

**Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale
Nouvelle-Aquitaine relatif au
projet d'éco-quartier de Bongraine dans la
commune d'Aytré (17)**

n°MRAe 2023APNA208

dossier P-2023-14989

Localisation du projet : Commune d'Aytré (17)
Maître(s) d'ouvrage(s) : Communauté d'Agglomération de La Rochelle
Avis émis à la demande de l'Autorité décisionnaire : Communauté d'Agglomération de La Rochelle
En date du : 07/11/2023
Dans le cadre de la procédure d'autorisation : ZAC phase réalisation
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.

En application du décret n°2020-844, publié au JORF le 4 juillet 2020, relatif à l'autorité environnementale et à l'autorité chargée de l'examen au cas par cas, le présent avis est rendu par 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 des incidences du projet sur l'environnement ou la santé humaine. En application du R. 122-13, le bilan du suivi de la réalisation des prescriptions, mesures et caractéristiques du projet destinées à éviter, réduire et compenser ces incidences devra 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).

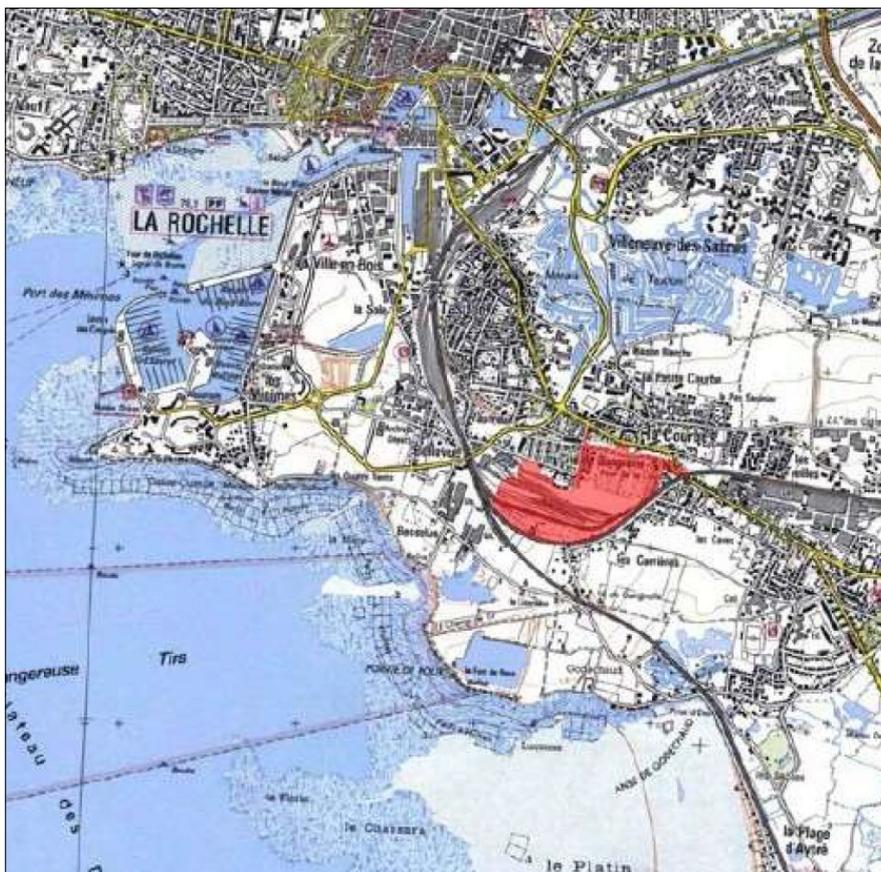
Cet avis d'autorité environnementale a été rendu le 29 décembre 2023 par délégation de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine à Annick BONNEVILLE.

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 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) porte sur le projet d'éco-quartier de Bongraine situé sur le territoire de la commune d'Aytré en Charente-maritime. Ce projet, porté par la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, est conduit sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).

Le site d'implantation du projet, qui s'étend sur une surface voisine de 35 ha, est actuellement occupé par les friches d'anciennes voies ferrées ainsi que par les jardins potagers de la cité de Bongraine.



Plan de localisation du projet - extrait étude d'impact page 14

Le projet prévoit :

- la création de 800 logements comprenant de l'habitat intermédiaire et des logements collectifs à hauteur de 70 à 75 % de la programmation, et des terrains à bâtir et des maisons individuelles groupées pour le reste ;
- une extension du pôle commercial existant dans la limite de 1 000 m² de surface de plancher ;
- un équipement de quartier structurant sur une emprise d'environ 1 000 m² ;
- la réalisation d'une passerelle piétonne et cyclable permettant de franchir la voie ferrée au sud ;
- un équipement public de superstructure pour une ou des extensions d'écoles ;
- la requalification de la rue de Bongraine et un parc urbain de 10 ha.

Le plan masse du projet dans sa version 2023 est présenté ci-après.



Plan masse de l'opération - extrait actualisation page 28

Procédures relatives au projet

Le projet est soumis à **étude d'impact** en application de la rubrique n°39 du tableau annexé à l'article R122-2 du Code de l'environnement relatif aux opérations d'aménagement. Il est également soumis à **autorisation environnementale** incluant une **dérogation à l'interdiction de destruction d'espèces protégées et de leurs habitats**.

Le dossier de demande d'autorisation environnementale a été déposé en janvier 2018. Il a fait l'objet de compléments en 2018 puis 2019. Sur cette base, **le projet a fait l'objet d'un avis¹ de la MRAE** en date du 7 mars 2019 et d'une réponse écrite de la CDA en date du 16 juillet 2019.

Le projet a fait l'objet d'une **enquête publique** qui s'est déroulée entre le 3 juillet et le 3 août 2020. À la suite de l'avis favorable du commissaire enquêteur et de la déclaration de projet prononcée par délibération du conseil communautaire le 24 septembre 2020, le projet a fait l'objet d'une **autorisation environnementale** par arrêté préfectoral du 4 novembre 2020.

Le 18 décembre 2020, à la suite de la découverte d'une espèce protégée (Odontite de Jaubert) sur le site, une nouvelle demande de dérogation à l'interdiction de destruction d'espèces a été déposée puis autorisée par arrêté préfectoral du 2 mars 2021.

Le 18 juillet 2022, la CDA a informé les services de l'Etat d'éléments complémentaires relatifs à la dépollution des eaux de la nappe. Ce "porter à connaissance" a fait l'objet d'un arrêté préfectoral en date du 20 septembre 2022.

À la suite à la création de la ZAC intervenue par délibération du Conseil Communautaire du 7 juillet 2022, de nouveaux diagnostics ont été réalisés par l'aménageur (société Aquitanis), et certains éléments du plan guide ont été adaptés ou précisés (cf paragraphes suivants dans l'avis).

1 https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/p_2019_6611_avis_ae_delegation_ecoquartier_bongraine_aytre_17_signe.pdf

L'étude d'impact a fait l'objet d'une actualisation prenant en compte l'ensemble des modifications intervenues depuis sa précédente version (2019).

L'actualisation comprend également de nouveaux dispositifs de gestion pluviale qui feront l'objet, selon le dossier, d'un "porter à connaissance" auprès des services de l'Etat.

Le présent avis de la MRAe porte sur l'actualisation de l'étude d'impact. Il est sollicité dans le cadre de la réalisation de la ZAC.

II – Rappel des observations de l'avis MRAe du 7 mars 2019

Les principales recommandations de la MRAe dans son avis du 7 mars 2019 relatif à l'étude d'impact dans sa version de 2019 étaient les suivantes :

- concernant l'**analyse de l'état initial de l'environnement**, la présentation d'une cartographie des enjeux hiérarchisés du site d'implantation sur la thématique du milieu naturel, en précisant les habitats de repos et de reproduction des espèces protégées faune et flore ;
- concernant l'**analyse des incidences et la présentation des mesures ERC** :
 - le phasage du développement de l'urbanisation du site en fonction des échéances de réalisation des travaux d'amélioration du **système d'assainissement** collectif, afin de garantir que celui-ci soit en capacité de traiter les rejets supplémentaires ;
 - la prise en compte de la présence de **sols pollués**, en précisant les modalités de contrôle de la bonne mise en œuvre des travaux de dépollution du site. Il convenait de préciser les modalités permettant de garantir la bonne application des mesures de restrictions et de suivi dans le temps, notamment au niveau des espaces les plus sensibles (espaces verts, espaces publics, jardins privés) ;
 - la **compatibilité des plantations** prévues avec les restrictions d'usage et la présence d'une couverture (géotextile) au dessus des secteurs pollués ;
 - concernant les **nuisances sonores**, la quantification des niveaux d'exposition des futurs habitants au niveau des secteurs les plus exposés (notamment le long des infrastructures routières et ferroviaires), en précisant les mesures d'évitement et de réduction permettant de favoriser un cadre de vie de qualité des habitants ;

Cet avis a fait l'objet d'un mémoire de réponse de la CDA qui figure en annexe du dossier actualisé présenté à la MRAe.

III – Nouveaux éléments de connaissance et évolutions intervenues depuis 2019

Le dossier précise que des **diagnostics complémentaires** ont été réalisés portant sur :

- **la perméabilité des sols** qui s'avère assez bonne mais hétérogène, ce qui doit être pris en compte pour le dimensionnement des ouvrages d'infiltration ;
- **la qualité agronomique des sols** sur le site et sur deux terrains à proximité, afin de vérifier leur possibilité de réemploi, et les besoins de matériaux supplémentaires éventuels pour reconstituer un sol fertile. Des préconisations ont été établies par le bureau d'étude et un plan de gestion des sols fertiles est en cours ;
- **le trafic routier** : des comptages de trafic ont été réalisés en mars et avril 2022 afin de vérifier les conditions de circulation avant réalisation de la ZAC. Les trafics relevés traduisent une situation chargée en termes de volume de trafic, mais avec de bonnes réserves de capacité sur les carrefours à proximité du projet ;

Les **évolutions** du projet portent sur :

- **les sols** : La démarche mise en place pour la reconstitution de sols fertiles permet de limiter l'apport de terres végétales sur le site, en valorisant les volumes présents sur le site ou à proximité ;
- **l'énergie et le climat** : Le projet intègre désormais un réseau de chaleur alimenté en tout ou partie par la biomasse, pour desservir a minima la partie la plus dense du projet. Des mesures permettant de réduire les consommations énergétiques sont également prévues (production d'électricité en priorité par panneaux photovoltaïques et en autoconsommation collective, avec un niveau de performance énergétique supérieur à la réglementation en cours (RE 2028)). Un bilan carbone de référence avait été établi sur la base du plan guide initial (132 000 kgCO₂). Le bilan est désormais estimé à 106 152 kgCO₂, via l'optimisation des postes "énergie" (grâce à la mise place du réseau de chaleur) et "immobilier" (consommations énergétiques).

- **l'eau** : Le projet prévoit une augmentation du dimensionnement des ouvrages (de la pluie de retour 50 ans à la pluie centennale) afin de limiter les risques d'inondation à l'aval. Le projet intègre la dépollution de la nappe phréatique avec une première phase de test ayant débuté en 2023 ;
- **la biodiversité** : Le projet prévoit une sanctuarisation des mesures de compensation et d'évitement afin de sécuriser l'existence de plusieurs espèces protégées du site (notamment l'Odontite de Jaubert et l'Azuré du Serpolet). La réalisation du projet s'accompagne d'un coordonnateur environnemental, ce qui n'était pas initialement prévu ;
- **le trafic routier** : Des simulations du trafic routier induit par le projet ont été réalisées. Ces simulations permettent au lecteur d'apprécier les effets du projet en termes de circulation ;
- **les mobilités actives** : le projet prévoit la réalisation d'une passerelle surplombant le faisceau ferroviaire permettant de faciliter et de sécuriser les liaisons piétonnes et cyclables entre le quartier recomposé et les quartiers à l'est.

La MRAe note les effets positifs en termes d'énergie de la mise en place d'un réseau de chaleur. Elle recommande toutefois de détailler le projet de réseau de chaleur et de présenter les mesures d'évitement et de réduction permettant de limiter les éventuelles incidences négatives du projet sur l'environnement.

La MRAe recommande de présenter les caractéristiques, le cas échéant quelques photomontages, du projet de passerelle afin de permettre au public d'apprécier le rendu du projet en termes d'insertion paysagère.

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

Le présent avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) porte sur le projet d'éco-quartier de Bongraine sur le territoire de la commune d'Aytré en Charente-maritime.

Ce projet, porté par la communauté d'agglomération de La Rochelle, est conduit sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) et a fait l'objet d'une étude d'impact en 2019, d'un avis de la MRAe le 7 mars 2019 et de réponses apportées par le maître d'ouvrage.

Des diagnostics complémentaires ont conduit le porteur de projet à actualiser l'étude d'impact et à améliorer son projet. L'examen du dossier d'actualisation appelle deux recommandations supplémentaires portant sur les incidences du réseau de chaleur et l'insertion paysagère de la passerelle au sud.

Les réponses apportées ont vocation à être prises en compte dans une mise à jour du dossier.

À Bordeaux, le 29 décembre 2023

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine,
la présidente de la MRAe

Signé

Annick Bonneville