

PRÉFET DE LA RÉGION AQUITAINE

Direction régionale de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement
d'Aquitaine

Bordeaux, le 3 MARS 2014

Mission Connaissance et Évaluation

**Zone d'Aménagement Concertée 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 2014-004

Localisation du projet : Commune de Bordeaux
Demandeur : Communauté Urbaine de Bordeaux
Procédure : Création de ZAC
Date de saisine de l'autorité environnementale : 10 janvier 2014
Date de l'avis de l'Agence Régionale de la Santé : 21 février 2014

Principales caractéristiques du projet

Le projet objet de l'étude d'impact porte sur la création de la Zone d'Aménagement Concertée (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 2400 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):

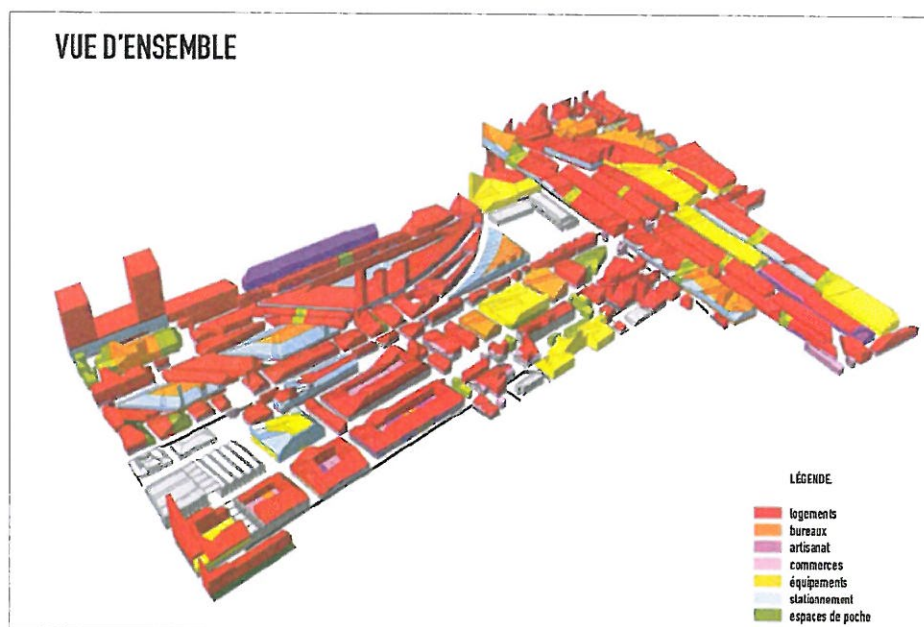
- 238 500 m² pour les logements, soit environ 3 400 logements,
- 27 000 m² de bureaux,
- 22 500 m² de commerces,
- 13 500 m² de locaux d'activités,
- 54 000 m² d'équipements publics et privés.

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. Il est également soumis à la procédure de permis d'aménager. Le présent avis est émis dans le cadre de cette procédure.

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.

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

II.1 Analyse du résumé non technique

L'étude d'impact comprend un résumé non technique clair et synthétique.

II.2 Analyse de l'état initial du site du projet et de son environnement

L'analyse de l'état initial de l'environnement aborde l'ensemble des thématiques de l'environnement.

Concernant **le milieu physique**, il est noté que le projet s'implante dans un secteur artificialisé à proximité immédiate de la Garonne. Le site d'implantation, qui présente un aléa inondation, est concerné par l'application des dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation lié à la Garonne (zone rouge hachurée bleue selon le plan de prévention dont un extrait figure en page 38). Le projet n'est en revanche concerné par aucun périmètre de protection de captage en eau potable. Il est par ailleurs relevé que le site présente localement des sols pollués.

Concernant **le milieu naturel**, il est noté que le site d'implantation du projet, au regard de l'occupation actuels des terrains, présente des enjeux limités pour la faune et la flore, ce que confirme une étude particulière réalisée en 2013, mais qui met toutefois en évidence la présence de quelques espèces protégées, dont des oiseaux et des chiroptères. Le dossier évoque également la nécessité de réaliser une étude complémentaire en période favorable. Le projet n'intercepte aucun périmètre de protection ou d'inventaire pourtant sur le milieu naturel. Il est en revanche relevé la proximité immédiate de la Garonne, qui constitue un site Natura 2000, et qu'il convient de préserver.

Concernant **le milieu humain**, il est noté que le site d'implantation est composé de friches industrielles, situées à proximité immédiate du quartier Coeur de Bastide et du projet du Quai de Queyries. L'étude intègre une analyse paysagère et patrimoniale du secteur, qui comprend plusieurs bâtiments remarquables (Halle, caserne Niel). Le projet s'inscrit dans le périmètre de protection de deux monuments historiques (Gare d'Orléans et Maison cantonale). Il est noté que la réalisation du Pont Chaban Delmas mis en service en mars 2013 a permis de faciliter les échanges vers ce secteur depuis la rive gauche. Le site est bien desservi par les transports en commun mais présente toutefois un réseau de voirie à « grandes mailles » présentant une insuffisance de liaisons transversales entre l'avenue Thiers et les quais de Brazza et Queyries.

II.3 Analyse des impacts temporaires, permanents, directs et indirects du projet sur l'environnement et des mesures de réduction et de compensation

L'analyse des impacts et la présentation des mesures abordent l'ensemble des thématiques de l'environnement.

Au préalable, il convient de rappeler que cette étude d'impact est réalisée dans le cadre de la phase de création de ZAC qui reste une phase en amont de la réalisation du projet. Les observations figurant ci-après, dont la prise en compte peut parfois se heurter au manque de définition précise du projet à ce jour, devront a minima être intégrées dans la phase réalisation de la ZAC qui autorise la possibilité de compléter l'étude d'impact initiale.

Concernant le **milieu physique**, il est relevé que 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 PPRi et les évolutions réglementaires liées à la prise en compte du risque de submersion marine). Concernant la thématique des sols pollués, il est noté l'engagement du porteur de projet de réaliser un plan de gestion des terres polluées, qui aurait avantageusement pu être présenté au stade de l'étude d'impact. Concernant la gestion des eaux usées, il est noté que la ZAC sera raccordée à la station d'épuration Clos de Hilde située à Bègles, en mesure d'absorber les effluents supplémentaires mais via un poste de refoulement face au dépôt du tramway à ce jour en limite de capacité. En remarque, l'échéance de renforcement du poste de refoulement mériterait d'être précisée au regard du calendrier de réalisation de la ZAC.

Concernant le **milieu naturel**, il est noté que les incidences du projet restent limitées au regard des enjeux du site d'implantation portant sur cette thématique. Il conviendra toutefois, dans le dossier établi en phase de réalisation d'approfondir l'analyse de l'impact du projet sur les espèces faune ou flore protégées (notamment avifaune et chiroptères), sur la base d'inventaires établis durant les périodes favorables, et de proposer s'il y a lieu, des mesures compensatoires sur cette thématique après mise en œuvre de mesures d'évitement et de réduction adaptées. Il est noté en page 67 la présentation des corridors écologiques de la zone d'étude, dont celui formé par le Parc aux Angéliques. L'étude d'impact indique en page 195 que le projet va « recréer des corridors écologiques pour la faune grâce aux plantations qui vont être réalisées mais aussi au travers des espaces de grande centralité et de proximité ». Il convient toutefois de relativiser cette affirmation au regard des mesures mises en place avec des plantations le long des voies. Par ailleurs, si « *des espaces de centralité et de proximité spécifiques biodiversité* » sont prévus, la lecture de la page 67 permet de constater que cette thématique n'a pas été aboutie (« *si l'aménagement futur le permet, le corridor constitué par l'ancienne rue du Maréchal Niel pourrait être conservé. Sinon, sa fonction pourrait être recréée ailleurs* »). Nonobstant cette remarque, l'étude conclut à juste titre à l'absence d'incidences notables du projet sur l'état de conservation du site Natura 2000 de la Garonne.

Concernant le **patrimoine et le paysage**, il est noté que le projet s'insère dans la trame urbaine existante du secteur en conservant la majorité des bâtiments pour garder la mémoire des lieux, tout en offrant au site une vocation mixte accueillant des activités, des commerces, des bureaux, des logements et des équipements. La présentation du projet architectural et paysager accompagnant la création de la ZAC, tout comme la dimension du cadre de vie des futurs habitants, mériterait cependant d'être développée. A ce propos, des photomontages garantirait une meilleure visualisation pour le public des choix mis en œuvre.

Concernant la thématique **des matériaux**, qui constitue un enjeu important en Aquitaine, 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. L'étude mériterait en particulier de préciser les exigences (matériaux, origine) qui pourraient être imposées aux aménageurs.

Concernant **les déplacements**, le dossier reste peu précis sur les effets du projet en terme de trafic automobile et nuisances associées, au sein et en périphérie de la ZAC. 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 figurant sur la carte en page 24. D'autre part, il serait souhaitable de clarifier les typologies des voiries au sein de la ZAC et de quantifier les effets négatifs du projet (en terme de trafic, de qualité de l'air, de nuisances sonores) au sein et en périphérie de la ZAC, ce qui au delà d'une bonne information du public, permettrait d'argumenter les choix d'implantation des bâtiments sensibles à destination d'habitation, de santé ou scolaires au sein de la ZAC (l'étude se limite à indiquer que ces derniers devront bénéficier d'un seuil d'isolement acoustique minimum). La stratégie liée au stationnement au sein de la ZAC gagnerait également à être présentée et argumentée.

En remarque, concernant l'ensemble **des mesures d'évitement et de réduction** 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,
- 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.

A cet égard, il conviendra d'intégrer a minima dans la décision valant création de ZAC la liste synthétique de l'ensemble des mesures et du suivi associé présentés au chapitre G de l'étude d'impact.

II.4 Justification et présentation du projet d'aménagement

L'étude rappelle brièvement en partie A4 que plusieurs scénarios ont été envisagés avant d'aboutir au projet retenu. Il est ainsi acté le choix des élus vers le scénario de « quartier intime », mettant par ailleurs en avant les préoccupations actuelles en matière de performances énergétiques.

L'approche présentée dans le dossier apparaît comme essentiellement programmatique (pas de présentation en insertion paysagère du projet, seulement une présentation par blocs colorés page en 31), les principes de construction étant toutefois détaillés en page 219 et suivantes. Cette présentation relativement peu détaillée à ce stade peut s'expliquer par le statut du dossier de création de ZAC : à ce stade, il s'agit de définir le périmètre, le programme prévisionnel de construction et le régime de taxes.

Toutefois, le dossier comporte quelques incohérences décelables à ce stade, portant notamment sur les règles de hauteur. En effet, si le plan en page 31 fait apparaître quelques émergences au nord ouest du projet, le projet de modification du PLU figurant en page 88 identifie quant à lui une exception aux règles de hauteur à 60 mètres sur les quais de Queyries (au milieu de la façade de la ZAC).

II.5 Estimation des mesures en faveur de l'environnement, analyse des méthodes utilisées pour évaluer les effets du projet sur l'environnement

Ces parties n'appellent pas d'observations particulières.

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 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, des matériaux (volume, choix des matériaux, provenance), et des choix en matière énergétique. Un approfondissement sur la thématique des espèces faune et flore protégées est également sollicité. Enfin, la justification des caractéristiques du projet finalement retenues pourrait dès lors utilement s'alimenter de l'analyse des effets de plusieurs variantes au regard de ces thématiques.

Le Préfet de région,



Michel DELPUECH