

Département de la Gironde

Commune de Bordeaux

ENQUETE PUBLIQUE

Du 1^{er} Février au 2 Mars 2016

Préalable à la délivrance de 2 permis de construire concernant le projet d'aménagement de l'îlot P2 , dit îlot Lesieur, du programme d'aménagement d'ensemble (PAE) des Bassins à flot.



Commissaires enquêteurs

-titulaire :Daniel Leclerc

-suppléant :Bernard Lesot

Le 23 Mars 2016

La présente enquête publique préalable à la délivrance de deux permis de construire, visait à informer le public du projet et à recueillir ses observations.

Elle porte sur les demandes de 2 permis de construire déposés à la mairie de Bordeaux. Ces 2 projets constituent l'aménagement de l'ilot P2, dit Ilot Lesieur, dans le cadre du Programme d'Aménagement d'Ensemble des Bassins à Flot (PAE).

Ce PAE est un vaste territoire de 160 Ha sur lequel est prévue une surface de plancher de 700 000m² comportant : logements, activités économiques et équipements collectifs, l'enjeu étant de reconquérir un territoire de friches industrielles en mettant en valeur le patrimoine des Bassins à Flot.

Les maitres d'ouvrage sont :

- Cogédim Aquitaine ,29 rue Esprit des Lois à Bordeaux, représentée par Monsieur Borros Andras ; la demande de permis de construire étant complétée par celles de Lesieur et Saipol représentées par Monsieur Delaine Yves,11-13 rue Monceau à Paris 8^{ème} ,

- Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel d'Aquitaine, 304 bd du président Wilson à Bordeaux, représentée par Monsieur Moreau-Ferellec Dominique.

Le projet global, sur un terrain de 20803 m², comporte 43439 m² de plancher. Il comprend la construction de logements et de bureaux.

La commune de bordeaux est dotée d'un PLU, le projet est soumis obligatoirement à étude d'impact et nécessite une enquête publique (article R 122-2-2 du code de l'Environnement).

Sur la forme,

M. le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux par décision n°E15000169/33 en date du 8 Décembre a désigné :

M. Daniel LECLERC en qualité de commissaire enquêteur,
M. Bernard LESOT en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

M. le Maire de Bordeaux, par arrêté du 29 Décembre 2015, a prescrit l'ouverture d'une enquête publique et en a fixé les modalités.

Déroulement de l'enquête

Le déroulement de l'enquête a été conforme à l'arrêté susvisé de Monsieur le maire de Bordeaux.

Le commissaire enquêteur était à la disposition du public pendant les cinq permanences programmées.

Le commissaire enquêteur a pu rencontrer les représentants des maitres d'ouvrage, les responsables du projet de Bordeaux Métropole, les responsables concernés de la Direction régionale de l'environnement de l'aménagement et du logement (DREAL,) de la Direction départementale des territoires et de la mer (DDTM) et le représentant de l'usine Lesieur.

L'accueil du public s'est effectué de manière très satisfaisante et la coopération du personnel de Bordeaux Métropole a été excellente.

Information du public

Le **dossier** d'enquête est conforme à la réglementation en vigueur et comporte notamment :

- une étude d'impact claire et structurée,
- la présence de très nombreux plans dessins photos et textes, lesquels facilitent la compréhension du projet.

A la demande du commissaire enquêteur ont été ajoutés :

- Le plan de gestion de l'usine LESIEUR de Bordeaux Bacalan et du dépôt de Samanu, de Juillet 2015
- Le rapport d'étude hydraulique Artélia et ses annexes, d'Avril 2013 portant sur l'aire du PAE des Bassins à Flot.
- La réponse des maitres d'ouvrage aux avis de l'autorité environnementale de l'Etat, de Février 2016.
- L'avis de l'architecte des bâtiments de France sous le timbre de la Direction régionale des affaires culturelles d'Aquitaine, en date du 4 Décembre 2015.

Les obligations légales de **publicité** ont été respectées et une information complémentaire est parue sur le site internet de la mairie de

Bordeaux De plus les maitres d'ouvrage ont affiché l'avis d'enquête sur les murs entourant le site.

Le commissaire enquêteur estime que le public a bénéficié d'une information suffisante sur le projet et que l'enquête a été portée largement à sa connaissance.

Participation du public

Il y a eu quatre dépositions du public sur le registre, trois manuscrites et une agrafée, reçue par courrier. Deux personnes sont venues en permanence.

Cette participation très faible s'explique sans doute par :

- le travail amont d'information/concertation sur le PAE, mené auprès du public
- l'état de friche de l'ilot P2
- l'absence d'habitation au voisinage du projet

Il est permis de penser que le programme d'aménagement d'ensemble des Bassins à Flot est bien accepté par le public et que ce dernier ne s'est guère intéressé au projet spécifique de l'ilot P2 concerné par la présente enquête.

Sur le fond,

L'opération consiste à aménager l'ilot P2 du Programme d'Aménagement d'Ensemble des Bassins à Flot après démolition de hangars et bâtiments industriels sauf 2 qui seront réhabilités. La surface de plancher ressort à 43 439 m² dont 31 101 m² pour Cogédim et 12 338 m² pour le CRCAA .

Il n'existe plus aucune activité sur le site.

Le projet est implanté dans un contexte urbain artificialisé ou les enjeux sur la faune et la flore sont quasi inexistantes et il n'y aura pas d'impact sur la Garonne, site Natura 2000 situé à proximité.

L'ordonnement de bâtiments, leur forme et leur architecture, le choix des matériaux et des techniques mises en œuvre respectent le « cahier des prescriptions urbanistiques architecturales et paysagères » diffusé par l'urbaniste conseil du PAE, l'ensemble s'inscrivant dans une démarche de développement durable.

Le projet, permettra l'accueil d'une population nouvelle, améliorera la mixité sociale et intergénérationnelle, dynamisera l'économie locale.

Les *problématiques* soulevées par le projet sont les suivantes :

La gestion des sols pollués à la fois par des métaux lourds et des hydrocarbures.

Il est prévu ;

Pour les 4 zones de contamination par les hydrocarbures ; la suppression des 4 sources par excavation et évacuation hors site en filières autorisées.

Pour les zones de contamination aux métaux lourds ; conservation sur site par confinement et/ou recouvrement des sols laissés place. Afin de rendre les sols compatibles avec les usages projetés.

L'étude montre que les niveaux de risques résiduels sont inférieurs aux critères sanitaires en vigueur.

Les travaux, à la charge de Lesieur et Cogédim, seront réalisés sous contrôle de la société Soler Environnement selon la méthodologie précisée dans la réponse des maitres d'ouvrage au PV de synthèse.

Le risque inondation en cas de crue exceptionnelle.

L'îlot P2 est en zone inondable en zone rouge hachurée bleue au PPRI de Bordeaux et dans le champ de la crue exceptionnelle, de type 1999, de la Garonne.

Ce PPRI, jugé obsolète est en cours de révision ; par anticipation, une étude hydraulique a été produite par le cabinet d'études Artélia en 2013, la cote minimale des seuils pour l'îlot P2 ressort à 5,56 m NGF.

Par sa réponse au PV de synthèse la société Cogédim précise qu'une mise à jour de l'étude hydraulique sera effectuée et intégrera le nouveau projet de l'îlot P2.

Le ruissellement des eaux de pluie et ses effets sur l'augmentation des débits de crue et la qualité des eaux de la Garonne.

La collecte des eaux de pluie sera gérée par le truchement de toitures végétalisées et autorégulées et/ou vers des solutions compensatoires de type structure réservoir Les dispositifs utilisés, dimensionnés correctement, respectent les règles définies par Bordeaux Métropole.

L'incidence, sur la qualité et la quantité de l'eau arrivant finalement en Garonne sera nulle.

La dégradation de la qualité de l'air en raison de l'augmentation du trafic routier.

Cette question se place à l'échelle du PAE qui prévoit : l'amélioration des voies de circulation douces et des pistes cyclables, le développement des transports en commun.

Par ailleurs des progrès sont attendus sur les véhicules, les carburants et le parc de véhicules électriques s'accroît.

Tous ces éléments devraient engendrer une diminution des émissions polluantes.

La hauteur du bâtiment A1 et son impact sur le patrimoine et le paysage

La société Cogedim déclare échanger avec les services de l'Etat(DRAC) et la ville de Bordeaux sur un nouveau projet.

En conclusion, il apparaît que le projet d'aménagement de l'ilot P2 n'aura pratiquement pas d'impact négatif sur l'environnement il s'inscrit dans une démarche de développement durable favorisant la mixité sociale et intergénérationnelle, les futurs habitants devraient y trouver une bonne qualité de vie

. Le projet s'intègre plutôt bien dans le projet d'aménagement d'ensemble des Bassins à flot à l'exception du bâtiment A1, tour d'habitation de 18 étages et 13 097 m² de plancher dont la hauteur fait débat auprès de personnes publiques et privées.

Un nouveau projet est en cours d'élaboration dans le respect des exigences du classement, en 2007, par l'UNESCO, de « Bordeaux Port de lune » au patrimoine mondial de l'humanité.

Pour tous ces motifs le commissaire enquêteur, émet un **avis favorable** au projet soumis à enquête publique, avis assorti des deux réserves qui suivent :

Réserve n°1 : Le nouveau projet (bâtiment A1), actuellement à l'étude, devra répondre aux exigences de l'UNESCO en termes

de préservation et transmission aux générations futures de tout ce qui constitue l'identité bordelaise.

Réserve n°2 : La mise à jour de l'étude hydraulique intégrera le projet de l'ilot P2, ainsi que les résultats des dernières études connues et notamment celles de l'Etat dans le cadre de la révision du PPR Inondation.

Fait à Artigues-près-Bordeaux, le 23 Mars 2016.


Daniel LECLERC.