

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**



Rapport du commissaire enquêteur

**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**

SOMMAIRE

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1 - GENERALITES.....	2
1-1-Contexte du projet.....	2
1-2-Objet de l'enquête.....	2
1-3-Composition du dossier.....	3
1-4-Cadre réglementaire.....	7
1-5-Nature et caractéristique du projet.....	7
2 - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE	11
2-1-Organisation de l'enquête.....	11
2-2-Déroulement de l'enquête	12
2-3-Information du public	12
2-4-Permanences.....	13
2-5-Participation du public.....	13
2-6-Clôture de l'enquête.....	14
3 - ANALYSE DES OBSERVATIONS	14
3-1-Bilan et analyse des observations.....	14
3-2-Procès verbal des observations et mémoire en réponse des pétitionnaires	15
3-3-Questions du commissaire enquêteur et réponses des pétitionnaires.....	15

1 - GENERALITES

1-1-Contexte du projet

Intégré dans le cadre du grand projet urbain « Bordeaux 2030 », l'aménagement des Bassins à Flot a vu en 2008 se définir l'ossature du projet. Ont suivi en 2009 le choix de l'architecte urbaniste conseil - l'Agence Nicolas Michelin et Associés (ANMA) - l'élaboration d'un plan-guide, puis l'adoption du Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE) le 26 mars 2010 par délibération du conseil de la Communauté Urbaine de Bordeaux (CUB).

Le maître d'ouvrage du Programme d'Aménagement d'Ensemble est la Communauté Urbaine de Bordeaux en partenariat avec la Ville de Bordeaux et Bordeaux Port Atlantique.

Dans ce contexte d'urbanisme négocié, huit réunions de concertation entre les porteurs de projet, la ville de Bordeaux, la CUB, l'ANMA, le grand port maritime de Bordeaux et les habitants des quartiers limitrophes des Chartrons et de Bacalan ont permis d'affiner et de faire évoluer le projet en restant dans le cadre du PAE. Elles ont débouché sur la rédaction des trois « livrets des Bassins à Flot ». De plus, depuis le mois de février 2013, la « maison du projet des Bassins à Flot » a ouvert sur place pour accueillir, conseiller, orienter et répondre aux questions du public.

La globalité de l'opération dans laquelle s'inscrit le projet de la présente enquête publique concerne donc 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.

En 2012, les premiers permis de construire ont été déposés en mairie de Bordeaux.

1-2-Objet de l'enquête

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.

1-3-Composition du dossier

Pièces écrites :

- Formulaire CERFA demande de permis
- Formulaire CERFA fiche complémentaire autre demandeur
- Formulaire CERFA demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une étude d'impact
- PC 4 Notice décrivant le terrain et présentant le projet
- PC 11 Etude d'impact :

Etude d'impact: résumé non-technique

Etude d'impact

Etude d'approvisionnement énergétique

- PC 12 Attestation d'un contrôleur technique
- PC 13 Attestation certifiant que l'étude PPRI a été réalisée et que le projet la prend en compte
 - o PC 13-1 Étude hydraulique
 - o PC 13-2 Loi sur l'eau : Notice d'incidence Natura 2000, dossier de déclaration au titre des articles L214-1 à 6 du code de l'environnement, étude de conformité à la loi sur l'eau
- PC 17 Tableau indiquant la surface de plancher des logements créés correspondant aux catégories de logements dont la construction sur le terrain est imposée par le plan local d'urbanisme
- PC 26 Justification du dépôt de la demande de permis de démolir (Référence N°033 063 11 Z0058, arrêté du 13.12.2011)

Annexes pièces écrites :

- PC Annexe 1 : Récépissé de la Déclaration Préalable
- PC Annexe 2 : Étude d'approvisionnement énergétique
- PC Annexe 3 : Notice d'assainissement (comprenant solutions compensatoires)
- PC Annexe 4 : Notice stationnement
- PC Annexe 5 : Notice intergénération

•

Pièces graphiques :

- PC 1 : Plan de situation du terrain 1/5000ème et 1/2000ème
- PC 2 : Plan de masse des constructions à édifier ou à modifier
 - PC 2-1 Plan de masse 1/200ème
 - PC 2-2 Plan de masse espaces libres 1/200ème
 - PC 2-3 Plan des réseaux 1/200ème
- PC 3 : Plan en coupe du terrain et de la construction
 - PC 3-1 Coupe AA' 1/200ème
 - PC 3-2 Coupe BB' 1/200ème
 - PC 3-3 Coupe CC' 1/200ème
- PC 5 : Plan des façades et des toitures
 - PC 5-1-a Façade Nord-Est (avenue Lucien Faure) 1/200ème
 - PC 5-1-b Façade Nord-Ouest (sente) 1/200ème
 - PC 5-1-c Façade Sud-Ouest (rue de la Faïencerie) 1/200ème
 - PC 5-1-d Façade Sud-Est (sente) 1/200ème
 - PC 5-1-e Façade intérieure Sud-Ouest (sur cœur d'îlot) 1/200ème
 - PC 5-1-f Façade intérieure Nord-Est (sur cœur d'îlot) 1/200ème
 - PC 5-1-g Façade intérieure Sud-Est (sur cœur d'îlot) 1/200ème
 - PC 5-1-h Façade intérieure Nord-Ouest (sur cœur d'îlot) 1/200ème
 - PC 5-2 Plan des toitures 1/200ème
- PC 6 : Document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction dans son environnement
 - PC 6-1 Vue depuis l'avenue Lucien Faure
 - PC 6-2 Vue depuis la rue de la Faïencerie
- PC 7 : Photo terrain dans son environnement proche
- PC 8 Photo terrain dans son environnement lointain

•

Annexes pièces graphiques :

- Annexe 7 : Plans d'ensemble des travaux :
 - PC Annexe-7-a : Plan RDC 1/200ème
 - PC Annexe-7-b : Plan R+1 1/200ème
 - PC Annexe-7-c : Plan R+2 1/200ème
 - PC Annexe-7-d : Plan R+3 1/200ème
 - PC Annexe-7-e : Plan R+4 1/200ème
 - PC Annexe-7-f : Plan R+5 1/200ème
 - PC Annexe-7-g : Plan R+6 1/200ème
 - PC Annexe-7-h : Plan R+7 1/200ème
 - PC Annexe-7-i : Plan R+8 1/200ème
 - PC Annexe-7-j : Plan R+9 1/200ème
- PC Annexe 8 : Plan topographique

Dossier spécifique (DS) :

- Cahier des charges fonctionnel du système de sécurité incendie (construction d'un EHPAD)
- DS 1 Dossier spécifique permettant de vérifier la conformité des établissements recevant du public aux règles d'accessibilité et de sécurité contre l'incendie et la panique (formulaire CERFA dossier spécifique)
- DS 2 Plan de situation 1/5000ème et 1/2000ème
- PC40 : Dossier spécifique permettant de vérifier la conformité du projet avec les règles de sécurité :
 - DS3 : Notice récapitulant les dispositions prises pour satisfaire aux mesures prévues par le règlement de sécurité
 - DS4 : Plan de situation, plan de masse et façades
 - DS 4-a Plan de masse 1/200ème
 - DS 4-b Façade Nord-Est (av. Lucien Faure) 1/200ème
 - DS 4-c Façade Nord-Ouest (sente) 1/200ème
 - DS 4-d Façade Sud-Ouest (rue Faiencerie) 1/200ème
 - DS 4-e Façade Sud-Est (sente) 1/200^{ème}

Enquête publique concernant la demande de permis de construire déposée à la Mairie de Bordeaux et concernant le projet d'aménagement du lot foncier LF3 de l'îlot C5 dans le contexte du Programme d'Aménagement d'Ensemble des Bassins à Flot.



- DS5 : Plans niveaux et coupes
 - DS 5-a Plan RDC 1/200ème
 - DS 5-b Plan R+1 1/200ème
 - DS 5-c Plan R+2 1/200ème
 - DS 5-d Plan R+3 1/200ème
 - DS 5-e Plan R+4 1/200ème
 - DS 5-f Coupe transversale 1/200ème
- PC39 : Dossier spécifique permettant de vérifier la conformité du projet avec les règles d'accessibilité aux personnes handicapées :
 - DS 7 Plan de masse côté dans les trois dimensions précisant les cheminements extérieurs, les raccordements 1/200ème
 - DS 8 Plan côté dans les trois dimensions précisant les circulations intérieures, les locaux sanitaires destinés au public
 - DS 8-a Plan RDC 1/200ème
 - DS 8-b Plan R+1 1/200ème
 - DS 8-c Plan R+2 1/200ème
 - DS 8-d Plan R+3 1/200ème
 - DS 8-e Plan R+4 1/200ème
 - DS 10 Notice descriptive

Les pièces suivantes ont été ajoutées avant le début de l'enquête publique :

- **Avis de l'autorité environnementale**
- **Note mentionnée à l'article R. 123-8 du Code de l'Environnement**

Le document « Étude hydraulique ARTELIA sur le PAE Bassins à Flot - application des mesures aux projets et annexe 9 – cartes de synthèse des cotes de seuil » a été versé au dossier d'enquête publique le 9 juillet 2013 sur demande du commissaire enquêteur.

Le dossier est complet, l'étude d'impact réglementaire est structurée et présente de manière claire tous les aspects du projet.

1-4-Cadre réglementaire

- Code de l'Urbanisme et notamment l'article R 423-57,
- Code de l'Environnement et notamment les articles L 123-1 et suivants, R 122-1 et suivants et R 123-1 et suivants,
- Demande de permis de construire n°12Z0700 déposée le 21 décembre 2012.

1-5-Nature et caractéristique du projet

Le plan guide issu des travaux de l'Agence Nicolas Michelin et Associés (ANMA) a découpé le territoire des Bassins à Flot en îlots destinés à accueillir des logements, des activités économiques et des équipements publics. Ces îlots sont tous parcourus de sentes réservées à une circulation douce et destinées à préserver des vues et des accès sur les Bassins.

Situé dans le secteur « Chartrons », l'îlot C5, propriété de l'aménageur Domofrance, est bordé par le boulevard Lucien Faure à l'est, la rue de la Faïencerie à l'ouest, la rue Charles Durand au sud et le cours Balguerie Stuttenberg au nord. Sa superficie est de 28700 m². La reconstruction de ce grand îlot au passé industriel est liée à la transformation de l'ensemble des Bassins à Flot et à la requalification du boulevard Lucien Faure situé dans l'axe du pont Jacques CHABAN DELMAS.

Le projet soumis à l'enquête publique concerne le lot foncier 3 (LF3) situé sur l'îlot C5 et d'une superficie de 5378 m². L'aménageur Domofrance qui pilote les opérations de reconstruction sur tout l'îlot C5 a fait appel pour le lot foncier 3 aux investisseurs NEXITY (S.C.I. Bordeaux Lucien Faure) et ORPEA (Niort 94) qui sont les maîtres d'ouvrage associés du projet concerné par la présente enquête.

Les hangars et bâtiments industriels qui occupaient le site ont été démolis à la fin de l'année 2012.

La demande de permis de construire porte sur :

- la construction d'une tourette de gabarit R+9 comportant 40 logements en accession à la propriété sur un rez-de-chaussée de commerce sur l'avenue Lucien Faure,
- la construction d'une résidence étudiante de 124 chambres et un logement intendant de gabarit R+5
- la construction d'un EHPAD de 102 lits de gabarit R+4,
- la construction d'un restaurant et d'un local à destination de la ville, qui bénéficient d'un espace en terrasse à niveau R+1.

Il est prévu l'aménagement d'un parking situé en rez-de chaussée sous la dalle plantée en cœur d'îlot.

La SHON du programme foncier du LF3 est de 13111 m².

La forme des bâtiments, 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). En particulier, la performance basse consommation visée dans la RT 2012 sera atteinte ou dépassée.

L'étude d'impact règlementaire est la pièce fondamentale du dossier de cette enquête publique.

Elle comprend une étude de l'état initial, la description et le choix du projet, une analyse des impacts du projet sur l'environnement, les mesures d'insertion envisagées et l'analyse des méthodes d'évaluation utilisées.

Il faut noter que cette étude d'impact a été réalisée par les sociétés ECR Environnement, CETAB et ARTELIA sur la totalité de l'îlot C5 pour l'aménageur Domofrance.

L'état initial du site met en évidence :

- pour la qualité de l'air, une zone de projet peu exposée à la pollution de l'agglomération bordelaise car éloignée des grands axes de communication,
- pour la géologie, **la présence d'argiles tourbeuses qui présentent à priori de mauvaises caractéristiques géo-mécaniques nécessitant des précautions au niveau du creusement des fondations**,
- pour l'hydrologie, la proximité de la Garonne dont la qualité des eaux est fortement altérée mais sous objectif de bon état global à l'horizon 2027, et la présence d'un réseau unitaire de collecte des eaux ménagères et pluviales dans les rues Lucien Faure et de la Faïencerie,
- pour les eaux souterraines, **la présence de la nappe superficielle du Plio-Quaternaire sub-affleurante sur la zone du projet qui constitue une contrainte forte en ce qui concerne la réalisation des travaux et la gestion des eaux pluviales**,
- pour le milieu naturel, la présence à environ 300 m d'un site « Natura 2000 » lié à la Garonne, et l'absence d'enjeu sur les habitats et espèces naturelles compte tenu du passé industriel du terrain concerné,
- pour le paysage, le tissu urbain dense dans lequel s'inscrit le projet, qui fait la jonction entre le quartier résidentiel homogène des Chartrons et celui des Bassins à Flot dont les bâtiments industriels sont peu à peu abandonnés et détruits,
- pour les documents d'urbanisme, la compatibilité de l'opération projetée avec le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Communauté Urbaine de Bordeaux (CUB),
- pour les activités, la disparition progressive des activités industrielles encore présentes dans le quartier dans le cadre de son projet de réhabilitation, la présence d'activités de commerce et de restaurants, bars et clubs aux abords (Quai des Marques, Entrepôt maritime, Hangar 21, bassin à flot N°1),
- pour les réseaux, la présence de tous les réseaux nécessaires en souterrain,
- pour le patrimoine archéologique et culturel, l'existence des périmètres de protection des deux formes de radoub des Bassins à Flot, et de celui du Port de la Lune dans lesquels le projet se trouve,
- pour les modes de déplacement, l'augmentation du trafic local due à la mise en service du pont Chaban Delmas, la forte circulation de poids lourds et véhicules légers entre les zones d'activités du nord de Bordeaux et le centre ville,
- pour le bruit, **une ambiance acoustique fortement dépendante du trafic des voies de communication, l'obligation de respecter des niveaux sonores de référence de 73 dB en période diurne et 68 dB en période nocturne pour les futurs bâtiments donnant sur la rue Lucien Faure** (la largeur du secteur affecté par le bruit de cette voie est de 100 m à partir du bord extérieur de la chaussée),

- pour les risques :
 - **la situation du programme immobilier en zone rouge hachurée bleue du PPRI de Bordeaux et dans le champ d'expansion de la crue exceptionnelle de type 1999 de la Garonne** et donc la nécessité d'une adaptation des constructions pour se prémunir du risque d'inondation et pour limiter les incidences sur l'aggravation de la crue,
 - l'absence de risque industriel ou technologique,
 - **la présence, sur tout le site, de remblais sur une épaisseur de 1 à 4,5 mètres, localement pollués à la fois par des métaux lourds et des composés hydrocarbonés sous forme gazeuse.**

Les impacts attendus au niveau de l'aménagement de l'îlot C5 sont :

- impacts positifs :
 - accueil d'une population nouvelle, amélioration de la mixité sociale dans le quartier et mixité inter-générationnelle sur le lot foncier 3,
 - augmentation de l'offre de logements,
 - amélioration du cadre de vie dans une démarche de développement durable,
 - qualité des logements dans un souci de réduction des émissions de gaz à effet de serre et de maîtrise des consommations d'énergie,
 - dynamisation de l'économie locale du quartier, augmentation des services et des commerces.
- Impacts négatifs :
 - **travaux intéressant des sols localement pollués** aux métaux lourds et aux hydrocarbures sous les vides sanitaires sur dalle étanche en rez-de-chaussée des bâtiments,
 - **ruissellement des eaux pluviales sur des surfaces étanches et risque d'augmentation des débits en cas de crue,**
 - **risque d'aggravation des hauteurs de crue et des vitesses d'écoulement en cas de crue exceptionnelle,**
 - **incidence sur le trafic urbain**
 - **modification importante du paysage urbain** : création de bâtiments d'une hauteur comprise entre 15 et 30 mètres sur un linéaire de 300 mètres en remplacement d'entrepôts et bâtiments industriels,
 - **augmentation de la population locale.**
- Mesures d'insertion envisagées :

En ce qui concerne les sols pollués, le choix a été fait de limiter l'impact environnemental de la dépollution en confinant les terrains pollués sous les dalles étanches des vides sanitaires et des parkings.

En ce qui concerne les eaux de ruissellement, elles seront collectées, puis envoyées dans des bassins étanches enterrés avant rejet au réseau de collecte unitaire des eaux ménagères et pluviales. Des séparateurs à hydrocarbures seront mis en place en sortie de bassins de régulation pour réduire les concentrations de polluants.

En ce qui concerne le risque d'inondation, 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 cotes de seuil respecteront les cotes préconisées par le cabinet ARTELIA dans son rapport de juin 2012 (figurant en annexe de l'étude d'impact) pour un événement tempête de 1999 + 20 cm au Verdon.

En ce qui concerne le trafic urbain, il est prévu, par la Communauté Urbaine de Bordeaux (CUB), la mise en place d'une ligne de transport en commun le long de la rue Lucien Faure.

En ce qui concerne le paysage urbain, l'Agence Nicolas Michelin et Associés (ANMA) en charge du Plan d'aménagement d'Ensemble (PAE) a défini en coordination avec la ville de Bordeaux, la CUB et le Port de Bordeaux le projet dans une démarche d'intégration et de réinterprétation du patrimoine existant conjuguée à une démarche de développement durable. Ces objectifs fixés par l'ANMA sont repris par le présent projet.

En ce qui concerne l'augmentation de la population locale, la commune mettra en place progressivement les équipements et services nécessaires qui profiteront à la fois aux nouveaux arrivants et aux habitants des quartiers voisins. De plus, la mixité sociale est une priorité.

L'avis de l'autorité administrative de l'état compétente en matière d'environnement a été émis le 3 avril 2013 par les services concernés de la Préfecture de la Région aquitaine.

Cet avis :

1. souligne l'absence, dans l'étude d'impact, de l'analyse des effets cumulés des projets connus dans le cadre d'un Plan d'Aménagement d'Ensemble (PAE),
2. demande une justification de la décision du confinement des sols pollués,
3. pose le problème des risques de pollution de la nappe alluviale de la Garonne lors du creusement des fondations des bâtiments,
4. souhaiterait que soit pris en compte, pour l'élaboration des cotes de seuil que devront respecter les futurs bâtiments, l'impact de « l'ensemble des aménagements prévus au sein du PAE »,
5. aimerait que soit étudié l'impact des projets avoisinants sur la qualité de l'air,
6. aimerait que soit étudié l'impact du projet sur les activités existantes au sein de l'îlot C5.

Les points 2, 3, 4 et 5 seront repris dans les questions du commissaire enquêteur aux maîtres d'ouvrage. En ce qui concerne le point 6, il n'existe plus d'activité sur l'îlot C5.

Le point 1 se trouve résolu en ce qui concerne le risque « inondation » par la parution de l'étude hydraulique du cabinet ARTELIA sur le PAE des Bassins à Flot et dont les conclusions concernant l'îlot C5 ont été ajoutées par moi-même au dossier d'enquête. Il n'existe pas encore à ce jour d'études sur le fonctionnement global du secteur en termes de déplacements, stationnement, interactions avec les secteurs urbains alentour...

2 - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2-1-Organisation de l'enquête

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

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

Madame Danièle MAMAN-BENSIMON, juriste chargée des enquêtes publiques à la Direction Générale de l'Aménagement de la ville de Bordeaux a transmis aux commissaires enquêteurs titulaire et suppléant les pièces du dossier.

Ce dossier m'a été remis le 17 mai 2013.

Après une première lecture des pièces du dossier, je me suis aperçue qu'une partie des annexes du dossier ainsi que les pièces du dossier spécifique étaient manquantes. Ces pièces m'ont été envoyées par courrier le 23 mai 2013.

Avec le service de la Direction Générale de l'Aménagement de la ville de Bordeaux, j'ai fixé :

- les dates de l'enquête du lundi 1^{er} juillet au 31 juillet 2013 inclus, pendant 31 jours consécutifs,
- le lieu de l'enquête : Direction Générale de l'Aménagement de la ville de Bordeaux, 57 cours Pasteur à Bordeaux
- les dates des permanences :
 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.

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.

J'ai rencontré le lundi 10 juin, dans les locaux de la Direction Générale de l'Aménagement de la ville de Bordeaux les responsables du projet à la mairie de Bordeaux :

- Ingrid VOISIN-CHADOIN, urbaniste-chef de projets, direction de l'urbanisme
- Stéphane CAZE, directeur du droit des sols, direction du droit des sols,
- Stéphanie BELHEUR, instructeur, direction du droit des sols
- Danièle MAMAN-BENSIMON, juriste enquêtes publiques, direction générale de l'aménagement.

M. Hervé REDONDO, commissaire enquêteur suppléant était présent à cette réunion.

A la suite de cette réunion, j'ai demandé à M Stéphane CAZE de m'envoyer **l'étude hydraulique du cabinet ARTELIA portant sur le Programme d'Aménagement d'Ensemble des Bassins à Flot. La parution (avril 2013) de cette étude est postérieure à la demande de permis de construire soumise à la présente enquête, mais ce document prend en compte la globalité des projets sur le secteur des Bassins à Flot et ne peut être ignoré dans le cadre de la problématique du risque « inondation ».**

Après en avoir pris connaissance, j'ai fait ajouter au dossier d'enquête publique la partie de ce document qui s'applique au lot LF3 de l'îlot C5 le 9 juillet 2013 (voir en annexe le bordereau des pièces ajoutées au dossier). L'étude d'impact figurant dans les pièces du dossier s'appuie, en ce qui concerne le risque « inondation », sur l'étude hydraulique du cabinet ARTELIA – aménagement de l'îlot C5 datée de juin 2012.

Le vendredi 28 juin 2013, j'ai rencontré le maître d'ouvrage SCI Bordeaux Lucien Faure (NEXITY). Étaient présents à cette réunion :

- Gérard BENSARD-DEDIEU, Nexity
- Frédérick GUARINI, Nexity
- Mihaela STANESCU, architecte urbaniste, Baumschlager Eberle Hauvette)
- Adrien COMBAUD, chargé d'affaires environnement ECR Environnement

Je me suis ensuite rendue ce même jour sur les lieux concernés par l'enquête publique : le lot LF3 de l'îlot C5 près des Bassins à Flot. J'y suis retournée en cours d'enquête le lundi 8 juillet 2013. Les bâtiments industriels ont été démolis et le terrain est actuellement en état de friche. J'ai pu constater que l'affichage règlementaire était bien en place.

2-2-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.

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

2-3-Information du public

La publicité légale de cette enquête publique a été assurée de la manière suivante :

- **affichage règlementaire de l'avis d'enquête** prescrivant l'enquête publique sur le **panneau d'affichage de** Direction Générale de l'Aménagement de la ville de Bordeaux et **aux abords du lot foncier 3 de l'îlot C5** du 14 juin au 31 juillet 2013 c'est-à-dire préalablement à l'ouverture de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci, ainsi que l'attestent :
 - le certificat d'affichage daté du 1^{er} août 2013 et annexé à ce rapport
 - les constats d'huissier datés du 14 juin et du 31 juillet 2013 et annexés à ce rapport.

- **insertion réglementaire dans la presse régionale** par les services de la mairie de Bordeaux (annonces en annexes de ce rapport) :
 - Journal « Sud Ouest » : vendredi 14 juin 2013 et mardi 2 juillet 2013,
 - Journal « Les Echos Judiciaires Girondins » : vendredi 14 juin 2013 et vendredi 5 juillet 2013.
Par erreur des services du journal « Les Echos Judiciaires Girondins », une annonce supplémentaire est parue dans les colonnes de ce journal le vendredi 28 juin 2013.

Les avis publiés dans la presse ont été annexés au dossier d'enquête avant le début de l'enquête en ce qui concerne la première parution, en cours d'enquête en ce qui concerne la deuxième parution.

De plus les services de la mairie de Bordeaux ont mis en ligne, sur le site internet « Bordeaux 2030 » sur la page « Consulter les enquêtes publiques en cours », les dates et le lieu de l'enquête, les dates des permanences du commissaire enquêteur et l'avis d'enquête (page en annexe de ce rapport).

2-4-Permanences

Elles se sont déroulées conformément aux prescriptions de l'arrêté municipal du 28 mai 2013 de Monsieur le Maire de Bordeaux et sont rappelées dans le tableau ci-dessous :

Dates	Horaires	Lieu
01/07/2013	8h30 - 11h30	D.G.A ville de Bordeaux 57 cours Pasteur Bordeaux
08/07/2013	15h - 18h	D.G.A ville de Bordeaux 57 cours Pasteur Bordeaux
12/07/2013	14h - 17h	D.G.A ville de Bordeaux 57 cours Pasteur Bordeaux
25/07/2013	8h30 - 11h30	D.G.A ville de Bordeaux 57 cours Pasteur Bordeaux
31/07/2013	15h - 18h	D.G.A ville de Bordeaux 57 cours Pasteur Bordeaux

2-5-Participation du public

Le public s'est peu intéressé à cette enquête publique. Je n'ai reçu aucune personne pendant les cinq permanences, et seulement deux personnes sont venues consulter le dossier pendant le déroulement de l'enquête. Elles ont laissé une observation sur le registre.

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.

2-6-Clôture de l'enquête

A l'expiration du délai de l'enquête le 31 juillet 2013 qui coïncidait avec la fin de ma dernière permanence, j'ai clos le registre d'enquête.

L'enquête s'est déroulée sans aucun incident.

3 - ANALYSE DES OBSERVATIONS

3-1-Bilan et analyse des observations

Une seule observation a été formulée sur le registre d'enquête en dehors des permanences du commissaire enquêteur, il n'a été reçu aucune observation par courrier.

Il s'agit de l'observation de Claire et François CHARTIER pour le comité « un centre historique pour tous » :

Ils font part de leur consultation du dossier le 29 juillet 2013, sans avoir pu prendre « hélas » connaissance de l'intégralité du dossier.

Réponse du commissaire enquêteur :

Le public pouvait consulter sans restriction le dossier d'enquête pendant toute la durée de l'enquête aux heures d'ouverture de la Direction Générale de l'Aménagement de la ville de Bordeaux. Il pouvait de plus venir pendant les permanences du commissaire enquêteur pour toute information ou question.

Le projet mis à l'enquête fait partie du vaste programme d'aménagement du secteur des Bassins à Flot. Il fait l'objet d'une vaste information sur Internet (sur les sites de la ville de Bordeaux mais aussi sur un site dédié) et d'une large concertation auprès du public de la part de la Communauté Urbaine de Bordeaux, de la Ville de Bordeaux et du Port de Bordeaux.

Cette concertation s'est traduite en particulier par l'édition des « livrets des Bassins à Flot » en mars 2009, mars 2010 et juin 2011 dans lesquels les architectes responsables du plan guide (ANMA) donnaient des réponses concrètes aux attentes des riverains de ce secteur et plus largement des habitants de la communauté urbaine.

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 règlementaire irréprochable, s'est peu intéressé au projet particulier du lot foncier concerné par l'enquête publique.

3-2-Procès verbal des observations et mémoire en réponse des pétitionnaires

J'ai remis en main propre mon procès verbal de synthèse des observations :

- à M BENSAID DEDIEU (SCI Bordeaux Lucien Faure – NEXITY) le 31 juillet 2013
- au secrétariat de la société NIORT 94 (ORPEA) le 1er août 2013.

Les maîtres d'ouvrage associés SCI Bordeaux Lucien Faure (NEXITY) et Niort 94 (ORPEA) ont émis leur mémoire en réponse le 5 août 2013. Je l'ai reçu par courrier électronique ce même jour et ensuite par lettre recommandée avec AR. Ce mémoire est annexé au présent rapport.

Le public n'ayant formulé qu'une seule observation pendant la durée de l'enquête publique, le procès verbal de synthèse des observations contient cette observation ainsi que les questions ci-après du commissaire enquêteur.

3-3-Questions du commissaire enquêteur et réponses des pétitionnaires

Remarque préliminaire : les problématiques 1, 2 et 4 ont été soulevées par l'autorité environnementale dans son avis sur le projet daté du 3 avril 2013.

Question N°1 : la problématique des sols pollués

L'analyse de l'état initial du lot foncier 3 de l'îlot C5 a mis en évidence la présence de remblais sur une épaisseur de 1 à 4,5 mètres **pollués à la fois par des métaux lourds et des composés hydrocarbonés sous forme gazeuse.**

1. le choix a été fait de confiner ces sols pollués sous les vides sanitaires sur dalle étanche en rez-de-chaussée des bâtiments. **Quelles sont les motivations de ce choix ?**
2. Les travaux de construction prévoient :
 - Le décaissement des terrains sur une profondeur comprise entre 0,5 et 1,5 mètres : **que deviendront ces terres polluées sachant que nous nous trouvons sur une zone rouge hachurée bleue du PPRI sur laquelle « les remblais sont généralement interdits sauf cas particulier pouvant être ou non soumis à la loi sur l'eau »?**
 - Le décaissement des terrains sur une profondeur comprise entre 0,5 et 1,5 mètres : **en cas de présence d'eau à faible profondeur dans les remblais, quelles précautions seront prises pour le rejet d'eaux potentiellement polluées issues du rabattement de nappe, dans le milieu naturel ?**
 - La réalisation des fondations profondes dans les argiles vasardes par pieux ou micropieux : **quelle technique de foration et précautions seront utilisées afin de prévenir la contamination des nappes ?**

Réponse des maîtres d'ouvrage :

1. *La solution du confinement des sols pollués a été choisie par l'aménageur DOMOFRANCE pour les raisons suivantes :*
 - *en ce qui concerne les polluants hydrocarbonés identifiés sous forme gazeuse, la présence de vides sanitaires au droit des habitations permet d'envisager l'absence de risques sanitaires par inhalation de composés volatils dans les futurs bâtiments d'habitation,*
 - *en ce qui concerne les polluants métalliques, ils sont présents sur une profondeur d'environ 2 mètres sur toute la surface de l'îlot C5, leur évacuation représenterait le déplacement de 57 400 tonnes de terres soit le déplacement de 2296 semi-remorques ce qui comporte « des risques d'accidents liés aux transports, la production de gaz à effet de serre associée aux transports, des risques de ré-envoi des poussières lors des transports ». De plus, « le projet d'aménagement prévoit la création de bâtiments et de parkings sur une majeure partie des espaces concernés. Les dalles béton et bitumes mises en place dans le cadre de ces travaux assureront un recouvrement de surface adapté au confinement des remblais sous-jacents » sans risque sanitaire pour les habitants.*
2. *En ce qui concerne le décaissement des terrains, les maîtres d'ouvrage indiquent qu' « il n'est pas prévu de décaissement sur notre emprise foncière au-delà de 0,20 à 0,31 cm au maximum » et que, si toutefois des terres polluées étaient rencontrées lors de ce décaissement de 0,20 à 0,31 cm de profondeur, alors « ces dernières seront évacuées en décharge de classe 2 et non réutilisées sur site ».*

En ce qui concerne la réalisation des fondations, la technique utilisée sera celle de la tarière creuse qui évite toute pollution des nappes.

Question N°2 : la problématique du risque inondation :

La récente étude hydraulique globale du cabinet ARTELIA (qui s'applique à tout le PAE et qui tient compte d'un évènement de type tempête 1999 + 60 cm au Verdon avec une sécurité supplémentaire de 15 cm) aboutit à des cotes de seuils supérieures à celles qui figurent sur les documents du permis de construire (basés sur l'étude hydraulique ARTELIA à l'échelle de l'îlot C5 et s'appuyant sur un évènement de type tempête 1999 + 20 cm au Verdon). **Compte tenu du principe de précaution, de la présence d'un EHPAD sur le lot foncier concerné et de la recommandation de suivi de ces nouvelles cotes de seuil par la DDTM, quelle est la position des maîtres d'ouvrage ?**

Réponse des maîtres d'ouvrage :

« Le service instructeur, a informé NEXITY, par courriel en date du 1er juillet 2013, qu'il suivrait l'avis de la DDTM, en prescrivant dans l'arrêté du permis de construire qui sera délivré sur ce projet, le respect d'une cote de seuil à 5,01 NGF.

Aussi, c'est dans ces conditions que NEXITY, sans qu'il soit besoin d'attendre cette prescription, a lancé son DCE sur la base de cette dernière cote, correspondant à la cote d'aléa 2100 + 0,15 cm de marge de sécurité.

Également informé de cette évolution, ORPEA (SARL NIORT 94), co-pétitionnaire du permis de construire, s'est bien sûr rallié à la position de NEXITY sur le respect de la nouvelle cote de seuil, désormais fixée à 5,01 NGF ».

Question N°3 : la problématique des réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées :

La tendance actuelle est à la mise en place de réseaux d'assainissement séparatifs pour un meilleur fonctionnement des stations d'épuration.

Pourquoi ce projet de conception moderne prévoit-il un réseau d'assainissement unitaire ?

Réponse des maîtres d'ouvrage :

« La conception du projet s'est faite avec un réseau séparatif jusqu'à la limite de propriété (les eaux usées étant bien sûr totalement séparées des eaux pluviales).

Il convient de préciser que pour chaque lot du secteur C5 (LF1 à LF5), c'est-à-dire sur toute la rue, il a été imposé par la CUB, une sortie unitaire des réseaux ».

Question N°4 : Problématique de la qualité de l'air :

Compte tenu de la mise en service du pont Bacalan Bastide, de la requalification de la rue Lucien Faure en boulevard urbain et des autres projets d'aménagement prévus dans le cadre du PAE, **quel sera le risque de dégradation de la qualité de l'air que fera porter une augmentation du trafic routier sur la santé des futurs occupants des logements concernés et en particulier de la population sensible de l'EHPAD ?**

Réponse des maîtres d'ouvrage :

« Le trafic routier généré par l'ensemble du réseau viaire à proximité du projet et par l'augmentation de la population dans le quartier sera source de pollution atmosphérique ».

Cependant, l'exposition à des pollutions d'origine automobile devrait décroître pour les raisons suivantes :

- «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 ».*
- « Le renouvellement progressif du parc automobile et les progrès technologiques attendus sur les véhicules et les carburants devraient également permettre la diminution des émissions de polluants dans les années à venir ».*

Remarque du commissaire enquêteur :

Je tiens à signaler l'existence d'un paragraphe incohérent avec le reste des documents. Il s'agit de la dernière phrase du paragraphe 5.2.3.1 page 68 du document « Dossier de déclaration au titre des articles L214-1 à 6 du Code de l'Environnement » :

« De plus, les eaux pluviales issues du ruissellement sur les surfaces imperméabilisées du projet (toiture et cheminement piéton) seront restituées au milieu naturel par infiltration ».

Enquête publique concernant la demande de permis de construire déposée à la Mairie de Bordeaux et concernant le projet d'aménagement du lot foncier LF3 de l'îlot C5 dans le contexte du Programme d'Aménagement d'Ensemble des Bassins à Flot.

Réponse des maîtres d'ouvrage :

Il s'agit d'une erreur.

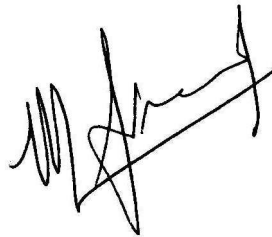
Le paragraphe incriminé sera remplacé par celui-ci :

« L'aménagement de l'ensemble résidentiel ne va pas modifier les surfaces de réalimentation des nappes d'eau souterraine du secteur, en vue de l'état actuel du site. En effet, la superficie du projet (1,6 ha) est négligeable par rapport à la superficie totale des zones d'alimentation des aquifères locaux. »

Les réponses des maîtres d'ouvrage aux questions du commissaire enquêteur sont claires, complètes et précises.

Fait à Gradignan le 17 août 2013

Le commissaire enquêteur



Michèle CAREIRON ARMAND