

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

COMMUNE DE BORDEAUX

..

**Enquête publique du 1^{er} juillet 2013 au 31 juillet 2013 inclus :
Demande de permis de construire déposée à la mairie de Bordeaux
et concernant le projet d'aménagement du lot LF3 de l'îlot C5 dans
le contexte du Programme d'Aménagement d'Ensemble des
Bassins à Flot**



**Commissaire enquêteur : Madame Michèle CAREIRON ARMAND
Suppléant : Monsieur Hervé REDONDO**

Désignés par l'ordonnance N°E13000114/33 datée du 7 mai 2013 de Monsieur le Président du Tribunal administratif de Bordeaux, et l'arrêté municipal du 28 mai 2013 de Monsieur le Maire de Bordeaux

L'enquête publique porte sur la demande de permis de construire déposée à la mairie de Bordeaux et concernant le projet d'aménagement du lot LF3 de l'îlot C5 dans le contexte du Programme d'Aménagement d'Ensemble des Bassins à Flot. L'aménageur est la société Domofrance. Les maîtres d'ouvrage sont les sociétés SCI Bordeaux Lucien Faure et Niort 94.

Ce projet comporte 13 111 m² de plancher. Il comprend la construction de logements, d'un hébergement hôtelier pour étudiants, d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD), d'un commerce et d'un équipement d'intérêt collectif.

La commune de Bordeaux est dotée d'un PLU n'ayant pas fait l'objet d'une étude environnementale ; le projet, d'une surface de plancher supérieure à 11000 m², a été soumis à étude d'impact et nécessite l'organisation d'une enquête publique (articles R123-1 et R123-2 du code de l'environnement).

La globalité de l'opération dans laquelle s'inscrit le projet de la présente enquête publique concerne un vaste périmètre (environ 160 hectares) avec une surface hors d'œuvre nette (SHON) prévisionnelle d'environ 700 000 m² comprenant des logements, des activités économiques et des équipements collectifs avec l'enjeu de reconquérir un territoire de friches industrielles, peu à peu abandonné, en mettant en valeur le patrimoine des Bassins à Flot.

Sur la forme,

Par décision N°E13000114/33 datée du 7 mai 2013, M. le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux désigne :

- Madame Michèle CAREIRON-ARMAND en qualité de commissaire enquêteur
- Monsieur Hervé REDONDO en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

Monsieur le Maire de la ville de Bordeaux, par l'arrêté municipal du 28 mai 2013, a prescrit l'ouverture de l'enquête publique et en a défini les modalités.

➤ Information du public

Le dossier d'enquête est conforme à la réglementation en vigueur.

Il comporte en particulier une étude d'impact claire et bien structurée et un résumé non technique de cette étude, assortis de documents permettant d'en appréhender en grande partie les conclusions.

La présence de nombreux plans et dessins permet une bonne compréhension du projet.

Sur demande du commissaire enquêteur, il a été ajouté au dossier en cours d'enquête, une étude hydraulique, parue postérieurement à l'élaboration du dossier, et qui présente un intérêt majeur pour la présente enquête car elle traite du risque « inondation » en étudiant les impacts hydrauliques de tous les projets du Programme d'Aménagement d'Ensemble des Bassins à Flot.

Les obligations légales de publicité ont été respectées, une publicité supplémentaire est parue dans le journal « Les Echos Judiciaires Girondins » et une information complémentaire est parue en ligne sur le site internet de la mairie de Bordeaux.

Je pense que le public a bénéficié d'une information suffisante et de bonne qualité sur le projet et que l'enquête a été portée à la connaissance du public au delà de l'obligation réglementaire.

➤ **Déroulement de l'enquête**

Le dossier complet et le registre d'enquête, à feuillets non mobiles, ouvert par Monsieur le Maire de Bordeaux, coté et paraphé par moi-même, ont été mis à la disposition du public à la Direction Générale de l'Aménagement de la ville de Bordeaux pendant 31 jours consécutifs du lundi 1^{er} juillet au mercredi 31 juillet 2013 inclus, afin que chacun puisse en prendre connaissance aux jours et heures habituels d'ouverture de la Direction Générale de l'Aménagement de la ville de Bordeaux et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête, ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur à la Direction Générale de l'Aménagement de la ville de Bordeaux 57 cours Pasteur à Bordeaux. Le registre a été clos par le commissaire enquêteur à l'expiration du délai de l'enquête.

Le commissaire enquêteur était à la disposition du public pendant les 5 permanences suivantes :

1. lundi 1^{er} juillet de 8h30 à 11h30
2. lundi 8 juillet de 15h à 18h
3. vendredi 12 juillet de 14h à 17h
4. jeudi 25 juillet de 8h30 à 11h30
5. mercredi 31 juillet de 15h à 18h.

Le commissaire enquêteur a pu rencontrer à la fois les responsables du projet à la mairie de Bordeaux et les représentants des maîtres d'ouvrage associés afin d'avoir la meilleure compréhension du dossier.

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions avec des dispositions d'accueil du public satisfaisantes et une excellente coopération du personnel de la DGA de la ville de Bordeaux.

L'enquête s'est déroulée selon le calendrier prévu et dans le strict respect des prescriptions de l'arrêté qui l'a ordonnée et des règlements applicables en la matière. Le public pouvait consulter le dossier et s'exprimer sur le projet sans rencontrer aucune difficulté
L'enquête n'a généré aucun incident.

➤ **Participation du public**

Une observation unique a été formulée sur le registre d'enquête par les deux seules personnes venues consulter le dossier d'enquête, en dehors des permanences du commissaire enquêteur. Il n'a été reçu aucune observation par courrier.

On peut aisément expliquer cette très faible participation :

- par le travail de concertation mené auprès du public, au niveau du Plan d'Aménagement d'Ensemble, par la Mairie de Bordeaux, la Communauté Urbaine de Bordeaux, le Port de Bordeaux et les architectes ayant élaboré le plan guide depuis le début de l'aménagement des Bassins à Flot,
- par l'absence d'habitations à proximité du projet,
- par l'état de friche de l'îlot C5.

Nous pouvons donc penser que le programme d'aménagement d'ensemble des Bassins à Flot est bien accepté socialement dans sa globalité et que le public, malgré une publicité irréprochable, ne s'est pas intéressé au projet particulier du lot foncier N°3 de l'îlot C5 concerné par l'enquête publique.

Sur le fond,

Il s'agit d'aménager le lot foncier N°3 de l'îlot C5 faisant partie du Plan d'Aménagement d'Ensemble des Bassins à Flot après la démolition, à la fin de l'année 2012 des hangars et bâtiments industriels qui occupaient le site.

Le projet est implanté dans un contexte urbain artificialisé où **les enjeux sur la faune et la flore sont quasi inexistantes** et **il n'aura pas d'impact ni en phase chantier, ni en phase d'exploitation, sur le seul site Natura 2000, la Garonne, situé à proximité.**

L'organisation des bâtiments, leur forme et leur architecture, le choix des matériaux et des techniques s'inscrivent :

- dans le **respect des règles fixées par le « cahier des prescriptions urbanistiques, architecturales et paysagères » diffusé par l'urbaniste conseil (ANMA) dans le respect du contexte industriel maritime des Bassins à Flot,**
- **dans une démarche de développement durable** (perspective globale d'éco-quartier).

Il n'existe plus aucune activité sur l'îlot C5.

Le projet contribuera, dans le cadre de l'aménagement du secteur des Bassins à Flot, à **accueillir une population nouvelle, à améliorer la mixité sociale et inter-générationnelle, à dynamiser l'économie locale et à augmenter le nombre de services du quartier.**

Les problématiques soulevées par le projet sont les suivantes :

- la gestion des **sols localement pollués à la fois par des métaux lourds et des composés hydrocarbonés sous forme gazeuse**, mis en évidence par l'analyse de l'état initial du site, sur une épaisseur de 1 à 4,5 mètres :

Le projet d'aménagement du lot foncier 3 prévoit un recouvrement de la surface par des dalles étanches béton et bitumes sur lesquels seront créés les bâtiments et le parking.

L'existence de cette dalle étanche et des vides sanitaires au droit des habitations permet de s'affranchir des risques sanitaires d'inhalation des composés volatils et d'ingestion d'éléments métalliques. Aussi, **la solution retenue a été celle du confinement des sols pollués sous cette dalle.**

De plus, cette solution présente un bilan environnemental très favorable par rapport à un déplacement des terres polluées, évite les risques d'accident, la production de gaz à effet de serre et le risque de ré-envol des poussières lors des transports.

La solution choisie du confinement des sols pollués sous dalle étanche permet de **maîtriser les impacts sanitaires et environnementaux** de cette double pollution.

- La possibilité **d'une contamination des nappes d'eau souterraine** lors de la réalisation des fondations profondes des bâtiments, rendues nécessaires par la présence d'argiles vasardes :

Les fondations par pieux seront réalisées à **la tarière creuse, cette technique permet de s'affranchir du risque de contaminer les nappes traversées** par de la terre polluée se trouvant en surface ou dans les premiers mètres de profondeur.

- **Le risque d'aggravation des hauteurs de crue et des vitesses d'écoulement** en cas de crue exceptionnelle, étant donnée la situation inondable du lot foncier 3 situé en zone hachurée bleue du PPRI de Bordeaux et dans le champ d'expansion de la crue exceptionnelle de type 1999 de la Garonne :

D'une part, les bâtiments seront construits sur vide sanitaire avec des ouvertures hydrauliques de 6 mètres de large et les parkings seront inondables pour assurer la continuité hydraulique de la crue, d'autre part, **les maîtres d'ouvrage se sont engagés à respecter les nouvelles cotes de seuil (cote d'aléa 2100 + 0,15 cm)** préconisées par le cabinet ARTELIA dans sa récente étude hydraulique (avril 2013) sur la **totalité du PAE des Bassins à Flot** et conseillées par la **Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM)**. Cette étude n'était pas encore disponible au moment du dépôt du permis de construire.

Nous pouvons donc conclure que **la prévention du risque « inondation » est correctement assurée pour les occupants des futurs bâtiments, en particulier pour ceux de l'EHPAD qui forment une population particulièrement vulnérable.**

- **Le ruissellement des eaux de pluie sur des surfaces étanches**, les risques sur l'augmentation des débits de crue et l'impact sur la Garonne :

Il est prévu la collecte des eaux de ruissellement issues des toitures et des parkings, leur rétention dans des bassins étanches avec mise en place de séparateurs à hydrocarbures en sortie de bassins de régulation avant leur rejet au réseau de collecte unitaire des eaux ménagères et pluviales.

L'incidence des eaux de ruissellement est donc nulle sur la qualité des eaux de la Garonne et sur les débits en cas de crue à condition que les circuits de collecte et les réservoirs soient correctement dimensionnés.

- **Le risque de dégradation de la qualité de l'air** due à l'augmentation du trafic routier générée par le projet dans le cadre de l'aménagement de tout le secteur des Bassins à Flot :

Le projet s'inscrit dans le cadre d'un PAE qui prévoit notamment l'amélioration des voies de circulations douces, amélioration des pistes cyclables, et l'augmentation de l'offre de service en matière de transport en commun.

Il est donc possible d'envisager **une future diminution du trafic routier** notamment le long de l'axe Lucien Faure situé en face du nouveau pont Chaban Delmas et qui longe le site du projet.

De plus, il est raisonnable de penser que le développement des technologies sur les véhicules et les carburants, l'augmentation de la flotte de véhicules électriques, amèneront une **diminution des émissions de polluants.**

En résumé, il apparaît que le projet d'aménagement soumis à l'enquête est un projet qui s'intègre complètement dans la philosophie du Programme d'Aménagement d'Ensemble des Bassins à flot ; il n'aura pas d'impact sensible sur l'environnement, et s'inscrit dans une démarche de développement durable et de bonne qualité de vie favorisant la mixité sociale et inter-générationnelle du futur quartier.

Pour tous ces motifs, le commissaire enquêteur émet :

un avis favorable

à la demande de permis de construire concernant le projet des sociétés SCI Bordeaux Lucien Faure et Niort 94 situé sur le lot LF3 de l'îlot C5 du Programme d'Aménagement d'Ensemble des Bassins à Flot.

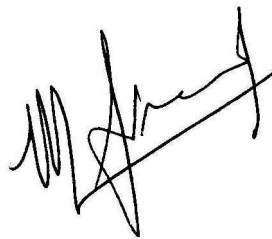
Cependant cet avis est assorti des deux réserves suivantes :

Les maîtres d'ouvrage devront respecter les engagements pris dans le mémoire en réponse en ce qui concerne :

1. les pieux pour les fondations des ouvrages : à réaliser par la technique de la tarière creuse,
2. la cote de seuil de 5,01 mètres NGF (cote d'aléa 2100 + 0,15 cm) à respecter pour la construction des ouvrages (conforme à celle recommandée par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) à la suite de la parution de l'étude hydraulique du cabinet ARTELIA sur la totalité du Programme d'Aménagement d'Ensemble des Bassins à flot).

Fait à Gradignan le 17 août 2013

Le commissaire enquêteur



Michèle CAREIRON ARMAND