



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 création de ZAC sur l'Îlot Favre  
sur la commune de Pau (64)**

n°MRAe 2019APNA146

dossier P-2019-8803

**Localisation du projet :** Commune de Pau  
**Maître(s) d'ouvrage(s) :** Communauté d'Agglomération Béarn Pyrénées  
**Avis émis à la demande de l'Autorité décisionnaire :** Communauté d'Agglomération Béarn Pyrénées  
**En date du :** 8 Août 2019  
**Dans le cadre de la procédure d'autorisation :** Création d'une Zone d'Aménagement Concertée  
L'Agence régionale de santé et le Préfet de département au titre de ses attributions dans le domaine de l'environnement ayant été consultés.

### **Préambule.**

*L'avis de l'Autorité environnementale est un avis simple qui porte sur la qualité de l'étude d'impact produite et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet. Porté à la connaissance du public, il ne constitue pas une approbation du projet au sens des procédures d'autorisations préalables à la réalisation.*

*Par suite de la décision du Conseil d'État n°400559 du 6 décembre 2017, venue annuler les dispositions du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016 en tant qu'elles maintenaient le Préfet de région comme autorité environnementale, le dossier a été transmis à la MRAe.*

*En application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement, l'avis de l'Autorité environnementale doit faire l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage, réponse qui doit être rendue publique par voie électronique au plus tard au moment de l'ouverture de l'enquête publique prévue à l'article L. 123-2 ou de la participation du public par voie électronique prévue à l'article L. 123-19.*

*En application du L. 122-1-1, la décision de l'autorité compétente précise les prescriptions que devra respecter le maître d'ouvrage ainsi que les mesures et caractéristiques du projet destinées à éviter les incidences négatives notables, réduire celles qui ne peuvent être évitées et compenser celles qui ne peuvent être évitées ni réduites. Elle précise également les modalités du suivi de la réalisation des prescriptions, mesures et caractéristiques du projet destinées à éviter, réduire et compenser ces incidences devront être transmis pour information à l'Autorité environnementale.*

*Le présent avis vaudra pour toutes les procédures d'autorisation conduites sur ce même projet sous réserve d'absence de modification de l'étude d'impact (article L. 122.1-1 III du code de l'environnement).*

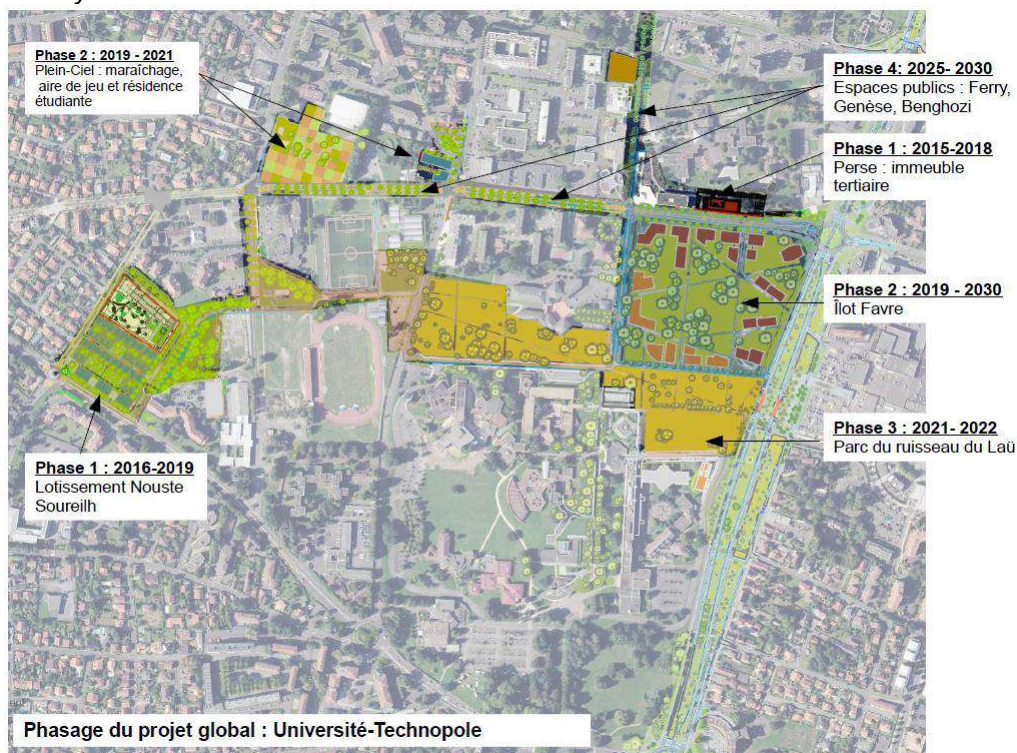
*Cet avis d'autorité environnementale a été rendu le 8 octobre 2019 par délégation de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine à Gilles PERRON.*

*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 - Le projet et son contexte

Le présent avis porte sur le projet de création de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) sur l'îlot Favre sur la commune de Pau dans le département des Pyrénées Atlantiques (64).

Le projet d'aménagement de l'îlot Favre de 5,5 ha s'inscrit au sein du quartier dit « Université-Technopôle ». Dès les premières pages<sup>1</sup>, le dossier intitulé « Évaluation environnementale » explique que la ZAC « îlot Favre » est un des périmètres opérationnels qui découlent de la réflexion lancée par la communauté d'agglomération Pau Pyrénées à l'échelle d'un secteur de 140 ha de restructuration urbaine aux abords de l'Université Pau Pays de l'Adour.



Quartier Université-Technopôle : phasage prévu.

(Source : Évaluation environnementale – Projet de création de ZAC sur l'îlot Favre – Juillet 2019 – page 31)

L'« îlot Favre » est délimité par plusieurs axes routiers : le boulevard Lucien Favre au Nord, la rue Saint-John Perse à l'Ouest, l'allée Condorcet à l'Est.



Photo aérienne du site, avant aménagement

(Source : Évaluation environnementale – Projet de création de ZAC sur l'îlot Favre – Juillet 2019 – page 38)

Le site est actuellement occupé par le Quick Pau Faculté et le complexe sportif Lucien Favre, constitué de

<sup>1</sup> Page 14 et suivantes.

trois terrains de football ainsi que d'une piste de BMX/cross.

Le périmètre de la ZAC a vocation à accueillir des programmes de constructions tertiaires d'enseignement et de recherche avec une surface de plancher prévisionnelle de 55 000 m<sup>2</sup>. Le projet comprend :

- l'édification de bâtiments destinés à accueillir des bureaux ;
- la création d'un parking en silo de 480 places ;
- la requalification du boulevard Lucien Favre et de la rue Saint John Perse ;
- la création d'une voie au sud de l'îlot ;
- l'aménagement de l'ensemble des espaces intérieurs de l'îlot. Le centre de l'îlot sera occupé par un espace non-bâti formant une sorte de clairière traversée par ces cheminements piétonniers (cheminements piétons, espaces verts, bassin de rétention mutualisé).

D'après le dossier, le projet repose sur le concept « d'îlot ouvert » comprenant des sous-secteurs :

- Au Nord, sur le boulevard Lucien Favre, un alignement bâti fait face aux constructions déjà existantes du Technoparc, souligné par un double alignement d'arbres de haute tige ;
- A l'Ouest, la rue Saint John Perse est traitée en allée cavalière ;
- A l'est, sur les allées Condorcet qui conservent leur caractère de parc urbain d'entrée de ville, sont prévus des plots bâtis, entre lesquels se dégagent des échappées visuelles vers le cœur d'îlot ;
- Au Sud, un front bâti marque la limite le long du parc du Laü.



Plan d'aménagement du projet (Source : Évaluation environnementale – Projet de création de ZAC sur l'îlot Favre – Juillet 2019 – page 42)

## Procédures relatives au projet

Le présent avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) est sollicité dans le cadre d'une procédure de création de ZAC<sup>2</sup> au titre du code d'urbanisme. Le projet est soumis à étude d'impact systématique, conformément à l'article R.122-2 du code de l'environnement<sup>3</sup>.

Un premier projet d'aménagement sur cet îlot, de moindre ampleur, a fait l'objet d'une décision au cas par cas<sup>4</sup> par l'Autorité environnementale en octobre 2018, concluant à l'absence de soumission à la réalisation d'une étude d'impact.

Le présent avis porte sur les principaux enjeux environnementaux de ce projet :

<sup>2</sup> Article R. 311-2 du code de l'urbanisme

<sup>3</sup> Rubrique 39 (création d'une surface de plancher total égale à 43 586 m<sup>2</sup>).

<sup>4</sup> Cas par cas n°2018-7151 du 30 octobre 2018 consultable au lien : [http://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/p\\_2018\\_7151\\_d.pdf](http://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/p_2018_7151_d.pdf)

- les impacts sur le milieu récepteur (sol et eaux) ;
- la prise en compte des risques naturels (séisme, inondation, retrait-gonflement des argiles) ;
- les incidences sur la biodiversité ;
- les impacts sur le cadre de vie, notamment en termes de mobilités et déplacements, de nuisances sonores et atmosphériques associées au transport routier.

## II – Analyse de la qualité de l'étude d'impact

L'étude d'impact aborde l'ensemble des thématiques attendues et est proportionnée à l'importance et la nature du projet. Elle comporte un résumé non technique et une notice d'incidences Natura 2000.

En tout état de cause, les différentes mesures annoncées devront être prises et précisées dans le cadre de la réalisation de la ZAC<sup>5</sup> et des démarches réglementaires ultérieures, dans la mesure où leur mise en œuvre effective et pérenne sera déterminante pour la qualité environnementale de l'opération. **Le contenu de l'étude d'impact devra, le cas échéant, être complété.**

### II.1. Sur le milieu physique

#### Topographie et sols

Le sous-sol présente une formation peu perméable et connue pour être mal drainée (cf. p. 20). Le secteur Sud du site a été remblayé dans le passé pour permettre l'urbanisation. Le sol est relativement plat, limitant les mouvements de déblais/remblais. Compte tenu de la nature du sol remblayée, des études géotechniques complémentaires sont attendues.

Les investigations de terrain et les analyses chimiques menées lors du diagnostic environnemental de qualité du sol (étude GéauPole jointe) conclut à une faible probabilité de pollution du sol (terrain de sport, merlons paysagers, buttes de BMX). Cependant, la station-service du centre E-Leclerc, situé à 100 m à l'Est, est citée en p. 20 de l'étude « *comme source potentielle de pollution pour la zone Est du site, avec des effets possibles de transfert au droit de la zone d'étude* ». **La MRAe souligne la nécessité de prendre les mesures adaptées avant travaux pour écarter tout risque d'exposition à des sols pollués ou de déplacement de déblais potentiellement pollués, en menant les investigations complémentaires le cas échéant.**

#### Eaux souterraines et superficielles

Concernant les **eaux souterraines**, la nappe d'eau est profonde au droit du site. Le projet ne nécessite aucun pompage ou rabattement de nappe, aucun prélèvement dans les eaux souterraines. **Des mesures de limitation de la consommation d'eau potable sont évoquées sans être précisées. La MRAe relève que des précisions doivent être apportées quant à la quantification de la ressource en eau dans le secteur et des besoins en eau potable induits par le projet, ainsi que les mesures visant à en limiter la consommation.**

Concernant les **eaux de surfaces**, aucun cours d'eau n'est présent sur le site du projet. L'Ousse des bois est situé à 790 m au Nord du site. Le Laü est un ruisseau de 7 km qui se jette dans le Gave de Pau en rive droite. Il est entièrement busé dans le secteur d'étude (cf. p. Figure 60). L'Ousse des bois présente un bon état écologique et chimique. Le projet intègre des mesures de gestion des eaux pluviales (bassin d'infiltration notamment) avant rejet dans le réseau communal<sup>6</sup> (cf. p. 177).

Les **eaux usées** seront recueillies par le réseau collectif et traitées par la station d'épuration de Lescar, qui selon les termes du dossier, possède une capacité résiduelle non satisfaisante (cf. p. 226). **La question du volume d'eaux usées induit par le projet et de la mise en adéquation avec les capacités résiduelles de traitement des installations existantes restent à préciser.**

#### Risques naturels

L'ensemble du site s'inscrit dans un secteur à **risque sismique** de force 4 (moyen) soumis à des règles de construction parasismique (cf. p. 20) et à **risque retrait-gonflement des argiles** (moyen). Par ailleurs, bien

<sup>5</sup> Article R.311-7 du code de l'urbanisme

<sup>6</sup> Les eaux de pluie des différents bâtiments seront stockées dans un bassin d'infiltration situé au centre du projet d'aménagement puis rejetées avec un débit régulé de 3ml/ha/s dans le réseau communal. Le prétraitement des eaux sera assuré par décantation des eaux dans ce bassin de rétention

que situé hors zonage du PPRI et hors des surfaces inondables identifiées dans le Territoire à Risque Important d'Inondation (TRI) de la Communauté d'agglomération de Pau (débordement de cours d'eau), le site se trouve sur un secteur présentant des **zones potentiellement sujettes aux débordements de nappes et aux inondations de cave** (cf. p. 20). *L'ensemble de ces risques sont à prendre en considération pour la construction durable des nouveaux bâtis. Des compléments sont attendus sur ces points.*

## II.2. Sur la biodiversité

Le projet s'implante dans un contexte d'urbanisation dense avec de nombreux éléments de fragmentation<sup>7</sup> (routes, bâtiments etc). Il se situe sur un terrain faisant l'objet d'une occupation anthropique (terrain de sport et BMX, parkings etc) et comprenant des milieux naturels artificialisés (haies, pelouses etc) et des zones d'abandon (zones rudérales, terrain de football laissé en friche (cf. p. 86 Figure 72 Habitats observés). Le site est enclavé au sein de corridors routiers et est délimité au Sud par la voie de chemin de fer.

Il est relevé que le site d'implantation se trouve dans le site Natura 2000 *Gave de Pau, en raison de la présence sur l'emprise du ruisseau Le Laü associé au site Natura 2000*. Le ruisseau du Laü, est toutefois busé et entièrement souterrain sur l'emprise du projet et sur plus de 2 km de rayon autour du site du projet (cf. p. 80 Figure 70). La ZNIEFF<sup>8</sup> la plus proche se situe à 2,7 km au sud (cf. p. 81 Figure 71). Le projet se trouve en dehors de tout corridor identifié dans le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE)<sup>9</sup>.

Les investigations de terrain ont été réalisées sur l'emprise du projet sur la période printemps/été (mai et juillet 2019) (cf. p. 83 et suivantes). Elles mettent en exergue l'absence de **flore** patrimoniale et la présence d'espèces exotiques envahissantes (Robinier faux acacia, Ailante)<sup>10</sup>. Le site ne présente pas de zone humide. Les enjeux **habitats**, limités, sont cartographiés en page 89 (cf. Figure 89 Enjeux habitats).

Concernant la **faune**, la proximité des axes routiers et ferroviaires existants viennent limiter, selon le porteur de projet, la « potentialité faunistique du site ». Les enjeux faunistiques sont cartographiés en page 95 (cf. Figure 78). Ils se concentrent sur les arbres, les bosquets et les haies et alignements d'arbres qui abritent un cortège avifaunistique lié à un contexte urbain de parcs et jardins (zone d'alimentation et de reproduction). Dix espèces protégées à l'échelle nationale sont identifiées (Martinet noir et Chardonnet élégant). Les investigations ont permis de détecter la présence de l'Hérisson d'Europe, une faible densité de Léopard des Murailles et de papillons ainsi que la présence de traces caractéristiques du Grand Capricorne (cf. p. 92 et suivantes).

Le projet intègre, en tant que mesures d'évitement : la conservation des arbres à enjeux (23 arbres) et la limitation de l'imperméabilisation du site (57 % des sols conservés hors artificialisation) ainsi qu'en mesure de réduction, les plantations de 202 arbres de haut jet. Par ailleurs, le projet propose l'aménagement de 26 211 m<sup>2</sup> d'espaces végétalisés qui participeront au développement du maillage écologique local en lien avec les parcs de l'université du Pau et avec le futur Parc du Laü. Ces espaces verts seront composés d'espèces locales ou ornementales non invasives. Les espaces verts seront gérés de façon différenciée et les produits phytosanitaires interdits. Des mesures de prévention des espèces invasives sont prévues (cf. p. 183).

En phase travaux, le projet intègre un ensemble de mesures d'évitement et de réduction : calendrier préférentiel des travaux respectant les cycles biologiques des espèces inventoriées ; mise en défens des arbres conservés avec dispositif de protection des racines ; mesures de prévention contre les pollutions accidentelles ; mesures de réduction des nuisances sonores ; gestion maîtrisée des déchets ; mesures de lutte contre les espèces invasives etc (cf. p. 180 et suivantes). Les travaux feront l'objet de prescriptions formalisées dans l'engagement chantier propre du projet. Un suivi de chantier est également prévu.

Concernant l'**évaluation Natura 2000**, l'étude conclut à l'absence d'incidences résiduelles significatives sur les habitats et espèces ayant justifié la désignation du périmètre, considérant les mesures d'évitement relatives aux arbres à enjeux ainsi que les mesures de réduction relatives à la gestion des futures eaux pluviales du projet (rejet des eaux pluviales polluées dans le réseau collectif après écrêtement et décantation dans les ouvrages de rétention)<sup>11</sup>.

7 cf. p. 97 Figure 80 : Discontinuités écologiques.

8 ZNIEFF Réseau hydrographique du Gave de Pau et ses annexes hydrauliques.

9 Conformément à l'article L371-3 du Code de l'environnement, le Schéma Régional de Cohérence Écologique constitue un document cadre régional qui vise à l'identification et à la mise en œuvre de la Trame verte et bleue régionale. Le SRCE Aquitaine a fait l'objet d'une annulation mais son état des lieux, sans portée juridique, constitue une source de connaissance sur les continuités écologiques à l'échelle de l'Aquitaine.

10 cf. p. 90 Figure 74 Espèces exotiques envahissantes.

11 cf. p. 20 Annexe 5 : Notice Natura 2000

### II.3. Sur le cadre de vie, la santé humaine

Le projet s'inscrit au sein du quartier dit « Université-Technopôle ». Le secteur est couvert par un maillage relativement dense d'équipements (culturel, scolaire, commerce et sportif).

#### Mobilités et déplacements

Le site d'implantation, localisé en pleine ville, profite d'une très bonne desserte routière et est relativement bien desservi en transports collectifs (tramway, Bus à Haut Niveau de Service (BHNS), bus) et en mode de déplacements doux (pistes cyclables, stations IDEcycle). Le secteur comprend de nombreuses zones de stationnement du fait de la présence des universités, activités sportives et activités tertiaires.

La conception urbaine du quartier incitera les futurs usagers à utiliser les déplacements alternatifs. Les voies prévues au sein des îlots, entièrement dédiées aux modes de déplacements doux, sont reliés aux services alentours (centre commercial, université, restauration rapide etc). Des parkings à vélos sont également prévus au sein du site.

Le niveau de circulation actuel est conséquent. Le trafic sur les artères principales (Allées Condorcet, Cours Léon Bérard) varie de 16 400 à 22 000 véhicules/jour. Les axes structurants en desserte interne de la zone, et notamment les établissements scolaires (Lycée Saint John Perse, Université, Technopôle etc), font également apparaître des niveaux de circulation très soutenus. Selon les projections de trafic fournies par le dossier, les augmentations de trafic attendues à terme sur le réseau devraient se faire modérément ressentir sur les voiries assurant la desserte de l'îlot Favre (St John Perse, Lucien Favre) tandis que les autres voiries devraient voir leurs trafics respectifs se stabiliser, voire même diminuer par rapport à la situation actuelle. Les conditions observables en situation actuelle ne devraient donc pas se dégrader au regard des effets de congestion/saturation (cf. p. 188 et suivantes). **Cette analyse mériterait toutefois d'être actualisée notamment en phase de réalisation de la ZAC afin de vérifier si les hypothèses émises sont confortées en considérant notamment les nouveaux comptages et le déploiement du BHNS<sup>12</sup>.**

#### Risques sanitaires liés aux émissions sonores et atmosphériques

Concernant le **bruit**, l'étude acoustique met en évidence des niveaux sonores dominés par le bruit du trafic routier sur les axes communaux structurants faisant l'objet d'un classement sonore, en particulier les allées Condorcet et la rue Lucien Favre<sup>13</sup>. Certaines nouvelles constructions situées aux abords des allées Condorcet et du boulevard Favre seront exposées à des niveaux sonores non négligeables (plus de 60 dB(A)). Selon le dossier, l'implantation de nouveaux bâtiments projetés en périphérie du site permet de conforter les espaces de calme au cœur de l'îlot. A contrario, ces nouvelles constructions, en raison des effets de réflexion, engendreront une augmentation des niveaux sonores en façade des bâtiments situés au nord de l'îlot de l'autre côté du boulevard Lucien Favre. A cet égard, le dossier fait état d'un ensemble de conseils d'aménagements afin de garantir une propagation ou un impact minimum du bruit (éloignement des bâtis, adaptation des hauteurs et des alignements des bâtis, travail sur les volumétries ou architectures de façade etc)<sup>14</sup>. **La MRAe souligne la nécessité de préciser les mesures envisagées en matière de limitation des impacts bruit, notamment aux abords de l'allée Condorcet et la rue Lucien Favre.**

Concernant la **qualité de l'air**, seuls les transports routiers et le secteur résidentiel et tertiaire sont susceptibles d'impacter la qualité de l'air. Les résultats des mesures réalisées in situ tendent à confirmer que la zone n'est pas fortement impactée par la pollution automobile liée aux gaz d'échappement, et ce, même lorsque les conditions météorologiques sont plutôt défavorables. Aucune zone à enjeu sanitaire par inhalation ou ingestion n'est répertoriée en proximité immédiate du projet. **Toutefois, la MRAe relève, selon les termes du dossier, qu'il convient « de garder à l'esprit que ces résultats sont donnés à titre informatif, compte tenu de la durée des mesures. En outre, il faut aussi retenir que les résultats sont valables exclusivement à proximité des points de mesure »** (cf. p. 63 - Annexe 4 : Étude Air Santé). **Des mesures nouvelles devront être réalisées avant la réalisation de la ZAC pour conforter le niveau de risque sanitaire.** L'étude précitée fait état d'un ensemble de mesures d'évitement et de réduction afin de minimiser l'exposition des populations à la pollution atmosphérique (éviter de construire de nouveaux équipements à proximité immédiate d'une source de nuisance, retrait des constructions par rapport aux voies, adaptation de la morphologie urbaine, mesures constructives sur les bâtiments et gestion du bâtiment au quotidien etc) (cf. p. 147 - Annexe 4 : Étude Air Santé). **Les mesures retenues devront être précisées et justifiées, en particulier aux abords de l'allée Condorcet.**

<sup>12</sup> Mis en service en septembre 2019.

<sup>13</sup> L'étude acoustique réalisée en mai 2019 à proximité des bâtiments révèle des niveaux sonores inférieurs à 68 dB(A) le jour et inférieurs à 63 dB(A) la nuit. Ils sont supérieurs à une zone d'ambiance sonore préexistante modérée au sens de l'arrêté du 5 mai 1995.

<sup>14</sup> cf. p. 224.

## Insertion paysagère et architecturale

Le projet s'insère dans un contexte paysager urbain dense avec la présence du centre commercial Edouard Leclerc à l'Est, l'Université de Pau au Sud/Ouest et des centres de recherche au Nord. D'après le dossier, urbanisé et détérioré avec une végétation de faible diversité, le site du projet ne présente pas d'intérêt paysager particulier (cf. p. 99 Figure 83 : Différentes entités paysagères du site du projet).

Le projet prévoit la mise en place d'alignement d'arbres, l'aménagement d'un parc paysager central comprenant une pièce d'eau et la pose de mobilier urbain. L'aménagement paysager est illustré à l'aide de photomontages facilitant la compréhension du public (cf. p. 184 et suivantes). ***L'insertion paysagère se trouve être un enjeu important notamment dans le contexte du projet global d'aménagement du quartier Université Technopôle. Les mesures d'intégration architecturale des bâtiments projetés devront être précisées.***

### II.4. Justification du projet

L'étude d'impact intègre, en pages 30 et suivantes, une présentation du contexte et des objectifs du projet. La démarche de ce projet s'inscrit dans la « philosophie du développement de la ville sur elle-même » qui vise, à la fois à limiter l'étalement urbain, à optimiser les équipements publics urbains (voiries, réseaux, transports publics ...) et à favoriser la mixité des fonctions urbaines. La ZAC s'inscrit dans le projet plus global dit « Université-Technopôle » qui a fait l'objet d'un schéma d'organisation qui vise à encadrer, sur le plan programmatique et spatial, la recomposition et la densification d'un vaste secteur situé au cœur de l'agglomération paloise. ***Le dossier explique de manière tout à fait claire les ambitions du projet et ses justifications.***

## III - Synthèse des points principaux de l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale

Le présent avis porte sur le projet de création de la ZAC « îlot Favre », sur la commune de Pau. Inscrit au sein du quartier dit « Université-Technopôle, le projet prend place sur des terrains anthropisés dans un contexte d'urbanisation dense.

La MRAe souligne l'objectif du projet fondé sur le développement de la ville sur elle-même et la limitation de l'étalement urbain.

Sur la base d'un état initial qui reste à préciser sur certains points, l'évaluation des impacts et la description des mesures d'évitement, de réduction ou d'accompagnement rendues nécessaires par le projet restent à affiner. La MRAe recommande que l'étude des impacts du projet soit complétée à la lumière de la réévaluation des enjeux relatifs au milieu physique (sol et eaux) et au cadre de vie (nuisances sonores et atmosphériques, paysage), et que les différentes mesures annoncées soient complétées dans le cadre de la réalisation de la ZAC et des démarches réglementaires ultérieures.

La Mission Régionale d'Autorité environnementale fait par ailleurs d'autres observations et recommandations plus détaillées dans le corps de l'avis.

À Bordeaux, le 8 octobre 2019.

Pour la MRAe Nouvelle Aquitaine  
Le membre permanent délégué



Gilles PERRON