

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

SOMMAIRE

<u>I GENERALITES</u>	3
I.1 Contexte du projet.....	3
I.2 Objet de l'enquête.....	3
I.3 Cadre juridique.....	4
I.4 Composition du dossier.....	5
I.5 Les projets-Nature et caractéristiques.....	7
<hr/>	
<u>II ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE</u>	12
II.1 Désignation du commissaire enquêteur.....	12
II.2 Modalités de l'enquête.....	12
II.3 Information effective du public.....	13
II.4 Clôture de l'enquête et modalités de transfert des dossiers et registres.....	14
II.5 Notification du procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse.....	14
II.6 Relation comptable des observations.....	14
II.7 Incidents en cours d'enquête.....	14
II.8 Climat de l'enquête.....	15
II.9 Visites du site.....	15
II.10 Réunions et personnes rencontrées.....	15
<hr/>	
<u>III ANALYSE DES OBSERVATIONS</u>	15

I Généralités

I.1 Contexte du projet

L'aménagement des bassins à flot s'inscrit dans le cadre du grand projet urbain « Bordeaux 2030 » Un plan guide a été élaboré par un architecte urbaniste conseil et un Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE) a été adopté par délibération du conseil de la Communauté Urbaine de Bordeaux le 26 Mars 2010.

La maîtrise d'ouvrage de ce PAE est aujourd'hui assurée par Bordeaux Métropole, la ville de Bordeaux et le Grand Port Maritime de Bordeaux, les habitants des quartiers limitrophes des Chartrons et de Bacalan ont été associés à l'élaboration des projets et le public peut trouver, sur place, à la « maison des Bassins à flot » des réponses à ses questions.

Ce PAE a été établi pour garantir la prise en compte des objectifs de développement urbain et conserver le caractère identitaire des Bassins à flot. Le plan guide fixe les principales orientations du projet urbain et constitue un outil de dialogue entre tous les acteurs du projet, il énonce les principes majeurs du projet des Bassins à flot.

D'ores et déjà les premières constructions sont engagées sur certains ilots.

Le projet d'aménagement de l'ilot P2 d'une superficie de 20,8 hectares fait partie des évolutions importantes du plan guide, il s'inscrit dans un très large espace de 160 hectares sur lequel sont prévus des logements, des activités économiques et des équipements publics pour une surface hors œuvre nette d'environ 700 000m² Cet ilot constitue un des macro-lots les plus identitaires en raison notamment de son passé portuaire et industriel.

I.2 Objet de l'enquête

La présente enquête a pour objet :

- d'informer le public sur la nature exacte du projet.
- de recueillir ses observations, appréciations, suggestions afin de permettre à l'autorité compétente de disposer de tous éléments nécessaires à son information sur les 2 demandes de permis de construire présentées par :

-COGEDIM AQUITAINE représentée par Monsieur Borros Andras et, LESIEUR et SAIPOL représentées par Monsieur Delaine Yves visant à la construction d'un ensemble immobilier en 6 lots destinés principalement à

l'habitation(639 logements) et autres activités annexes de bureaux et commerces pour une surface de plancher de 31 101 m².

-La Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel d'Aquitaine représentée par Monsieur Moreau-Ferrelec Dominique, visant à la construction d'un ensemble immobilier à usage principal de bureau, futur siège du Crédit Agricole d'Aquitaine. La surface de de plancher est de 12 338 m².

I.3 Cadre juridique

Le présent projet est soumis à différents textes législatifs et réglementaires dont la plupart sont codifiés et notamment:

Code de l'Environnement

Partie législative :

L122
L123-1 et suivants

Partie réglementaire :

R122-1 et suivants
R123 et suivants.

Code de l'urbanisme

Partie réglementaire :

R423-57

Par ailleurs le projet reste soumis à certains plans et textes de portée locale :

-SCOT de l'agglomération bordelaise opposable depuis le 13 Février 2014

-SDAGE du bassin Adour Garonne.

-SAGE :

Estuaire de la Gironde et milieux associés

Nappes profondes

-SCRE

-PLU de Bordeaux Métropole

-PPRI

-PDU

-Plans de gestion des déchets

-PLH de Bordeaux

A noter que ce dossier fait l'objet d'une demande d'autorisation/ déclaration au titre des articles L 214 et R 214-1 du code de l'Environnement (Loi sur l'eau).

1.4 Composition du dossier

Le dossier de la présente enquête comprend :

- Un bordereau des pièces du dossier,
- Une notice introductive,
- La note mentionnée à l'article R128-8 du Code de l'urbanisme,

-Le dossier de demande de permis de construire COGEDIM:

Demande de Permis de construire-formulaire CERFA n°1340903

PC1-Plan de situation du terrain

PC2-Plan de masse des constructions à édifier ou à modifier

PC3-Plan en coupe du terrain et de la construction

PC4-Notice décrivant le terrain et présentant le projet ANMA

PC5-Plan des façades et des toitures

PC6- Documents graphiques permettant d'apprécier l'insertion du projet dans son environnement

PC7-Photographie permettant de situer le terrain dans le paysage proche

PC8- Photographie permettant de situer le terrain dans le paysage lointain

PC11- Etude d'impact ou décision de dispense d'une telle étude

PC12- Attestation du contrôleur technique des règles parasismiques

PC13- Attestation de prise en considération du plan de prévention des risques

PC16-1-Formulaire attestant la prise en compte de la réglementation thermique

PC16-2-Analyse de la compatibilité du projet avec la canalisation « gaz » d'un point de vue sécuritaire

PC17-Tableau indiquant la surface de plancher de logements par catégorie

PC26-Récépissé de dépôt de permis de démolir

PC32-Plan de division du terrain

PC33-Projet de constitution d'une association syndicale des futurs propriétaires

PC39-Dossier spécifique de conformité avec les règles d'accessibilité aux handicapés

PC40-Dossier spécifique de conformité avec les règles de sécurité

PCA-Annexe : plans des niveaux 1/200^e ou 1/250^e

PCB-Annexe : Engagement de constitution de servitudes d'issues de secours.

- le dossier de demande de permis de construire du CREDIT AGRICOLE d'AQUITAINE :

Demande de Permis de construire-formulaire CERFA n°1340903

PC1-Plan de situation

PC2-Plan de masse

PC3-Plan en coupe du terrain et de la construction

PC4-Notice décrivant le terrain et présentant le projet

PC5-Plan des façades et des toitures du projet

PC6- Documents graphiques d'insertion du projet dans son environnement

PC7-Photographie permettant de situer le terrain dans le paysage proche
PC8- Photographie permettant de situer le terrain dans le paysage lointain
PC11- **Etude d'impact** ou décision de dispense d'une telle étude
PC12- Attestation du contrôleur technique des règles parasismiques et cycloniques
PC13- Attestation de prise en compte du PPRI
PC16-1-Formulaire attestant la prise en compte de la réglementation thermique-étude de faisabilité relative aux approvisionnement en énergie
PC26-Récépissé de dépôt de permis de démolir
PC39-Dossier spécifique ERP-Conformité aux règles d'accessibilité aux PMR, annexes B, C, D
PC40-Dossier spécifique de conformité avec les règles de sécurité, annexes E, F, G

Annexes

ANNEXE A- Plan de situation à joindre au dossier spécifique (sécurité incendie/PMR)
ANNEXE B- Notice d'accessibilité
ANNEXE C-D-Plan de cheminement, raccordements ,circuits ,espaces de manœuvre, Plan coté pour chaque niveau
ANNEXE E-Notice de sécurité
ANNEXE F-G-Plan de situation, plan masse, façades des constructions projetées
Plan de coupe et plan de niveau
ANNEXE H-Plan du RDC avec les branchements sur les réseaux concessionnaires
ANNEXE I- Plan du RDC avec l'implantation des bornes d'incendie
ANNEXE J-Notice environnementale
ANNEXE K- Note de calcul de rétention des eaux pluviales

Les dossiers ont été établis par :

Agence Nicolas Michelin et Associés-Maitrise d'œuvre coordination à Paris (projet Cogédim)

AAAP-Maitrise d'œuvre à Paris (projet Cogédim)

Leibar Seigneurin Architectes Maitrise d'œuvre à Bordeaux (projet Cogédim)

Nadau-Lavergne Architectes Maitrise d'œuvre à Bordeaux (projet Cogédim)

Sabine Haristoy Paysagiste Maitrise d'œuvre à Bordeaux (projet Cogédim)

Wilmotte et Associés Architectes Maitrise d'œuvre à Paris (projet CAA)

Cap Terre représentation du Sud Ouest à Blagnac 31 (projets Cogédim et CAA)

Les pièces suivantes ont été ajoutées, à ma demande et en liaison avec l'autorité organisatrice à savoir :

- Les deux avis de l'autorité environnementale de l'Etat ,
- La note mentionnée à l'article R128-3 du code de l'Environnement,
- L'étude hydraulique Artélia d'Avril 2013 sur le PAE des BASSINS à FIOT,
- Le plan de gestion de l'usine Lesieur, assisté techniquement par le groupe Antéa,
- Cinq plans Cogedim (pour une meilleure lisibilité des cotes d'altitude).

1.5 Les projets-Nature et caractéristiques

Le terrain d'assiette de l'ensemble de ces constructions est situé sur la commune de Bordeaux, dans l'angle formé par les quais de Bacalan et du Sénégal, parcelles RZ 34 et 35 .Il appartient à la société Lesieur.

L'aménagement d'ensemble est sous la co-maitrise de COGEDIM chargée de la majorité des bâtiments et du CREDIT AGRICOLE responsable de construction de son siège. L'ilot forme un tout par sa conception notamment en ce qui concerne les espaces communs.

Le terrain de 20803m² comportant 7 lots pour une surface de plancher de 43440m² ,604 places de parking et un local vélo de 200 places.

L'ilot rassemble 28% de bureau,46% de logements divers,15% de résidence étudiante,7% de foyer Habitat jeune et 4% de petits commerces et activités

L'ilot Lesieur est en zone U du PLU , « Bassins à flot »en sous-secteur 02 et sous - secteur 10.II se situe en zone rouge hachurée bleue du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI),secteur urbanisable avec prescriptions constructives.

L'agence Nicolas Michelin et Associés (ANAM) assure la mission de coordination de l'ilot.

Projet COGEDIM

La demande de permis de construire N°033 063 15Z 410,du31 Juillet 2015 porte sur les lots P2A1, P2A2,P2B1,P2B2,P2B3,P2C soit 639 logements offrant une surface de plancher de 31101 m² et 354 places de parking.

Le bâtiment le plus haut comporte un rez- de- chaussée et dix-huit étages et culmine à la cote NGF 62,60 m soit 57m environ au-dessus du sol actuel.

La maitrise d'œuvre est assurée par :

Lot P2 A1 : Agence Leibar et Seigneurin,

Lot P2 A2 et P2 C : Architectes Nadeau Lavergne,

Lot P2 B1, P2B2 et P2 B3 par l'agence AAPP Philippe Prost.

Projet CCA

La demande de permis de construire N°033 063 15Z 0351 du 10 Juillet 2015 porte sur le lot P2D visant à la construction de bureaux, futur siège du Crédit Agricole d'Aquitaine pour une surface de plancher de 12338 m² et 250 places de parking sur 4 niveaux dont 1 est enterré.

L'ensemble immobilier est constitué d'un rez- de -chaussé et six étages il abritera 500 postes de travail., le point le plus haut est à la cote NGF 34,09 m .

La maîtrise d'œuvre est assurée par l'agence d'architecture ;Wilmotte – Associés SAS.

L'étude d'impact.

L'étude a été réalisée par la SAS CAP –TERRE, représentation locale du Sud Ouest à Blagnac(31). Cette étude constitue la pièce fondamentale du dossier d'enquête Elle est conforme dans son contenu au code de l'Environnement et comprend notamment :

-La description et le choix du projet, ceux-ci sont clairement décrits.

-L'analyse de l'état initial de la zone et des milieux susceptibles d'être affectés par le projet ,cette analyse traite notamment du contexte physique :risques naturels(inondations) et technologiques,(état de pollution des sols et des eaux souterraines),du contexte paysager (à l'échelle de Bordeaux et à celle du quartier)du contexte humain,(population, logement ,environnement acoustique) et pose bien ces diverses problématiques.

Sont notamment mis en avant :

-pour le contexte climatique,

Un climat océanique tempéré, bien ensoleillé, pouvant produire des événements pluvieux très violents.

-pour le contexte géologique et hydrogéologique,

Les sondages ont révélé sous la dalle de couverture des remblais anthropiques et une formation géologique principalement argileuse aux caractéristiques impropres pour constituer un sol d'assise pour les fondations, le substratum marno-calcaire(Molasses du Fronsadais) se situant à l'horizon -25 à -37m.Par ailleurs la présence d'une nappe d'eau dans les remblais a été décelée à faible profondeur.

-pour le contexte hydrologique et hydrographique,

Le projet se situe en rive de Garonne dans une zone exposée à des crues fluviomaritimes, le marnage pouvant atteindre une valeur de 7 mètres .Le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) actuellement en vigueur classe le terrain d'assiette du projet en zone rouge hachurée bleue et en zone de transfert. Les cotes de submersion sont sous- évaluées ainsi que le montre l'étude hydraulique produite par Artélia en 2013 dans le cadre du PAE. Cette étude affiche une cote de seuil minimale de 5,56 NGF pour les constructions .correspondant à la cote de l'aléa 2100 majorée de 15 cm.

-Pour la qualité de l'eau

La qualité des eaux de la Garonne est plutôt mauvaise au plan physico-chimique et continue à se dégrader, elle devra être préservée dans le cadre du projet en limitant les rejets pluviaux et en recherchant une qualité accrue des rejets.

Les points de captage en eau potable et plus particulièrement celui de « Bourbon » situé à 128 m du site ne constituent pas une contrainte pour le projet

-Pour la qualité de l'air

A l'instar d'autres métropoles, la qualité de l'air sur l'agglomération bordelaise est affectée par le trafic automobile (PL et VL) qui génère de l'ozone du dioxyde d'azote et des particules fines. La qualité de l'air quotidienne est caractérisée par l'indice ATMO sur une échelle de 1 à 10,pour Bordeaux, en 2012, les indices, ont été qualifiés de « très bons à bons » pour 63% de l'année, « moyens » 21%, « médiocres » 12% et « mauvais » 4% .

Le projet est bordé par 2 axes routiers importants :l'axe rue L Faure pont J Chaban-Delmas et le quai de Bacalan.

-Pour les risques

Outre le risque inondation évoqué ci-dessus, des études menées par Lesieur ont montré la pollution (métaux lourds et composés hydrocarbonés sous forme gazeuse) du sol et du sous-sol, résultant de l'activité industrielle antérieure sur ce site. Le propriétaire actuel, Lesieur, a à sa charge la suppression des spots de pollution afin de garantir un bon état du sol en fonction des usages futurs de la zone.

-Pour le milieu naturel

Le lit mineur de la Garonne est un site naturel identifié « Natura 2000 »et ne concerne pas le site du projet pour lequel il n'y a pas d'enjeu sur les habitats et espèces naturelles eu égard au passé industriel du lieu.

-Pour le paysage

L'environnement de l'ilot P2 est complexe, cet ilot se trouvant à la jonction du quartier résidentiel des Chartrons et du quartier de Bacalan .L'ilot P2 dispose d'une superbe vue sur la Garonne et le pont J Chaban-Delmas qui la franchit, les écluses, les deux bassins à flot et la Maison mondiale du vin en fin de construction. Au Nord et à l'Est le secteur des Bassins à flot est très industriel.

-Pour le contexte humain

Bordeaux Métropole a pour objectif d'augmenter la population, la ville de Bordeaux doit faire face à une demande importante de logements, le secteur des Bassins à flot a vocation à se transformer en quartier d'habitations.

En ce qui concerne les nuisances sonores l'ilot Lesieur est affecté par le périmètre d'impact de la rue L Faure infrastructure classée en catégorie 3 nécessitant des dispositions particulières pour l'isolation acoustique des constructions.

-Pour le patrimoine culturel et historique

Le site se trouve inscrit dans le périmètre du Patrimoine Mondial de l'Humanité de l'UNESCO, ce classement est une distinction, l'aménagement de l'ilot P2 mais aussi celui de l'aire du PAE se doivent d'intégrer, outre les règles d'urbanisme, des exigences complémentaires : conservation du patrimoine développement économique et social, mise en valeur du patrimoine historique et de la culture vivante.

L'ilot P2 se situe à l'intérieur des périmètres de protection des Monuments historiques suivants :

Monument historique inscrit « Les formes de radoub des Bassins à flot »

Monument historique classé « Anciens magasins de vivres de la Marine »

Les exigences en résultant doivent être satisfaites.

-La description des mesures compensatoires et la définition d'indicateurs de suivi associés. Il n'y a pas d'impact résiduel négatif en phase exploitation En fait le projet ne nécessite pas de de mesure de compensation sur ou en dehors du site.

-L'analyse des impacts du projet sur l'environnement et les mesures envisagées pour l'insertion du projet, sont notamment étudiés :

:

La population et le logement : accueil d'une nouvelle population dans de nouveaux logements et amélioration de la mixité urbaine (sociale et intergénérationnelle).

Le rejet des eaux usées : celles-ci seront collectées par le réseau d'assainissement collectif de la ville de Bordeaux et traitées par la station « Louis Fargue » qui dispose d'une capacité d'accueil importante.

Le rejet des eaux pluviales : le projet prévoit des toitures terrasses autorégulées ou végétalisées, des structures réservoirs permettant la régulation des flux et le respect du droit à l'eau fixé par la collectivité, soit 3l/s/ha.

Le risque inondation : anticipant sur la révision en cours du PPRI et sa transformation en PPRL une étude spécifique relative au PAE a conduit à fixer la cote de seuil des bâtiments à l'altitude 5,56 m NGF. de manière à faire face à un événement exceptionnel.

Le risque lié aux sols pollués : le plan de gestion établi par Lesieur définit les moyens de réhabilitation à mettre en œuvre pour rendre compatible l'état de la qualité des milieux avec les usages projetés. La mise en œuvre est à la charge de Lesieur et Cogédim vérifiera la pollution résiduelle.

L'ensemble de ces impacts sont positifs, seuls subsistent des impacts négatifs en phase travaux.

-Les avis de l'autorité environnementale. de l'Etat des 6 Octobre 2015 et 4 Décembre 2015

Très détaillés, soulignent la complétude et la qualité de l'étude d'impact et, au titre de la prise en compte de l'environnement expriment les observations suivantes :

Sur les sols pollués :

- Annexer le plan de gestion
- Confirmer la compatibilité telles que retenues dans le projet (confinement) avec la mise en œuvre de fondation profondes, en justifiant notamment l'absence d'impact sur les eaux souterraines tant en phase chantier qu'en phase exploitation.

Sur le risque inondation

- Formuler une déclaration (demande d'autorisation) en application de la loi su l'eau

Sur le paysage et le patrimoine

- Compléter le dossier par des photomontages afin d'appréhender l'impact des bâtiments su le paysage.

Enfin, l'autorité environnementale précise que l'ensemble des mesures et leur modalités de suivi devra être mentionné dans les décisions d'autorisation du projet.

A la date d'aujourd'hui le commissaire enquêteur indique :

- que le service de police de l'eau(DDTM) fait savoir que ce projet relève d'une procédure de déclaration ,le dossier n'a pas été déposé .

-que les dossiers de permis de construire contiennent des photomontages PC 6 (projets Cogédim et CCA) et surtout qu'une maquette à l'échelle du 1/100^{ème} est exposée sur le site dans les bureaux de vente de Cogédim le tout permettant au public d'appréhender l'impact du projet sur le paysage.

A l'évidence l'impact sera fort ; résultant du passage d'une architecture industrielle vieillissante et délaissée à des bâtiments neufs qui gardent néanmoins l'esprit du lieu, et des bâtiments réhabilités.

II Organisation et déroulement de l'enquête

II.1 Désignation du Commissaire enquêteur

A la demande de Monsieur le maire de la commune de Bordeaux , le 2 Décembre 2015, la désignation du commissaire enquêteur s'est effectuée par décision n° E 150000169/33 du 8 Décembre 2015 du Président du Tribunal Administratif de Bordeaux, à partir de la liste des personnes retenues par la commission départementale chargée d'établir la liste d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur pour l'année 2015 ,décision du Président du 31 Décembre 2014.

II.2 Modalités de l'enquête

A la demande de la mairie de Bordeaux j'ai retiré le dossier dans ses bureaux, et rencontré Madame Maman-Bensimon, Responsable commission des avant-projets-Juriste enquêtes publiques, représentant l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête, afin d'en élaborer les modalités et notamment fixer les dates de permanences et procéder à la complétude du dossier soumis à l'avis du public.

Ces modalités ont été fixées par arrêté du Maire de Bordeaux n°201524344 en date du 29 Décembre 2015.

Le dossier d'enquête a été déposé à la mairie de Bordeaux. Le registre d'enquête comprenant 103 pages numérotées de 1 à103 a été ouvert par le maire et paraphé par mes soins le 26 Janvier 2016.

Le Public :

-A pu consulter le projet aux heures d'ouverture de la mairie de BORDEAUX

-A été invité à faire connaître son avis et ses remarques par différents moyens :

- en les consignand dans le registre déposé en mairie de BORDEAUX

- en les adressant au commissaire enquêteur, mairie de BORDEAUX
- en rencontrant le commissaire enquêteur au cours de 5 permanences tenues à la Mairie de BORDEAUX les:

Lundi 1^{er} Février 2016 de 9h30 à 12h30,
Jeudi 11 Février 2016 de 14h à 17h,
Jeudi 18 Février 2016 de 9h30 à 12h30,
Mercredi 24 Février 2016 de 14h à 17 h,
Mercredi 2 Mars 2016 de 15h à 18h.

II.3 Information effective du public

Cette enquête a été annoncée par affichage à la mairie de BORDEAUX ,

- à la cité municipale
- à la Mairie de quartier de Bordeaux maritime
- sur le panneau d'affichage rue Achard
- sur le panneau d'affichage place de l'Europe

ainsi que l'atteste le certificat d'affichage n°6 du Maire de BORDEAUX en date du 4 Mars 2016.

Des affichages sur le site, effectués par le demandeur de l'autorisation, sont venus compléter le dispositif à savoir.2 affiches sur chacune des 3 voies publiques bordant l'ilot P2 quai Armand Lalande, quai du Sénégal, et quai de Bacalan)

Ces affichages ont été certifiés le 14 Janvier 2016 par un huissier de justice mandaté par les maitres d'ouvrage.

Un avis public a fait l'objet d'une première insertion dans deux journaux d'annonces légales par la mairie de Bordeaux à savoir :

- Echos judiciaires girondins* publication du 15 Janvier 2016
- *Sud-Ouest* publication du 13 Janvier 2016

Une deuxième insertion a été effectuée dans les mêmes journaux, à savoir :

- *Echos judiciaires girondins* publication du 5 Février 2016

- *Sud-Ouest* publication du 3 Février 2016 .

L'arrêté d'ouverture de l'enquête, l'avis public, les publications dans la presse et le certificat d'affichage sont annexés au rapport.

II.4 Clôture de l'enquête et modalités de transfert des dossiers et registres

Le registre d'enquête a été clos par mes soins à 18 heures le 2 Mars 2016. J'ai alors pris possession de l'ensemble du dossier.

Le dossier complet accompagné de mon rapport, de mon avis et d'annexes sera remis à la mairie de BORDEAUX ce jour. Un exemplaire est adressé à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux

II.5 Notification du procès-verbal des observations et mémoire en réponse

- Le procès-verbal des observations a été notifié le 4 Mars 2016 et commenté aux représentants des 2 maitres d'ouvrage le 7 Mars 2016
- La réponse des maitres d'ouvrage en date du 14 Mars m'a été transmise par la poste le 16 mars 2016.

Ces documents figurent en annexes au présent rapport.

II.6 Relation comptable des observations

Deux personnes ont été reçues en permanences

Ont été portées au registre :

- 2 observations manuscrites
- 2 lettres dont l'une m'a été remise en permanence et l'autre avec ses 2 annexes, m'a été adressé par courrier.

II.7 Incidents en cours d'enquête

Aucun incident n'a été relevé en cours d'enquête.

II.8 Climat de l'enquête

L'enquête s'est déroulée dans un climat empreint de courtoisie avec, les représentants des maîtres d'ouvrage et leurs bureaux d'études, les services de la mairie de Bordeaux, de Bordeaux Métropole de la DREAL et de la DDTM .

II.9 Visites du site

J'ai effectué une visite du site le 21 Janvier 2016 en présence de Madame Lemercier représentant Cogédim et Monsieur Clément Duval ingénieur sécurité représentant Lesieur en m'attardant plus particulièrement sur les bâtiments à réhabiliter.

Par ailleurs j'ai visité la « Maison du projet des Bassins à flot. » quai Armand Lalande le 12 Février

II.10 Réunions et personnes rencontrées

-Prise en compte du dossier et préparation de l'arrêté de mise à l'enquête avec Madame Maman Bensimon à la mairie de Bordeaux le 14 Décembre 2015.

-Présentation des projets et de leur maquette par les maîtres d'ouvrage et leurs architectes, en présence des représentants de Bordeaux Métropole, le 8 Janvier 2016.

-Réunion technique avec les représentants de 2 maîtres d'ouvrage et Madame Fauquemberg auteure de l'étude d'impact pour la SAS Cap Terre ; le 26 Janvier 2016.

-Société Lesieur :Monsieur Chervier pour la question des sols pollués le 02/02/2016.

-DDTM 33-Service Risques et gestion de crise :Madame Rose pour la problématique des inondations le 04/Février/2016.

-DREAL /Unité départementale de la Gironde/ Cellule Risques chroniques: Monsieur Lunel pour la question des sols pollués 04Février/2016.

-Point de l'enquête et de l'instruction du dossier avec les représentants de Bordeaux Métropole : Monsieur Caze Madame Maman Bensimon et Monsieur Passicos le 18 Février.2016.

III Analyse des observations et remarques du commissaire enquêteur

-Observations du public

Monsieur Grimaud ,habitant Bordeaux, qualifie la tour de « type stalinien» et espère que « les nouveaux habitants n'auront pas les pieds dans l'eau »,exprimant par la son jugement sur l'architecture du bâtiment A1et sa préoccupation par rapport au risque inondation.

Monsieur Venturi, habitant Bordeaux, estime que l'augmentation de la densité immobilière à l'entrée des Bassins à flot contribuera à dégrader « l'image de d'ensemble de la Cité du vin et du pont Chaban Delmas » et propose de limiter la tour à une trentaine de mètres, il s'inquiète par ailleurs du risque sismique

Monsieur Sourd indique que « la tour de 60 m de hauteur défigurerait les quais qui sont déjà très fréquentés par les promeneurs » Il propose de limiter la tour à 7,8 étages et souhaite l'aménagement d 'un lieu d'exposition, voire de réception, en mémoire de Lesieur.

Madame Doucet députée de Gironde , par lettre du 23 Février, a transmis au commissaire enquêteur un échange de courrier qu'elle a eu avec la Ministre de la Culture et de la Communication. Madame Doucet fait part de ses inquiétudes quant au projet, à savoir :

-« qualité de vie sur un quartier en mutation dont les infrastructures et les équipements publics sont déjà insuffisants »

-« protection d'un patrimoine inscrit en secteur sauvegardé UNESCO »

-Remarques du commissaire enquêteur sur le projet

Concernant la thématique du risque inondation

Le PPRI actuellement en vigueur, jugé obsolète, est en cours de révision .Par ailleurs le projet est soumis à la loi sur l'eau notamment en raison de remblais en zone inondable d'une superficie de 1260 m²(rubrique 3.2.2..0 de la nomenclature eau) : un dossier à ce titre devrait déposé prochainement dans les services de l'Etat(DDTM).

Pour anticiper sur le futur PPR Inondation une étude hydraulique, commandée par la CUB, réalisée par Artélia en 2013,a porté sur l'aire du Projet d'Aménagement (PAE) des Bassins à flot prenant en considération le projet d'urbanisation.

La cote minimale des seuils pour l'ilot P2 ressort à 5,56m NGF.

L'étude Artélia précise : « les cotes de seuils finales seront déterminées sur la base de l'événement tempête 99 +60cm, après intégration des éventuels

impacts locaux ».A l'époque l'aménagement due l'ilot P2 n'était pas connu il m'apparait donc nécessaire de compléter cette étude pour affiner la connaissance du risque (hauteur et vitesse de l'eau)

Les maitres d'ouvrage indiquent dans leur réponse au PV de synthèse qu'une mise à jour de l'étude est en cours, il devra être tenu compte des résultats obtenus.

Concernant la thématique des sols pollués

Le Plan de gestion de l'usine Lesieur, l'étude d'impact et la note en réponse de maitres d'ouvrage aux avis de l'autorité environnementale de l'Etat montrent la complétude des études sur le positionnement, l'identification et l'évaluation quantitative des polluants.

Dans leur réponse au PV de synthèse les maitres d'ouvrage indiquent que l'organisation, le suivi et contrôle des travaux de dépollution sera effectué par la société Soler Environnement. L'ensemble de ces dispositions est satisfaisant.

Concernant le bâtiment A1 de 18 étages et le classement de Bordeaux au patrimoine mondial de l'humanité par l'UNESCO.

Etabli dans le cadre d'un urbanisme négocié et selon les principes directeurs du PAE et du plan guide associé, le projet respecte les termes du PLU en vigueur.

Toutefois. le bâtiment A1, sous maitrise d'ouvrage Cogédim, fait débat depuis quelques mois en raison, notamment, de sa hauteur jugée trop importante au regard du classement de Bordeaux au patrimoine mondial de l'humanité par l'UNESCO.

Des discussions ont eu lieu et se poursuivent actuellement entre les différents partenaires :Ville de Bordeaux, Etat (DRAC) maitre d'ouvrage ,visant à écarter le risque couru par le bien « Bordeaux Port de Lune »

Un projet modificatif est en cours d'établissement il devrait se substituer à celui de la demande de permis de construire, actuellement à l'instruction.

Au vu du nouveau projet l'opportunité d'une enquête complémentaire devra être évaluée.

Concernant l'insuffisance des infrastructures et des équipements publics

Le projet bénéficie d'une bonne desserte routière aujourd'hui en travaux d'amélioration, ce site est bien desservi par les transports en commun : tramway

et bus (3 lignes) et dispose d'une station de vélo en libre-service. Pour ce qui concerne les piétons des améliorations sont à prévoir en profitant des emprises existantes, à noter que le projet sur l'ilot P2 favorise les déplacements piétons (sente).

S'agissant des réseaux des renforcements sont à prévoir :

-Electricité, le site va être saturé.

-Assainissement, le site est doté d'un réseau unitaire qui trouve sa limite en cas de pluie importante, à noter que le projet traite correctement la question des eaux pluviales selon les prescriptions de Bordeaux Métropole.

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



Daniel. LECLERC