

PRÉFET DE LA RÉGION AQUITAINE – LIMOUSIN – POITOU-CHARENTES

Direction régionale de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement
d'Aquitaine – Limousin – Poitou-Charentes

Bordeaux, le 1 MARS 2016

Mission Connaissance et Évaluation

Zone d'Aménagement Concerté Bastide Niel Commune de Bordeaux (Gironde)

Avis de l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement (article L122-1 et suivants du code de l'Environnement)

Avis 2016-058

Localisation du projet :	Commune de Bordeaux
Porteur de projet :	Bordeaux Métropole Aménagement
Procédure :	Zone d'Aménagement Concerté (phase réalisation)
Date de saisine de l'autorité environnementale :	11 janvier 2016
Date de la contribution départementale :	19 février 2016
Date de consultation de l'agence régionale de santé :	20 janvier 2016

Principales caractéristiques du projet

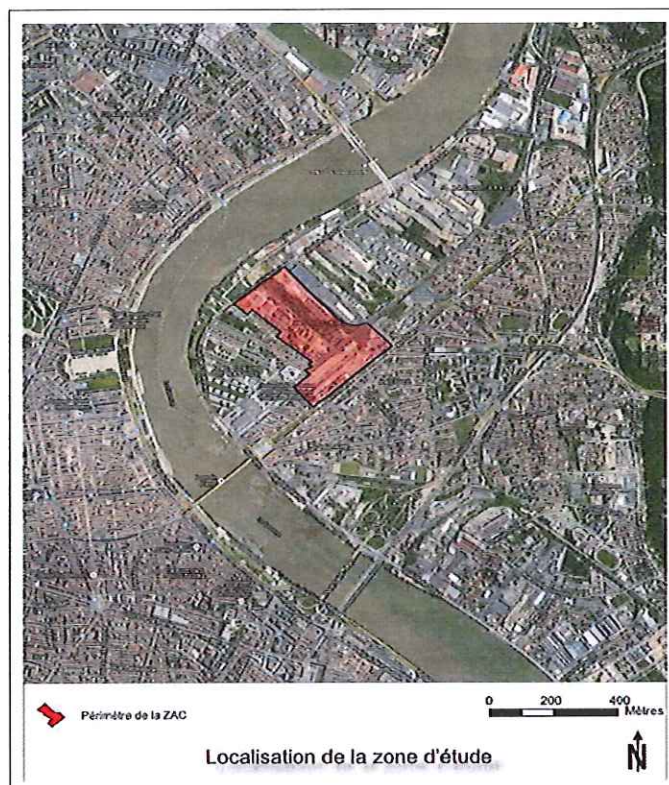
Le projet objet de l'étude d'impact porte sur la réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Bastide Niel, au coeur de la rive droite de Bordeaux, sur une surface voisine de 32 ha, s'implantant sur d'anciennes friches ferroviaires et l'ancienne caserne militaire Niel, délimitée par le quai de Queyries au Nord, l'avenue Thiers au Sud, la rue Reigner et la rue Hortense à l'Ouest, et les anciens frets SNCF et actuels ateliers du tramway à l'Est.

Par délibération du 30 mars 2007, la Communauté Urbaine de Bordeaux (CUB) a identifié les premiers grands objectifs initiaux du projet d'aménagement : développement d'un nouveau quartier de l'ordre de 2 400 logements, réalisation de 25 % de logements sociaux et de logements diversifiés permettant un parcours résidentiel, développement d'espaces sportifs et de loisirs, renforcement de l'offre de commerces et de services, développement des activités économiques, accroche du quartier à l'avenue Thiers et au tramway et reconquête des berges du fleuve.

Le projet d'aménagement a depuis été précisé. Il se décompose en 124 îlots composés en sous-îlots de taille variable. Le programme de construction envisagé prévoit la réalisation de 355 500 m² de Surface de Plancher, décomposés comme suit (surfaces arrondies):

- 238 500 m² pour les logements, soit environ 3 400 logements,
- 27 000 m² de bureaux,
- 22 500 m² de commerces,
- 13 500 m² de locaux d'activités,
- 54 000 m² d'équipements publics et privés.

Le périmètre de la ZAC est représenté ci-après.



Cartographie extraite de l'étude d'impact

La trame du projet urbain est reprise ci-dessous :



Cartographie extraite de l'étude d'impact

Le projet est soumis à étude d'impact en application de la rubrique n° 33 du tableau annexé à l'article R122-2 du Code de l'Environnement relative à la création de zone d'aménagement concerté.

Une étude d'impact a été réalisée en 2013 et a fait l'objet d'un avis de l'Autorité environnementale en date du 3 mars 2014. L'étude d'impact a depuis été complétée en phase réalisation, et fait l'objet d'un nouvel avis de l'Autorité environnementale objet du présent document.

Le projet est également soumis à la procédure d'autorisation au titre de la loi sur l'eau.

I – Analyse du caractère complet du dossier

Le contenu de l'étude d'impact transmise à l'Autorité environnementale intègre les éléments requis par les dispositions de l'article R122-5 du Code de l'Environnement.

L'étude d'impact intègre par ailleurs à bon escient un code couleur permettant d'identifier de manière aisée les modifications apportées (en rouge dans le texte) à l'étude d'impact initiale de 2013.

II – Analyse de la qualité du contenu du rapport d'étude d'impact et du caractère approprié des informations qu'il contient

II.1 Rappel des conclusions de l'avis de l'Autorité environnementale du 3 mars 2014

L'avis de l'Autorité environnementale du 3 mars 2014 portant sur l'étude d'impact de 2013 indiquait en conclusion :

Le projet objet de l'étude d'impact porte sur le dossier de création de la ZAC Bastide Niel, réalisée dans le cadre de la poursuite de la reconquête des friches en cœur d'agglomération.

Il est relevé à cet égard la volonté positive pour l'environnement du porteur de projet, exprimée dans l'étude d'impact, de réaliser un écoquartier innovant, notamment en matière d'économie d'énergie, de gestion des eaux et des déchets, de déplacements (déplacements doux, transports en commun, gestion du stationnement), participant à la conservation de l'histoire des lieux, tout en accueillant des activités, des commerces, des bureaux, des logements et des équipements, dans un secteur stratégique à proximité immédiate du centre ville historique de Bordeaux.

Pour autant, il convient de noter que l'étude d'impact réalisée dans ce cadre reste assez générale, tout comme la description du projet finalement retenu. Il est cependant à mettre à l'actif du porteur de projet d'avoir d'ores et déjà traité de manière satisfaisante (sous réserve du respect des cotes de seuil et de la transparence des bâtiments pris en hypothèse) la problématique du site d'implantation par rapport au risque inondation, qui constitue un enjeu majeur. Il convient également de garder à l'esprit que la présente étude d'impact est réalisée dans le cadre de la procédure de création de ZAC, qui reste une phase en amont de la réalisation du projet. Il conviendra ainsi, durant la phase réalisation, de compléter le dossier sur plusieurs points, d'une part sur la présentation des caractéristiques du projet finalement retenu (voiries, bâtiments sensibles, projet architectural et paysager, aménagements favorisant un cadre de vie satisfaisant pour les habitants, stationnement etc...), et d'autre part sur l'analyse des incidences du projet, en quantifiant les effets, sur les thématiques des déplacements, de la qualité de l'air, des nuisances sonores, de la gestion des sols pollués, du choix des matériaux et des choix en matière énergétique. La justification des caractéristiques finalement retenues du projet pourrait dès lors utilement s'alimenter de l'analyse des effets de plusieurs variantes au regard de ces thématiques.

II.2 Analyse de l'étude d'impact complétée

L'étude d'impact de 2013 a été complétée. Le présent avis s'attache à analyser les compléments apportés en regard des thématiques ayant fait l'objet d'observations dans l'avis du 3 mars 2014, à savoir **le risque inondation, les caractéristiques du projet, les déplacements, la qualité de l'air, les nuisances sonores, la gestion des sols pollués, le choix des matériaux et les choix en matière énergétique.**

Le risque inondation

Comme indiqué dans l'avis de l'Autorité environnementale du 3 mars 2014, le projet a fait l'objet d'une **étude hydraulique**, annexée à l'étude d'impact, ayant permis de définir les dispositions (ajustement de l'altimétrie, transparence des bâtiments, respect des cotes de seuil) à mettre en œuvre **pour prendre en compte de manière satisfaisante l'aléa inondation associé au secteur d'implantation** (intégrant les dispositions du Plan de Prévention du Risque Inondation et les évolutions réglementaires liées à la prise en compte du risque de submersion marine). L'étude d'impact complétée intègre les derniers éléments de cette étude, dont le rapport définitif a été rendu en octobre 2015 et figure en annexe 1 de l'étude d'impact.

Ce volet est traité de manière satisfaisante. S'agissant de la constructibilité et des cotes de seuils à appliquer, les résultats de l'étude hydraulique sont conformes aux cartes produites en 2015 dans le cadre de la révision du PPRI. Il conviendra toutefois, **dans le cadre de la procédure d'autorisation au titre de la loi sur l'eau**, d'intégrer la prise en compte du risque inondation en phase chantier.

Les caractéristiques du projet, le choix des matériaux et les choix en matière énergétique

L'étude d'impact présente en pages 364 et suivantes les caractéristiques du projet urbain retenu.

Le projet de ZAC intègre de nombreux espaces verts et zones de circulation apaisée (aire piétonne, zone de rencontre, zone 30). Les espaces publics représentent une surface de 13 ha, soit environ 40 % de la superficie de la ZAC.

Toutefois, au-delà de la présentation générale du projet urbain, le projet architectural reste peu détaillé. De même, **les choix d'implantation des bâtiments sensibles à destination d'habitation, de santé ou scolaire au sein de la ZAC mériteraient d'être présentés et argumentés.** Par ailleurs, des **photomontages du projet mériteraient d'être intégrés** dans le dossier afin de permettre au public de mieux apprécier le rendu final du projet.

Egalement, et comme indiqué dans le précédent avis, **la stratégie liée au choix et aux modalités d'approvisionnement des matériaux de construction** mériterait d'être présentée et argumentée en tenant compte de considérations environnementales.

Enfin, il est relevé que les études de desserte énergétique menées par Bordeaux Métropole ont permis d'intégrer dès la conception du projet :

- une conception bioclimatique des bâtiments garantissant la ventilation, l'éclairage naturel et l'ensoleillement,
- le développement d'un réseau de chaleur,
- l'implantation de panneaux photovoltaïques et de panneaux solaires thermiques en toiture.

En remarque, le risque de « retrait gonflement des argiles » n'a pas été identifié sur le site alors que les études du BRGM le qualifient de « moyen », ce qui correspond à un niveau de risque susceptible de générer des sinistres si les dispositions constructives ne sont pas adaptées. Ceci devra être pris en compte au niveau des projets de construction.

Les déplacements, la qualité de l'air, les nuisances sonores

Comme indiqué dans l'avis du 3 mars 2014, Il est relevé la volonté du porteur de projet de **privilégier le développement des transports en commun et les circulations douces** en fixant un objectif ambitieux de report modal (piétons : 40%, vélo : 20 %, transports en communs : 20 % et voiture : 20 %). Si au vu de cette part modale, cette ambition paraît conforme aux objectifs généraux du Plan de Déplacements Urbains, l'attention du pétitionnaire est attirée sur la justification de l'atteinte de cet objectif, sa déclinaison opérationnelle et plus généralement sur les effets cumulés avec les grands projets urbains.

L'étude d'impact intègre en complément une analyse détaillée des déplacements au sein de la ZAC et sur les axes extérieurs. Cette analyse conduit à proposer des aménagements de carrefours en entrée/sortie de la ZAC afin de limiter les risques de congestion.

Concernant les nuisances sonores, le dossier intègre en annexe 3 une étude de novembre 2015, intégrant une modélisation acoustique basée sur les hypothèses de trafic issues de l'analyse des déplacements. Les résultats de cette modélisation permettent de démontrer que 16 façades de bâtiments seront impactées de manière significative par le bruit et devront faire l'objet d'isolation de façade. L'Autorité environnementale rappelle que des mesures de bruit après réalisation des travaux devront être réalisées afin de vérifier le respect des seuils réglementaires.

La gestion des sols pollués

Le dossier intègre en annexe 2 une étude de pollution des sols associée au plan de gestion des sols pollués. Le diagnostic réalisé s'appuie sur le recensement des activités historiques du site, les diagnostics réalisés antérieurement, ainsi que des analyses de sols réalisées en 2015. Ces investigations ont permis de mettre en évidence localement des sols pollués.

Le dossier intègre un plan de gestion des sols pollués, qui consiste à privilégier le confinement des déblais non inertes, assorti de la mise en place de restrictions d'usage comprenant l'interdiction de réaliser des affouillements, l'interdiction de culture de végétaux consommables, l'utilisation déconseillée des eaux souterraines pour l'arrosage des végétaux ainsi que l'information sur les opérations réalisées et les restrictions d'usage associées.

Par ailleurs, du fait de matériaux pollués à faible capacité de relargage des polluants et de l'absence de transfert vertical et latéral dans les remblais, l'analyse du contexte hydrologique local a permis de valider les dispositions prises.

Cette partie est traitée de manière **satisfaisante**.

En remarque toutefois, alors que dans les secteurs où les conditions de prise en compte du risque lié aux sols pollués sont définies, la gestion de la pollution ne conduit pas à des remblais de confinement non identifiés dans l'étude hydraulique menée, ce n'est en revanche pas assuré sur le site de la caserne Niel pour lequel il est indiqué que le gestionnaire devra réaliser un plan de gestion des sols pollués. **Il conviendra donc de veiller à ce que ce dernier ne modifie pas les conditions d'écoulement des eaux en période d'inondation.**

II.3 Effets du projet avec d'autres projets

Si l'analyse des effets cumulés (pages 263 et suivantes) intègre le Parc aux Angéliques comme projet à proximité du secteur d'étude, elle ne fait pas référence à l'aménagement du secteur Brazza et ne traite pas la ZAC Garonne Eiffel en cours de création. Or les aménagements de ces deux projets portent sur 605 000 m² de surfaces de plancher pour le premier et 966 000 m² de surfaces de plancher pour le second. L'ampleur de ces projets et leurs calendriers de réalisation sont donc de nature à induire des effets cumulés qui mériteraient d'être étudiés.

II.4 Analyse de la compatibilité du projets avec les plans et schémas

En remarque, le paragraphe dans le chapitre F relatif à la compatibilité du projet avec le PLU est obsolète. Il est nécessaire d'évoquer la révision en cours avec une approbation du PLU 3.1 envisage fin 2016.

De même, il est nécessaire d'évoquer la révision en cours du PLH en actualisant les objectifs de celui-ci, et de confirmer si le projet de ZAC est compatible avec ces derniers.

II.5 Intégration des mesures dans les décisions d'autorisation du projet

Concernant l'ensemble des mesures intégrées dans le projet, il est rappelé que conformément aux dispositions de l'article R122-14 du Code de l'environnement, les décisions d'autorisation, d'approbation ou d'exécution du projet doivent mentionner :

- les mesures d'évitement, de réduction et de compensation
- les modalités du suivi des effets du projet sur l'environnement ou la santé humaine,

- o les modalités du suivi de la réalisation des mesures ainsi que le suivi de leurs effets sur l'environnement qui font l'objet d'un ou de plusieurs bilans transmis pour information par les autorités décisionnaires à l'autorité environnementale.

Ces éléments figurent dans un tableau en pages 423 et suivantes du dossier et devront être annexés aux décisions d'autorisation.

III – Conclusion de l'avis de l'autorité environnementale : qualité de l'étude d'impact et prise en compte de l'environnement

Le projet objet de l'étude d'impact porte sur l'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Bastide Niel.

A cet égard, une étude d'impact a été réalisée en 2013 dans le cadre de la phase de création de ZAC, et a fait l'objet d'un avis de l'Autorité environnementale en date du 3 mars 2014. L'étude d'impact a depuis été complétée en phase réalisation, et fait l'objet d'un nouvel avis de l'Autorité environnementale objet du présent document.

Il est relevé la volonté positive pour l'environnement du porteur de projet, exprimée dans l'étude d'impact, de réaliser un écoquartier innovant, notamment en matière d'économie d'énergie, de gestion des eaux et des déchets, de déplacements (déplacements doux, transports en commun, gestion du stationnement), participant à la conservation de l'histoire des lieux, tout en accueillant des activités, des commerces, des bureaux, des logements et des équipements, dans un secteur stratégique à proximité immédiate du centre-ville historique de Bordeaux.

Les principaux enjeux environnementaux (risque inondation, sols pollués, cadre de vie) ont été identifiés et pris en compte globalement de manière satisfaisante par le projet.

Quelques compléments sont toutefois sollicités concernant l'explication des choix d'implantation des bâtiments sensibles prenant en compte les nuisances prévisibles (notamment liées à la circulation), ainsi que la stratégie liée au choix et aux modalités d'approvisionnement des matériaux de construction.

Le Préfet de région,

Pierre DARTOUT