

PRÉFET DE LA RÉGION AQUITAINE

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

Bordeaux, le **- 8 OCT. 2013**

Mission Connaissance et Évaluation

## ZAC Bordeaux Saint-Jean Belcier,

### Mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la Communauté Urbaine de Bordeaux (Gironde)

### **Avis de l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement** (article L121-10 du Code de l'Urbanisme)

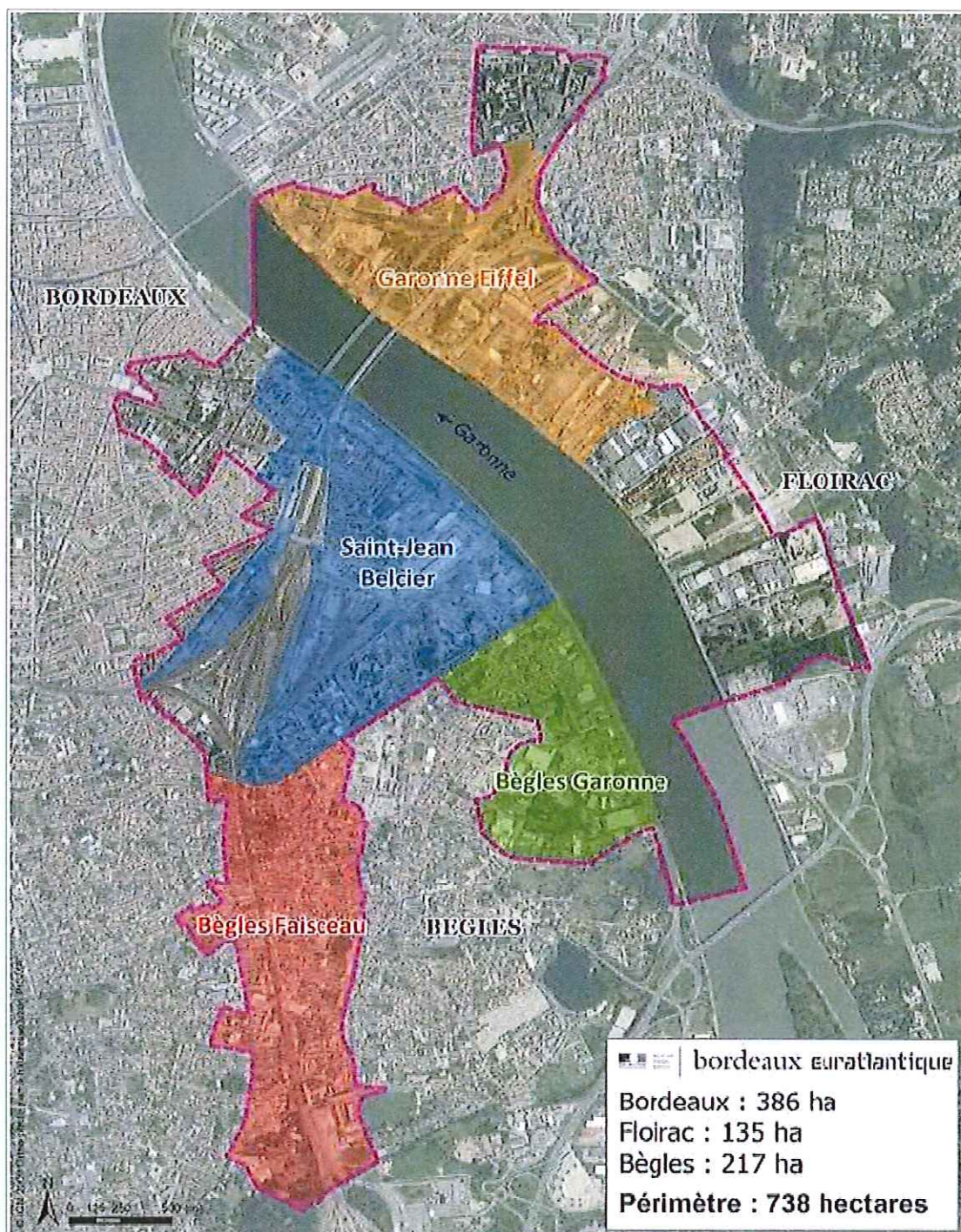
**Avis PP-2013-128**

Personne Publique responsable de la déclaration d'utilité publique : Préfet de la Gironde  
Date de saisine de l'autorité environnementale : 16 juillet 2013  
Date de l'avis de l'agence régionale de santé : 10 septembre 2013

#### Contexte général

Dans le cadre de la réalisation de l'Opération d'Intérêt National (OIN) « Bordeaux-Euratlantique », l'Etablissement Public d'Aménagement (EPA) a entrepris la mise en œuvre, sur une vingtaine d'années, de différents projets urbains (Bordeaux Saint Jean-Belcier, Garonne Eiffel, Bègles Garonne, Bègles Faisceau) portant sur 738 ha répartis sur les communes de Bordeaux, Bègles et Floirac. L'aménagement vise à tirer parti d'importantes potentialités foncières issues de friches industrielles et de zones d'activités en décroissance. Ainsi, sur 250 ha repérés comme mutables, il est envisagé une constructibilité globale de 2 400 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, dont 15 à 18 000 logements et 450 à 500 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher de bureaux.

La localisation de l'OIN et des différents projets la constituant est représentée ci-dessous.



*Périmètre de l'OIN – Extrait du dossier*

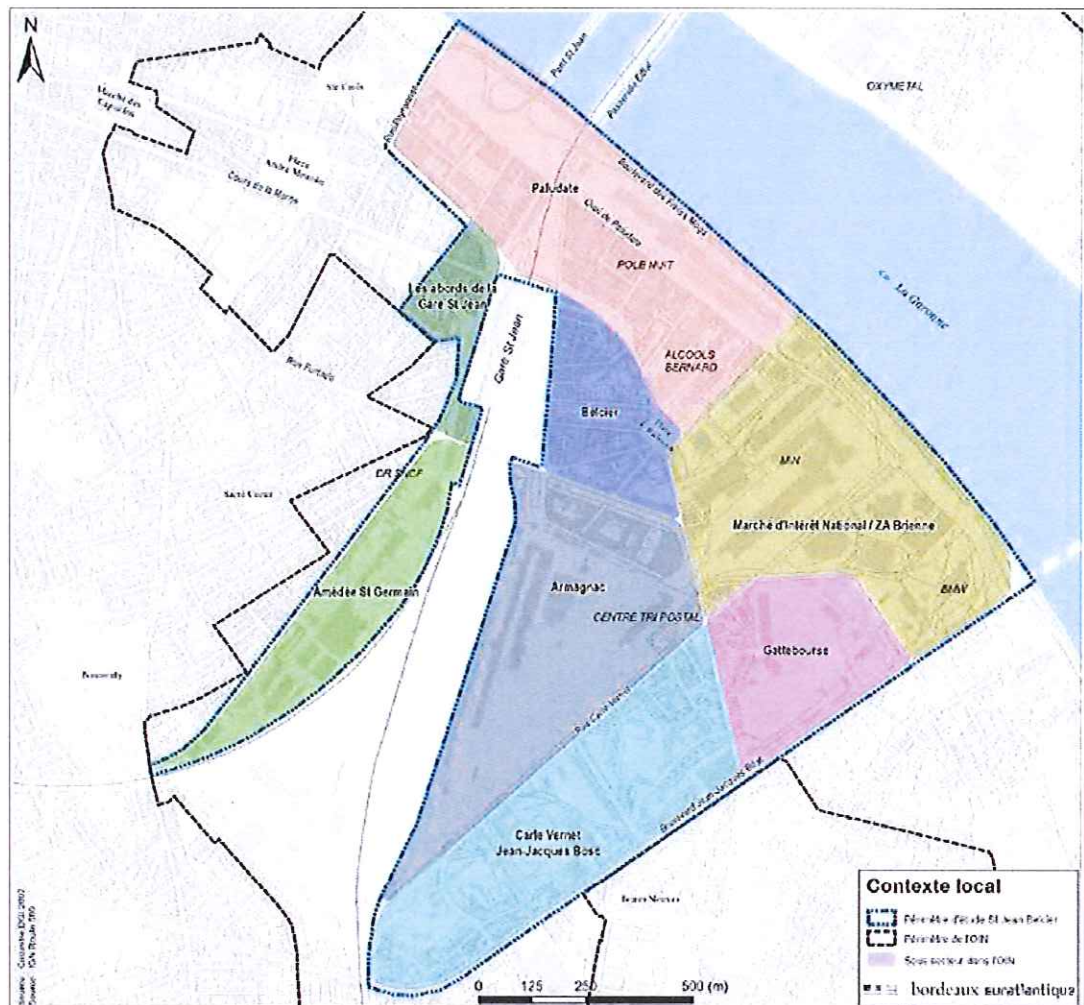
Le projet objet de la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la Communauté Urbaine de Bordeaux porte sur la réalisation de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) de Saint-Jean Belcier sur une surface voisine de 145 ha.

Le site du projet présente actuellement des quartiers de natures très différentes :

- des terrains ferroviaires,
- le quartier d'échoppes Belcier,
- le Marche d'Intérêt National (MIN) au niveau de la zone d'activités de Brienne,
- les quais de Brienne avec des entreprises de matériaux et un concessionnaire automobile,

- le site des abbatoirs et du complexe de la viande et le pôle "nuit" (bars, pubs et boîtes de nuit) le long des berges,
- un quartier d'habitations collectives, entre le boulevard Jean-Jacques Bosc et la rue Carle Vernet.

Les différentes entités du projet sont présentées ci-dessous.



Entités du projet Saint-Jean Belcier – Extrait du dossier

Le projet prévoit notamment :

- la transformation de la voie sur berge de la Garonne en boulevard urbain pacifié avec des accès au fleuve,
- la refonte de l'espace des quais avec l'accueil de la Maison des Economies Créatives en Aquitaine (MECA), la création de liaisons vers la gare et le fleuve et la préservation du patrimoine des chais,
- la reconfiguration de la tête de pont Saint-Jean au droit du château Descas en carrefour urbain,
- la préservation et la valorisation des quartiers historiquement ouvriers et à forte identité présents sur ce territoire,
- l'accompagnement de la réutilisation de la passerelle Eiffel comme lien entre les deux rives par son raccordement aux berges,
- la création du pont Amédée – Armagnac au-dessus des voies ferrées,
- l'urbanisation des espaces ferroviaires inexploités ou sous-utilisés (Amédée Saint-Germain, Armagnac, Gattebourse) et la transformation de la zone d'activités de Brienne,
- la programmation urbaine de bureaux, logements, commerces, hôtels, équipements et locaux d'activités.

## I. Rappel des procédures applicables au projet

En application des dispositions du Code de l'Environnement, le projet Saint-Jean Belcier a fait l'objet d'une étude d'impact en phase de création de ZAC. Cette étude d'impact a fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale en date du 13 juin 2012 disponible sur le site internet du Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable (CGEDD).

Le projet est également soumis à la procédure de déclaration d'utilité publique ainsi qu'à la procédure d'autorisation au titre de la loi sur l'eau. Dans ce cadre, l'EPA a produit une étude d'impact actualisée prenant notamment en compte les observations figurant dans l'avis du CGEDD du 13 juin 2012, les nouvelles dispositions réglementaires s'appliquant aux études d'impact, ainsi que de nouveaux éléments de projets et d'études permettant de mieux caractériser l'état initial, les effets du projet sur l'environnement et les mesures associées. Cette étude d'impact fait également l'objet d'un nouvel avis de l'autorité environnementale émis par le CGEDD et disponible sur son site internet.

En parallèle, le projet nécessite la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la Communauté Urbaine de Bordeaux. Dans ce cadre, une évaluation environnementale a été réalisée en application de l'article R121-16 du Code de l'Urbanisme. Cette évaluation environnementale fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale, émis par le préfet de région en application de l'article R121-15 du même Code, la déclaration d'utilité publique relevant du préfet de département.

## II. Objet de la mise en compatibilité du document d'urbanisme

La mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la Communauté Urbaine de Bordeaux consiste plus particulièrement à :

- créer un zonage "site de projet" spécifique au projet Bordeaux Saint Jean Belcier et un corps de règles (règles graphiques, règles écrites, orientation d'aménagement, suppressions d'emplacements réservés, protections pour des édifices remarquables),
- intégrer le quartier Belcier en zone UR, qui s'inscrit dans la poursuite de l'intégration des secteurs recensés de la Ville de Bordeaux et faisant l'objet d'une protection patrimoniale.

Les pièces du PLU ainsi concernées par les modifications sont :

- le rapport de présentation,
- le programme d'aménagement et de développement durable,
- les orientations d'aménagement,
- le règlement.

## III. Qualité de l'évaluation environnementale et prise en compte de l'environnement

Comme indiqué précédemment, le présent document constitue l'avis de l'autorité environnementale portant sur l'évaluation environnementale du dossier de mise en compatibilité du PLU de la CUB, et notamment sur les nouvelles dispositions du PLU ainsi proposées. A cet égard, il convient d'analyser non seulement l'incidence du projet sur l'environnement mais surtout les effets possibles des nouvelles dispositions du PLU dans le cas où ces dernières, et de manière non intentionnelle, seraient de nature à permettre la réalisation d'autres projets potentiellement impactants.

Dans le présent cas de figure, le projet objet de la mise en compatibilité a fait l'objet d'une étude d'impact. A cette occasion, les incidences environnementales du projet ont été analysées et ont donné lieu à la mise en place de mesures d'évitement, de réduction et de compensation favorisant son insertion dans l'environnement. L'évaluation environnementale intégrée dans le dossier de mise en compatibilité s'appuie naturellement sur les éléments figurant dans l'étude d'impact. Sur la forme, le dossier est clair, lisible, synthétique et bien illustré. Sur le fond, cette partie de l'évaluation environnementale n'appelle pas d'observations complémentaires par rapport à celles déjà émises

dans le cadre de l'avis de l'autorité environnementale du CGEDD portant sur l'étude d'impact du projet et auxquelles il convient de se référer.

Il y a par ailleurs lieu de noter que les nouvelles dispositions proposées dans le PLU (orientation d'aménagement, règlement, servitudes) décrivent précisément le projet urbain envisagé, ce qui apporte des garanties sur la réalisation de celui-ci conformément aux dispositions figurant dans le dossier. De ce fait, les nouvelles dispositions du PLU ne semblent pas de nature à générer des incidences pour l'environnement autres que celles liées à la réalisation du projet.

**Ainsi, au regard de ce qui précède, l'évaluation environnementale du dossier de mise en compatibilité du PLU de la CUB permettant la réalisation du projet de ZAC Saint-Jean Belcier est présentée de manière satisfaisante et n'appelle pas d'observations complémentaires par rapport à celles déjà émises dans le cadre de l'avis de l'autorité environnementale du CGEDD portant sur l'étude d'impact du projet et auxquelles il convient de se référer.**

Le Préfet,



Michel DELPUECH