

Création de la ZAC Garonne Eiffel

Bilan de la mise à disposition du public de l'étude d'impact

Contexte réglementaire de la mise à disposition du public

L'EPA Bordeaux Euratlantique a demandé le 25 novembre 2014 au Préfet de la région Aquitaine, Préfet de la Gironde, de créer la ZAC Garonne Eiffel sur la base du dossier prévu à l'article R311-1 et suivants du code l'urbanisme.

Celui-ci a recueilli l'avis de l'autorité environnementale en date du 27 mars 2015 et a prescrit par arrêté en date du 16 octobre 2015 de procéder à la mise à disposition du public du projet de création de la ZAC Garonne Eiffel sur les communes de Bordeaux et de Floirac, comme prévue par l'article R122-12 du code environnemental.

Conditions de mise en œuvre de la mise à disposition du public

Période et conditions de mise à disposition

La mise à disposition du public a eu lieu du **lundi 16 novembre 2015 au vendredi 18 décembre 2015 inclus**.

Le dossier a été tenu à disposition du public en trois endroits :

- **Mairie de Bordeaux - Cité municipale** – 4 rue Claude Bonnier 33077 Bordeaux - du lundi au vendredi de 8h30 à 18h00
- **Mairie de Floirac - Hôtel de ville** – 6 avenue Pasteur 33271 Floirac - le lundi de 9h à 12h et de 13h à 17h, les mardis, mercredis et jeudis de 8h à 12h et de 13h à 17h et le vendredi de 8h à 12h et de 13h à 17h
- **Maison du projet de Bordeaux-Euratlantique** 74-76 rue Carle Vernet 33800 Bordeaux Tramway ligne C – Station Carle Vernet - les mercredi, jeudi, vendredi et samedi de 14h à 18h

Un registre a été ouvert sur chaque site afin de recueillir les observations du public.

Composition du dossier mis à disposition du public

- le dossier de création de la ZAC Garonne Eiffel dont l'étude d'impact,
- l'avis de l'Autorité Environnementale sur l'étude d'impact du dossier de création de la ZAC Garonne Eiffel,
- la réponse de l'EPA Bordeaux Euratlantique à l'Avis de l'autorité Environnementale,
- l'arrêté prescrivant la mise à disposition du public du projet de création de la ZAC Garonne Eiffel.

Publicité de la mise à disposition du public

- La publicité (affichage, publicité dans la presse et information sur internet) qui a été réalisée, pour cette mise à disposition, a été constatée par huissier de justice les 4 novembre 2015 (15 jours avant l'ouverture) et le 8 décembre (10 jours avant la fin) (Rapport en annexe).
- Conformément à la réglementation, l'information sur la tenue de la Mise à disposition de l'étude d'impact s'est faite quinze jours avant l'ouverture de celle-ci.

AFFICHAGE :

- Les affiches ont été imprimées conformément aux textes :
"Les affiches mentionnées au III de l'article R. 123-11 mesurent au moins 42 × 59,4 cm (format A2). Elles comportent le titre « avis de mise à disposition » en caractères gras majuscules d'au moins 2 cm de hauteur et les informations visées à l'article R. 123-9 du code de l'environnement en caractères noirs sur fond jaune".



- L'affichage a été réalisé dans les communes intéressées, dans les 3 lieux de mise à disposition (Cité municipale de Bordeaux, Mairie de Floirac et Maison du projet de Bordeaux Euratlantique). Des affiches ont également été posées à la Maison cantonale / Mairie de Quartier Bordeaux Bastide rue des Nuits, ainsi que sur les panneaux d'affichage public du territoire du projet (rue Emile Combes à Floirac, quai Deschamps, rue de Cénac et rue Ferdinand Palau à Bordeaux).

INTERNET

- Publication de l'avis sur les sites internet de l'EPA Bordeaux-Euratlantique (www.bordeaux-auratlantique.fr)

PRESSE

- Publication de l'avis dans deux journaux diffusés dans le département de la Gironde :
 - o Sud-Ouest : édition du 29 octobre 2015
 - o Courrier de Gironde : édition du 30 octobre 2015
- Publication de l'avis dans deux journaux à diffusion nationale :
 - o Libération : édition du 29 octobre 2015
 - o Le Moniteur : édition du 30 octobre 2015

Bilan de la mise à disposition du public

Observations recueillies du public

Le registre tenu à la maison du projet de Bordeaux Euratlantique ne comporte que l'avis de consultation d'un habitant de Bordeaux en date du 27/11/2015, sans pour autant avoir fait d'observations.

Le registre tenu à la mairie de Floirac ne comporte pas d'observations.

Le registre tenu à la mairie de Bordeaux comporte **deux remarques** faites par M. RICHER François, en date du 15 décembre 2015 et portent sur le secteur Deschamps :

Remarque 1 - Nature des sols : Je ne partage pas la conclusion de la page 220/242, les sols dans le quartier sont très souples. Il faut tenir compte de ce point aussi bien lors de la construction que lors de l'utilisation future. Aujourd'hui des maisons tremblent lorsque des camions passent dans la rue (voir cas connus de la rue de la Benaugé).

Réponse de l'EPA : Tout d'abord, nous sommes très attentifs au maintien du confort des riverains dans les quartiers existants, tant sur les phases provisoires du projet (en chantier) que sur la situation à terme. Ensuite, d'un point de vue opérationnel, nous mettons en œuvre toutes les mesures de techniques et administratives nécessaires pour la réduction, voire l'évitement des nuisances occasionnées par le projet urbain sur les avoisinants. En tout état de cause, il est inenvisageable pour nous de créer de quelconques désordres sur les constructions voisines.

D'un point de vue opérationnel, dès les études préalables au projet urbain Garonne-Eiffel, nous avons mandaté des études techniques permettant d'assurer la faisabilité de l'ensemble des opérations, notamment sur les aspects géotechniques et vibratoires. Concrètement les rapports d'analyse des sondages géotechniques complémentaires mettent en avant des natures de sols différentes selon la proximité de la Garonne et du pont Saint-Jean. Dans tous les cas, ces études géotechniques préconisent des fondations profondes qui résultent de deux paramètres :

- la nécessité de fonder les bâtiments sur des « bons sols » en échappant aux couches de remblais superficielles,
- la charge des bâtiments, prévue à plusieurs étages, implique un système de fondations plus robuste que pour des petits bâtiments (type échoppes).

Les préconisations de fondations sont donc classiques et ne laissent présager d'aucun désordre mécanique sur les habitations existantes.

En matière vibratoire, il n'existe pas en France de réglementation précisant les niveaux de vibrations considérés comme gênants pour les occupants d'habitations. En effet, ces valeurs limites ne sont pas reconnues au niveau réglementaire car elles tendent à confondre limite de perception et limite de gêne, cette dernière présentant en pratique des variations interpersonnelles très importantes. Si des normes existent pour préciser les méthodes de mesures de vibrations subies par le corps humain, elles visent essentiellement à protéger la santé des personnes soumises à des vibrations à leur poste de travail. Il s'agit de vibrations transmises par des engins mobiles de chantiers, tels que des tracteurs ou des chariots élévateurs ou des engins de type marteaux piqueurs. Dans le cadre de l'étude vibratoire, les seuils de vibrations retenus pour la gêne potentielle dans les espaces occupés sont de 2mm/v et pour la sécurité structurelle sont de 12.5mm/v (*norme anglaise BS7385 Part2-1993, relative au guide des seuils d'endommagement par vibration* « *Evaluation and measurement for vibrations in buildings* :

1/2/2016- 3/5

Guide to damage levels from groundborne vibration »). Les mesures réalisées principalement à proximité des voies ferrées, sources principales de vibrations, indiquent des niveaux de vibrations ne dépassant pas les 0.5mm/v. Ceci implique qu'une perception de vibrations est en effet possible lors de passage de camions ou de trains sans pour autant représenter une gêne en tant que telle. Dans tous les cas, ces vibrations ne représentent pas de risque structurel sur le bâti même ancien.

D'un point de vue administratif, tous les travaux engagés sur le projet urbain Garonne-Eiffel font et feront l'objet de référés préventifs à la charge des constructeurs. Pour chaque opération, un expert indépendant, mandaté par le Tribunal de Grande Instance, constatera l'état des sites et immeubles avoisinants. Les constats seront établis à minima avant et après travaux. L'intérêt du référé préventif est, pour le constructeur, de prévenir autant que faire se peut les contestations sur l'état des constructions avoisinantes avant et pendant le chantier. Pour les propriétaires voisins, l'intérêt est de faire constater l'état de sa propriété, et de pouvoir signaler à un expert indépendant tout désordre survenant pendant les opérations de démolition et de construction.

L'Établissement Public Bordeaux Euratlantique est très vigilant au cadre de vie de ses riverains et des futurs habitants.

Remarque 2 – Protection des anciens quartiers : la limite de hauteur de construction proche des habitations existantes n'est pas claire. A ce jour, le PLU est très ouvert. Pas de limite de hauteur. Il est indiqué pages 161/242 que la limite à proximité du bâti existant sera en moyenne de R+1. Il est possible de faire dire énormément de chose à une moyenne. Il faut retirer cette notion de moyenne.

Réponse de l'EPA : L'un des enjeux forts du projet urbain Garonne Eiffel est d'assurer les continuités urbaines entre les quartiers existants bordant le périmètre opérationnel avec les futurs quartiers. Dès la phase concours cet enjeu a été considéré comme un invariant.

Dans le cahier des charges du concours de maîtrise d'œuvre urbaine, une des 44 orientations portait sur cet enjeu : « **Intégrer les nouveaux quartiers en gommant les limites avec les tissus urbains existants** : Il s'agira de garantir des accroches urbaines de ce territoire avec la ville constituée en proposant des formes urbaines appropriées, portant une attention particulière au vélum, à l'épannelage, tout particulièrement sur les franges du site Deschamps, bordant le quartier Trégey/Benauges, secteur d'échoppes et de maisons de pierre inscrit dans la « Ville de pierre » au PLU. »

Le projet urbain proposé par l'équipe TVK a été retenu notamment parce qu'il répondait à cet enjeu. Le parti-pris pour les îlots jouxtant l'existant repose sur les grands principes des îlots d'échoppes du quartier de la Bastide.



1/2/2016- 4/5

Extrait du plan guide de Garonne Eiffel : secteur Deschamps nord

La typologie introvertie des îlots jouxtant l'existant reprend en la réinterprétant la tradition des formes urbaines existantes du quartier Bastide : les échoppes bordelaises le long des voiries et au centre des espaces paysagers (jardins individuels ou espaces collectifs).



Ambiance d'un cœur d'îlot

La taille d'îlot retenue offre l'opportunité, autour d'une programmation essentiellement résidentielle, de proposer un mode d'habitat très qualitatif.

Sur les futurs îlots bordant le quartier existant de la Bastide se relayent des typologies d'habitat individuels, intermédiaires et de petits collectifs avec une part significative de maisons individuelles. Cette variété typologique construit une transition volumétrique entre les îlots du quartier Bastide et ceux du quartier projeté en partant de maisons individuelles (RDC, R+1) aux abords des constructions existantes vers du logement intermédiaire et progressivement vers de petits collectifs en se rapprochant du futur axe Henri Dunant.

Bilan tiré par l'EPA Bordeaux-Euratlantique

Compte tenu de la nature des observations et de nos éléments de réponse, l'EPA Bordeaux Euratlantique maintient la demande de création de la ZAC en l'état.