

CONCLUSIONS

ENQUÊTE PUBLIQUE

Jeudi 1 octobre au lundi 2 novembre 2015

**Permis de construire pour un projet situé sur l'îlot C2.2 de
la Zac « Ginko » à Bordeaux**



Ginkgo Biloba « Résistance et Longévité »

Décision T A N° E 15000108/33

du 18/08/2015

Commissaires Enquêteur:

Le Général (2S) Gérard CHARLES

Le projet porte sur la demande d'un permis de construire N°14Z0571 qui prévoit la construction d'environ 79 000 m² de surface de plancher

599 logements pour 44 896 m² SDP

68 commerces pour 27 827 m² SDP

1547 places de stationnement

956 places ouvertes au public et soumis à exploitation commerciale

24 places pour la RTA

564 places pour le logement

une résidence de tourisme d'affaire à 95 chambres

pour l'îlot C 2.2 GINKO

VU le Code de l'urbanisme et notamment l'article R 423-57,

VU le Code de l'environnement et notamment les articles L. 123-1 et suivants, R 122-1 et suivants et R 123-1 et suivants,

VU la demande de permis de construire n°14Z0571 déposée le 31 décembre 2014 et portant sur l'îlot C2.2 de la Zone d'Aménagement Concerté Ginko,

VU l'étude d'impact remise dans le cadre de la demande de permis de construire précitée,

VU l'avis de l'autorité environnementale de l'Etat en matière d'environnement en date du 20 mars 2015,

VU la décision du Tribunal administratif de Bordeaux en date du 18 août 2015 nommant le Commissaire-enquêteur et son suppléant,

Considérant que le projet correspond à un besoin notamment en logement : études conjointes de la Maire de Bordeaux et de Bordeaux Métropole sur le besoin en logement : Bordeaux 2030

Considérant que le projet s'inscrit dans la démarche « 50 000 logements »

Considérant que l'enquête publique s'est déroulée normalement et conformément à la réglementation en vigueur

Considérant que le projet respecte le PLU en vigueur

Le PLU a été approuvé par une délibération du conseil communautaire en date du 21 juillet 2006 (2006/0535)

La 7^{ème} modification du PLU a été approuvée par une délibération du conseil communautaire en date du 14 février 2014 (2014/0150)

La 8^{ème} modification du PLU a été approuvée par une délibération du conseil métropolitain en date du 10 juillet 2015 (2015/0432)

Le permis de construire sera instruit au regard des dispositions de la 8^{ème} modification du PLU (version en vigueur à la date de la prise de la décision) : zone UDp1 / ZAC Ginko

Considérant que le secteur concerné est situé est en zone rouge hachurée bleue du **PPRI** de l'agglomération bordelaise actuellement en vigueur (2005):

-le terrain naturel est au-dessus de 2.80 m NGF, (cote du terrain naturel : comprise entre 3.20 et 4.03m NGF soit au-dessus de la cote exceptionnelle majorée ($2.30+0.50=2.80$ m NGF))

-il n'y a donc pas de cote de seuil imposée du point de vue du PPRI

-même si ce PPRI reste opposable, il ne prend pas en compte les derniers évènements climatiques à savoir la tempête 1999 et le réchauffement climatique, c'est pourquoi, il est actuellement en cours de révision

-les documents de travail transmis par les services de l'Etat relatifs à la révision du PPRI et les études hydrauliques réalisées à ce jour, indiquent que la zone serait non inondable.

Considérant que **l'information du public** a été réalisée conformément à la réglementation en vigueur et qu'elle a notamment utilisé les supports informatiques des sites de la Mairie de Bordeaux et de la DREAL

Considérant que la **consultation du public** par la DREAL , conformément à la loi N° 2012-1460 du 27/12/2012 ,sur son site informatique concernant ce projet ayant une incidence sur l'environnement ,a bien été réalisée et qu'aucune remarque n'a été émise.

Considérant que la **CDAC**, dans sa délibération du 11 aout 2014, a donné un avis favorable au projet concernant la création d'un ensemble commercial

Considérant que la **commission de sécurité**, dans son compte rendu du 27 mai 2015, a donné un avis favorable au projet

Considérant que la société Bouygues Immobilier a apporté des **réponses satisfaisantes** (correspondance du 16 septembre 2015) aux remarques émises par le Commissaire Enquêteur suite à l'étude du dossier et l'avis de l'autorité environnementale dans sa réponse du 20 mars 2015

Considérant que **l'autorité environnementale** a jugé, dans sa correspondance du 20 mars 2015, que l'évaluation des effets du projet sur l'environnement est globalement **satisfaisante**

Considérant que le dossier aborde l'ensemble des thématiques de l'environnement et y apporte des réponses adaptées dans une démarche environnementale très volontariste

Considérant la réponse **favorable** de la DREAL par arrêté préfectoral du 22 octobre 2015 pour la demande de dérogation à l'interdiction de déplacement d'espèces animales protégées et destruction de sites de repos ou d'aires de reproduction d'espèces animales protégées concernant les Crapaud calamite dérogation

Le nouveau planning prévisionnel arrêté est le suivant

Visite sur site de l'écologue, expertise (présence ou pas des crapauds), rapport, et déplacement sur présence :1^e trimestre 2016 (février/mars)

Recherche foncière et compensation : au plus tard le 31/12/2017 (selon arrêté préfectoral)

Proposition de gestion sur 20 ans : convention à signer avec LPO au plus tard le 31/01/2016

Considérant que La DREAL a souligné le travail réalisé en matière de cheminement doux et d'aménagements paysagers, à l'échelle de l'échoquartier et celle de l'ilot C 2.2

Considérant que l'estimation des dépenses pour éviter, réduire et/ou compenser les impacts du projet sur l'environnement ou la santé humaine a bien été réalisée (réponses Bouygues correspondance du 16 septembre 2015).

Considérant que les capacités du parking respectent les normes du PLU en vigueur

Considérant que l'environnement socio-économique Equipements publics a été particulièrement bien pris en compte même si la construction du collège est différée

Le collège est passé d'équipement public à équipement d'intérêt général (suite à la décision du Conseil général d'implanter le collège envisagé sur Ginko sur Bruges-Le Tasta. Le collège, envisagé en développement avec un partenariat privé afin de répondre aux besoins du quartier, a vu sa taille réduite, d'une part pour s'adapter à la réduction de la superficie de sa nouvelle parcelle suite à la demande de la Ville de Bordeaux de déplacer le gymnase sur le terrain identifié pour le collège, d'autre part pour répondre aux nouveaux besoins identifiés dans le cadre du partenariat privé.

Considérant que la gestion des déchets par collecte sélective enterrée procède d'une idée novatrice dans un souci de protection de l'environnement

Considérant que le principe d'Eco Quartier permet au quartier Ginko de s'intégrer de manière volontariste dans la nouvelle approche énergétique issue du Grenelle de l'Environnement et de se conforter aux orientations du Plan Climat aquitain en garantissant une **autonomie énergétique** au quartier et en anticipant les objectifs qui sont fixés dans les réglementations thermiques (2012/2020)

Considérant que l'aspect Socio économique emploi est bien pris en compte par la création de 350 postes de travail.

Considérant une réelle volonté de limitation du bruit par le choix d'un bureau d'étude missionné pour ce domaine

Considérant que l'aménagement de ce nouveau quartier n'apporte pas de nuisances supplémentaires en ce qui concerne les moustiques : le projet s'attachant à ne pas générer d'eau stagnante.

Considérant que, dans sa conclusion du 20 mars 2015 ; l'autorité environnementale a indiqué que l'additif à l'étude d'impact du 22/01/2015 ne permettait pas de lever les remarques émises sur

1) Les effets du pompage de la nappe et impact du terrassement et du rabattement de la nappe perchée

L'établissement d'un porté à connaissance a été réalisé le 02/09/2015 puis les discussions avec la DDTM ont aboutit à un nouveau porté à connaissance déposé puis le 05/10//2015 dans le cadre de l'autorisation de la loi sur l'eau actuellement à l'étude

Réponse DDTM du 16 11 2015

concernant l'arrêté Loi sur l'eau en vigueur sur la ZAC "la Berge du Lac", un porter à connaissance (article R214-18 du Code l'environnement) a bien été déposé par Bouygues Immobilier le 05 octobre 2015. Il est actuellement en cours d'instruction par nos services. Il fera l'objet d'un arrêté complémentaire, dispensé d'enquête publique, mais soumis à l'avis du COncil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques (CODERST) avant d'être pris.

2) l'Evolution du trafic

Considérant que les mesures pour compenser l'augmentation du trafic sur l'avenue REISON(estimée entre 25 % à 40 %) sont **acceptables**

L'augmentation possible du trafic avenue Reinson, liée notamment à la fréquentation du pôle commercial, a été anticipée dans l'aménagement de l'avenue Reinson . En effet, l'avenue Reinson a un profil dissymétrique avec une file de circulation dans le sens Lac/avenue 40 journaux et deux files dans le sens avenue 40 journaux /Lac. Ceci permet d'intégrer une file d'insertion vers l'entrée du parking du pôle commercial ainsi qu'une file de sortie du parking, sans gêner le flux principal de circulation

Considérant la réponse du 30/09/2015 de Bordeaux Métropole sur l'évolution du trafic

L'impact de cette seule opération n'est pas identifiable dans le modèle actuel, cependant l'impact en lui même sera **assez limité** un jour moyen ouvré en heure de pointe soir mais noyé dans la multitude de projets dans le secteur de part et d'autre de la rocade. L'impact sur la rocade restera limité. **Le trafic généré par l'îlot est faible en comparaison des trafics journaliers de la rocade.**

Considérant que le projet n'a recueilli **aucun avis défavorable** dans le cadre de la consultation du public pendant l'enquête

Le commissaire enquêteur émet un **avis favorable** à la demande de permis de construire pour un projet situé sur l'îlot C2.2 de la Zac « Ginko » à Bordeaux

sous réserve

de respecter les prescriptions en zone rouge hachurée bleue du PPRI actuellement en vigueur (2005).

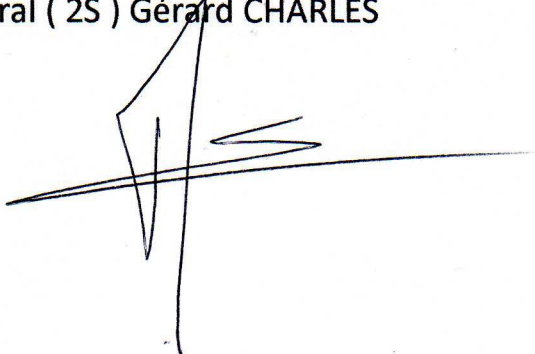
de mettre en œuvre les prescriptions de l'arrêté préfectoral du 22 octobre 2015 au sujet de la demande de dérogation à l'interdiction de déplacement d'espèces animales protégées et destruction de sites de repos ou d'aires de reproduction d'espèces animales protégées concernant les Crapaud calamite dérogation

de l'avis favorable de la DDTM aux mesures proposées au nouveau porter à connaissance déposé le 05/10/2015 relatif aux pompages infiltrations en phase travaux, exploitation

Le commissaire enquêteur tient à souligner la parfaite coopération des services de l'Etat, de la Mairie de Bordeaux, de Bordeaux Métropole et de Bouygues Immobilier pour la réalisation de son enquête.

Le commissaire enquêteur

Le général (2S) Gérard CHARLES



le 19/11/2015