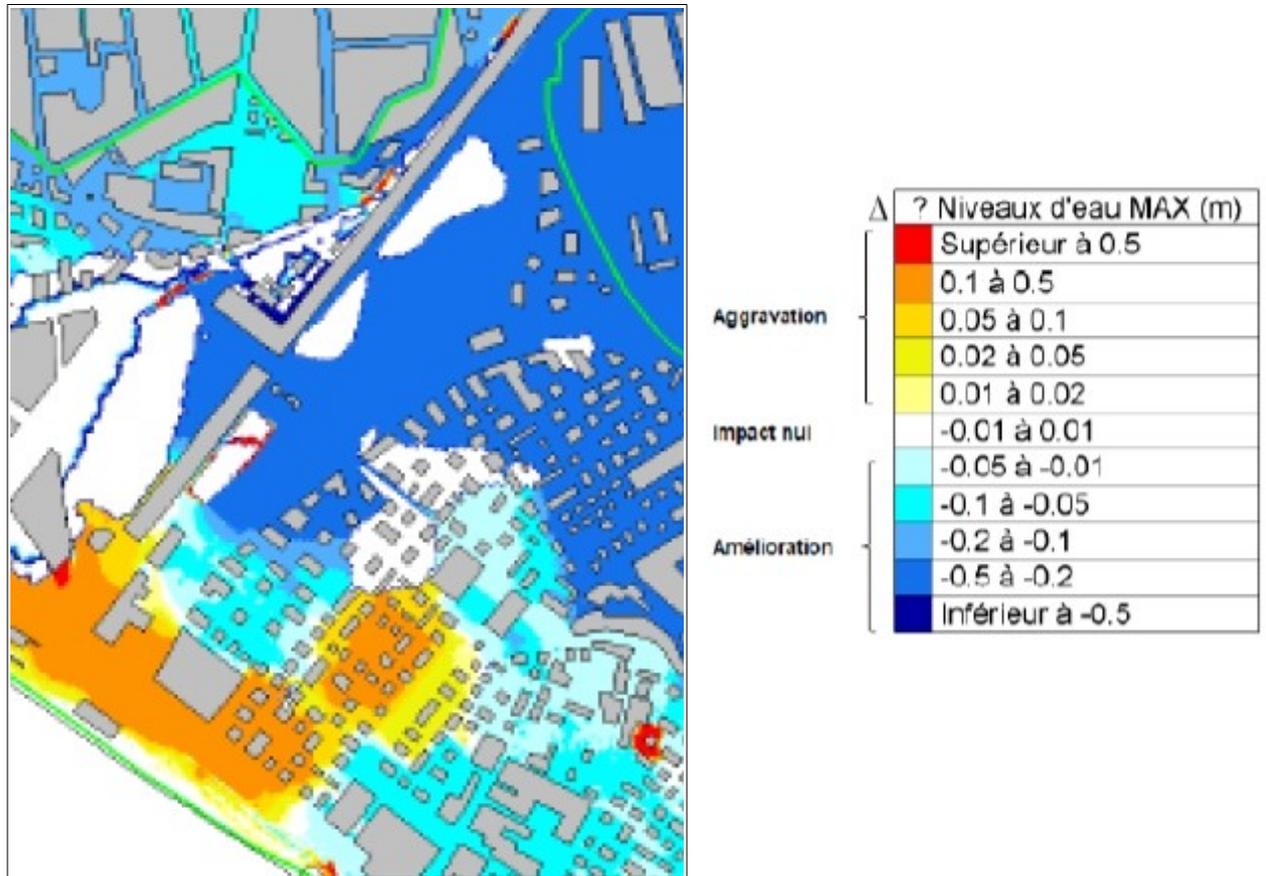
1 Inondations

Le dossier contient une présentation détaillée du risque lié aux inondations existant sur le secteur, ainsi que des éléments d'analyse prévisionnelle des incidences des développements potentiels sur ce risque.

Ces travaux aboutissent à démontrer une amélioration globale de la protection des personnes et des biens face à ce risque, particulièrement sur les secteurs situés le plus au Nord. En effet, ces espaces, situés à un niveau plus bas que ceux immédiatement voisins du fleuve, bénéficieront des aménagements et travaux de

prise en compte de ce risque, réalisés ou prévus dans le cadre de la ZAC³. Ils devraient ainsi être moins impactés par les inondations.

Seuls quelques espaces, à proximité immédiate du fleuve, seront davantage exposés, avec potentiellement une hausse de 0,5 m du niveau d'eau connu. Certains de ces aspects ont été évoqués dans le cadre de l'instruction d'une autorisation au titre de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques délivrée, à l'échelle de la ZAC, par arrêté préfectoral.



Cartographie de l'impact du projet sur les niveaux d'eau (Source : Notice de présentation, p.50)

La MRAe souligne que les éléments présentés datent du dossier instruit en 2017 par les services préfectoraux, sur la base du projet alors envisagé. Or, la présente mise en compatibilité vise à permettre une version différente du projet initial. Il apparaît donc nécessaire de démontrer que les évolutions prévues n'auront pas d'incidence négative sur ces estimations et qu'elles ne remettent pas en cause les simulations effectuées à cette époque.

La MRAe estime nécessaire de compléter le dossier avec la démonstration de l'absence d'incidence de l'évolution du projet sur la prise en compte du risque d'inondation au sein du secteur.

2 Pollutions et gestion des eaux de surface

L'intégralité du secteur est identifié en tant que site potentiellement pollué, notamment du fait des anciennes activités ferroviaires, et le dossier contient une cartographie des sites ayant, ou ayant eu, une activité potentiellement polluante. Le dossier précise que des investigations spécifiques ont permis de déterminer que plusieurs espaces ne présentaient pas de pollution. L'information contenue dans le dossier, permet de s'assurer de la bonne prise en compte de cet enjeu par les aménageurs et de la bonne information du public à cet égard.

La gestion des eaux pluviales est étudiée et la mise en compatibilité permet d'envisager une amélioration de la situation connue, notamment en permettant le développement de davantage de noues et de bassins visant à réguler le débit des eaux pluviales à un maximum de 3l/s/ha.

3 Confortement et rehaussement de digues, prise en compte accrue de ce risque dans les aménagements etc.

3 Enjeux liés aux milieux naturels

Le site technique Mattéoti devait initialement être détruit et réaménagé en square. Ce site étant maintenu dans le nouveau projet, la continuité écologique ouest-est, prévue dans le PLUi en vigueur n'apparaît plus nécessaire. Le projet de mise en compatibilité la supprime donc et déplace le square en conséquence.

En ce qui concerne les enjeux écologiques identifiés et rappelés plus haut, le dossier justifie leur bonne prise en compte et les modifications apportées devraient participer à une amélioration de la situation grâce au développement du parc Eiffel et à l'extension de la noue reliant le site technique Mattéoti conservé (situé au Nord-Est du secteur) et les berges de la Garonne.

Les secteurs où l'Alyte accoucheur a été entendu, et qui sont déjà anthropisés, ne feront pas l'objet d'évolutions significatives, et l'espèce bénéficiera de l'aménagement du parc Eiffel qui permettra la renaturation d'un vaste secteur notamment par la réalisation de zones humides. La mise en compatibilité, en permettant l'extension du parc Eiffel devrait avoir une incidence positive à cet égard. Un dispositif de suivi de cet effet relève du projet auquel il mérite d'être adossé.

4 Milieu humain et cadre de vie

Concernant les incidences de la mise en compatibilité sur le cadre de vie et le paysage, la MRAe estime que le dossier n'est pas suffisamment étayé. En effet, alors que le dossier n'amène aucune démonstration des blocages ou difficultés d'exécution découlant du règlement du PLUi en vigueur quant à l'aménagement du secteur, l'EPA envisage l'intégration de l'ensemble du secteur au sein du zonage UP 19.

Ce zonage, à la différence des zonages actuels, ne contient aucune réglementation quant à l'emprise au sol des bâtiments, la hauteur et le nombre d'étages, la destination des constructions, le recul de l'implantation des constructions ou encore sur le pourcentage d'espaces de pleine terre imposé.

	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	Non réglementé
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 pleine terre en	≥ 15%	≥ 35%	≥ 35% + cercle 10m	Non réglementé
Recul	≥ 0 m	≥ 6 m si HF > 9 m	≥ 5 m	≥ 0 m

Tableau de synthèse des principales règles de construction des secteurs présents sur le site (US1, UM12 et UM19) et celles du secteur envisagé (UP19) (Source : Notice de présentation, p.61)

La mise en compatibilité ne justifie pas la nécessité d'intégrer l'ensemble du site au sein d'un zonage ne contenant pas, ou peu, de limitation à la construction.

Si la notice indique que ce changement permettra un projet plus dense, elle indique également qu'il permettra un projet « moins vertueux, notamment du point de vue paysager et sur la proportion d'espaces verts ».

Le secteur Souys-Parc Eiffel est situé au voisinage de quartiers résidentiels, présentant un front bâti non-homogène sur un ou deux niveaux (R ou R+1). Alors que la notice de présentation évoque la mise en œuvre d'un épannelage de la hauteur des constructions, avec les plus hautes sur la partie ouest du site (la plus éloignée des habitations) et une diminution de la hauteur des bâtiments au fur et à mesure de leur

déploiement vers les secteurs d'habitations voisins, aucun élément réglementaire ne vient confirmer ce projet.

Si l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) est complétée par l'introduction d'une phrase en ce sens, aucun élément d'appréciation sur la hauteur maximale des bâtiments situés à proximité des habitations n'est présent. Ce faisant, l'incidence de la mise en compatibilité sur le cadre de vie des riverains pourrait être importante. Il apparaît indispensable, a minima, d'intégrer dans l'OAP les éléments permettant de s'assurer de la bonne intégration des bâtiments dans le tissu urbain.

La MRAe recommande de développer des éléments précis permettant de garantir la bonne intégration des bâtiments dans le tissu urbain, particulièrement en ce qui concerne un échelonnement pertinent des hauteurs des bâtiments, et de prendre ainsi en compte les incidences de la mise en compatibilité sur le cadre de vie des riverains.

La MRAe souligne que l'absence totale de réglementation du secteur en ce qui concerne les espaces de pleine terre ou les emprises au sol des bâtiments ne permet pas, en l'absence d'éléments de définition plus précis, d'appréhender les incidences environnementales de la mise en compatibilité à cet égard.

La MRAe recommande de compléter le dossier avec les éléments justifiant d'une prise en compte suffisante des enjeux liés aux sols et au paysage par la mise en compatibilité.

Enfin, le dossier ne présente pas non plus d'analyse suffisante quant aux conséquences de ces changements réglementaires sur les besoins et les capacités de stationnement au sein du secteur, ni sur les conséquences de cette potentielle densification sur les déplacements induits.

Si la notice évoque un report partiel des déplacements sur les modes de déplacements doux ou sur les transports en commun, aucun élément permettant d'apprécier l'incidence du développement du secteur à cet égard n'est fourni.

La MRAe estime qu'il conviendrait de préciser l'évaluation des incidences du projet de mise en compatibilité sur la problématique des mobilités.

En conclusion sur ce volet, la MRAe estime que, si le secteur est déjà fortement anthropisé, les règles retenues dans le cadre de la mise en compatibilité, conjuguées avec l'absence de définition des projets, ne permettent pas de garantir la bonne prise en compte des enjeux liés au cadre de vie et à l'intégration paysagère du secteur. Ceci est d'autant plus préjudiciable que le secteur Souys Parc Eiffel, bien que situé hors du périmètre UNESCO et de son espace tampon, constituera une vitrine de la métropole, que ce soit depuis les voies de chemin de fer ou depuis le fleuve.

IV. Synthèse des points principaux de l'avis de l'autorité environnementale

Le projet de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme intercommunal de Bordeaux Métropole vise à permettre la poursuite de l'aménagement du secteur Souys – Parc Eiffel, qui constitue une partie de la zone d'aménagement concerté Garonne Eiffel.

Le dossier présente une bonne qualité formelle d'ensemble permettant de fournir une information facilement mobilisable pour le public.

La MRAe souligne que le projet de mise en compatibilité vise principalement à lever toutes les règles encadrant la constructibilité du secteur, sans que ce besoin soit motivé précisément par des projets suffisamment définis.

Si le choix d'intégrer l'ensemble du secteur au zonage UP 19, zonage urbain dédié à la mise en œuvre de la ZAC Garonne Eiffel, permettra de faciliter la définition des projets en ôtant la plupart des règles de constructibilité du secteur, il est toutefois susceptible d'entraîner des incidences importantes sur l'environnement, et particulièrement sur le cadre de vie des riverains.

En l'absence de perspectives plus précises sur le projet d'aménagement, l'évaluation environnementale ne peut pas aborder la recherche de solutions alternatives qui est au cœur de la recherche d'évitement réduction d'impact dès le stade de la planification dans le document d'urbanisme.

Selon le dossier lui-même « *La surface importante du secteur et le niveau de définition actuel des projets immobiliers ne permettent pas à ce jour de définir un cadre réglementaire plus strict.* ». Cette affirmation questionne fortement quant à la nécessité de mettre le PLUi en compatibilité avec des projets insuffisamment

définis et, par conséquent, quant à l'appréhension des incidences des changements opérés sur l'environnement.

La MRAe estime que le projet de mise en compatibilité apparaît ainsi trop anticipé par rapport à la définition du projet d'aménagement de la zone et qu'en l'absence de mise en place d'outils suffisamment précis pour encadrer la transformation du secteur, il est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement qui ne sont pas pleinement appréhendées.

À Bordeaux, le 16 septembre 2020

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine,
la membre permanente délégataire

Signé

Bernadette MILHÈRES