

Commune de
BORDEAUX (Gironde)

**Demandes de permis de construire concernant l'îlot C1 du Programme
d'Aménagement d'Ensemble des bassins à flot déposées par les S.N.C.
Cogedim Aquitaine et Vinci Immobilier Résidentiel**

Enquête publique demandée par :

Monsieur le Maire de la commune de Bordeaux (Gironde)

Arrêté municipal numéro 201308771 en date 23 mai 2013, prescrivant l'enquête publique sur
une période de 31 jours du 24 juin au 24 juillet 2013 inclus.

RAPPORT DE MISSION D'ENQUÊTE PUBLIQUE

1^{ère} PARTIE - ENQUETE

Destinataires :

- Monsieur le Maire de la commune de Bordeaux (2 exemplaires)
- Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux (1 exemplaire)

Le 7 août 2013

Hervé REDONDO
Commissaire enquêteur

Original signé

1- GÉNÉRALITÉS

1.1 – Preamble

Elaboré en 1996, le premier projet urbain de Bordeaux posait 3 objectifs essentiels :

- réduire la fracture de la mobilité grâce au tramway,
- aménager les quais en vue de la création d'un nouvel arc de développement durable de Bordeaux nord / sud,
- rendre à Bordeaux tout son lustre en remettant en valeur son patrimoine.

En 2009, ces trois objectifs étant atteints, il convenait de définir un second projet urbain avec pour ambition la mise en œuvre de l'arc de développement durable, du lac à la gare, en passant par les **Bassins à flot**, Brazza et Niel, tout en répondant aux principes d'une métropole durable. En 2011, « Habiter Bordeaux » déclinait le projet urbain par quartier sous l'angle du logement et de l'habitat et annonçait l'objectif de 100 000 habitants supplémentaires. En 2013, le projet urbain va se déployer dans un contexte de concertation avec ses habitants, de volonté d'habitat de qualité, d'accueil des entreprises en répondant aux besoins de toutes les générations et des plus démunis, et de développement des grands projets engagés, dont celui des Bassins à Flot.

C'est dans un tel contexte que le Plan d'Aménagement d'Ensemble (P.A.E.) des bassins à flot de Bordeaux a été instauré par délibération du Conseil de la Communauté Urbaine de Bordeaux en date du 26 mars 2010. Ce plan, qui succède à un projet de Zone d'Aménagement Concertée, répond à un objectif de logement pour 10000 habitants et la création de 6000 emplois. Il vise à la fois à conserver une fonction économique à ce secteur de la ville et à y introduire une fonction logement à ce jour peu développée.

Son mode de fonctionnement général repose sur un urbanisme négocié entre la Communauté Urbaine de Bordeaux et les opérateurs privés. Une règle générale d'urbanisme inscrite dans le Plan Local d'Urbanisme limite la hauteur des constructions à R + 8, avec possibilités de dépassement dans la limite de 10%. Les îlots de bâtiments seront séparés par des « sentes » piétonnières, rétrocédées à la Communauté Urbaine par les opérateurs et relevant donc du domaine public. Le P.A.E. prévoit en outre le maintien ou le développement d'activités économiques existantes ou nouvelles, telles celles liées au nautisme ou au numérique. Un logement sur trois doit être consacré au logement locatif conventionné ou à l'accession maîtrisée à la propriété (environ 3000 € par mètre carré).

C'est dans ce cadre général que les Sociétés en Nom Collectif (S.N.C.) Cogedim Aquitaine et Vinci Immobilier Résidentiel ont déposé, entre le 6 août et le 28 décembre 2012, cinq permis de construire concernant l'édification des immeubles qui doivent composer l'îlot C1 du P.A.E. des Bassins à Flot de Bordeaux.

1.2 - Objet de l'enquête publique

Par arrêté numéro 201308771 en date du 23 mai 2013, Monsieur le Maire de la commune de Bordeaux a soumis à enquête publique les demandes de permis de construire concernant l'îlot C1 des Bassins à Flot de Bordeaux, déposées par les S.N.C. Cogedim Aquitaine et Vinci Immobilier Résidentiel, à savoir :

- la demande n° 12Z0472 déposée le 6 août 2012, concernant le sous-îlot « Bacalan »,
- les demandes n° 12Z0756 et 12Z058 déposées le 28 décembre 2012, concernant les secteurs « Bacalan port » et « Bacalan Borie Manoux », composant tous deux le sous-îlot « Bacalan » cité ci-dessus,
- la demande n° 12Z0675 déposée le 23 octobre 2012, concernant le sous-îlot « Durand »,
- la demande n° 12Z0576 déposée le 23 octobre 2012, concernant le sous-îlot « Faure ».

1.3 - Cadre juridique

La demande soumise à la présente enquête s'inscrit dans le cadre :

- du code de l'urbanisme, notamment l'article R 423-57,
- du code de l'environnement, notamment les articles L 123-1 et suivants, R 122-1 et suivants et R 123-1 et suivants,
- des demandes de permis de construire numéros 12Z472, 12Z 575, 12Z576, 12Z756 et 12Z758 déposés en mairie de Bordeaux par les S.N.C. Cogedim et Vinci Immobilier Résidentiel.

1.4 - Nature et caractéristiques des demandes

Les demandes de permis de construire citées ci-dessus concernent plusieurs bâtiments à vocation multiple composant l'îlot C1 des Bassins à Flot de Bordeaux, à savoir :

- la demande n° 12Z0472 déposée le 6 août 2012, relative au sous-îlot « Bacalan », ainsi que les demandes n° 12Z0756 et 12Z058 déposées le 28 décembre 2012, relatives aux secteurs « Bacalan port » et « Bacalan Borie Manoux », composant tous deux le sous-îlot « Bacalan » cité ci-dessus, concerne la construction de six bâtiments comportant 370 logements dont 38 à vocation locative sociale, une résidence d'affaires, une résidence pour séniors, des bureaux et un secteur commercial ;
- la demande n° 12Z0576 déposée le 23 octobre 2012, relative au sous-îlot « Faure », concerne la construction de 5 bâtiments comportant 192 logements dont 31 à vocation locative sociale ;
- la demande n° 12Z0675 déposée le 23 octobre 2012, relative au sous-îlot « Durand », concerne la construction de 5 bâtiments comportant 139 logements dont 59 à vocation locative sociale.

Sur l'ensemble de l'îlot C1, la proportion de logements à vocation locative sociale s'établit comme suit :

- en nombre de logements : 128 logements à vocation locative sociale sur un total de 701, soit 18,26 %.
- en surface hors ouvrage nette (S.H.O.N.) : 9390 m² à vocation locative sociale sur un total de 34958 m², soit 26,86%.

1.5 - Dossier d'enquête

1.5.1 – Composition du dossier d'enquête

Le dossier d'enquête se compose de cinq demandes de permis de construire (cf. énumération ci-dessus) de conformation identique, comportant chacun :

- le formulaire de demande de permis de construire,
- l'ensemble des pièces jointes à ce formulaire, dont notamment l'étude d'impact réalisée par le cabinet Cap Terre situé 4 rue Fontgrasse 31700 B LAGNAC,
- une notice technique concernant les réseaux divers et notamment la gestion des eaux pluviales.

Il comporte également la note mentionnée à l'article R 123-8 du code de l'urbanisme exposant les textes régissant l'enquête publique et la manière dont celle-ci s'insère dans la procédure administrative relative au projet.

Compte tenu de son importance et de son impact prévisible dans l'actualisation des demandes de permis de construire en matière notamment de côtes relatives à la prévention des risques d'inondation, le commissaire enquêteur a demandé aux services de la ville de Bordeaux d'inclure dans le dossier d'enquête publique le rapport d'étude hydraulique réalisée par le cabinet ARTELIA à la demande de la communauté urbaine de Bordeaux, afin que celui-ci soit porté à la connaissance du public.

Le dossier comporte enfin les avis de l'Autorité environnementale de l'Etat sur chaque permis de construire. Ces avis, rédigés de manière identique car s'appliquant à l'intégralité de l'îlot C1, portent l'accent sur les points suivants :

- en matière de purge des sols pollués, il y a lieu de justifier les dispositions prévues par le projet, en référence notamment à la circulaire du 8 février 2007 relatives aux modalités de gestion et de réaménagement des sites pollués et des guides techniques associés, en apportant des éléments démonstratifs justifiant de la maîtrise des impacts sanitaires et environnementaux et de leur pérennité ;
- l'analyse de l'état initial de l'environnement ayant permis de mettre en évidence la présence de la nappe alluviale de la Garonne à faible profondeur et la nature argileuse du sol imposant la mise en œuvre de fondations profondes, il convient de compléter l'étude d'impact par une analyse des effets de la réalisation des fondations du projet sur la nappe alluviale de la Garonne et de préciser les mesures visant à éviter tout risque de pollution de celle-ci ;
- le P.A.E. présente un objectif de « zéro énergie » et « zéro carbone ». L'étude gagnerait à indiquer de manière précise les modalités retenues au niveau de l'îlot C1 pour contribuer à atteindre cet objectif ;
- en matière de prévention des risques d'inondation, l'étude d'impact mentionne la réalisation d'une étude hydraulique à l'échelle du Plan d'Aménagement d'Ensemble. Il convient donc de mener cette étude sur chacun des bâtiments projetés dans le P.A.E., et de confirmer que le projet a bien été intégré dans cette étude ;
- l'étude d'impact mériterait de préciser l'impact du projet sur les activités existantes au sein de l'îlot. Il est en outre préconisé de compléter l'étude par une appréciation des impacts de l'ensemble du P.A.E., afin d'apprécier l'organisation et le fonctionnement du nouveau quartier sous toutes leurs formes (commerces, zones d'habitat,...).

Demandes de permis de construire concernant l'îlot C1 du P.A.E. des bassins à flot présentées
Par les S.N.C. Cogedim Aquitaine et Vinci Immobilier Résidentiel

Ces avis ont fait l'objet, au mois d'avril 2013, d'une note en réponse du cabinet Cap Terre, sous couvert des sociétés COGEDIM et VINCI, qui apporte notamment les éléments suivants :

- purge des sols pollués : la méthodologie de l'étude d'impact relative à l'étude des sols a été effectuée conformément à la circulaire du 8 février 2007. Le plan de gestion des en cours de réalisation par la maîtrise d'ouvrage. Toutes les terres non-conformes (seuils de pollution aux métaux lourds ou aux hydrocarbures dépassés) seront éliminées par réutilisation sur d'autres chantiers dans de bonnes conditions de prévention des risques sanitaires ou leur stockage en centre adapté en cas d'impossibilité de réutilisation en ce qui concerne les terres chargées uniquement en métaux lourds, et par évacuation en centre de stockage de classe II en ce qui concerne les terres chargées en hydrocarbures ;
- protection de la nappe alluviale de la Garonne : il « semble » (sic) que les fondations seront constituées par les parties en sous-sol des immeubles, les éléments les plus profonds seront les dalles des sous-sols situées à la limites des plus hautes eaux repérées dans les analyses piézométriques. Afin de protéger au mieux la nappe alluviale, un rabattement de cette nappe sera réalisé au moment des travaux afin de permettre la mise en place d'un cuvelage sur l'ensemble des sous-sols des bâtiments. Ce cuvelage permettra de protéger la nappe de toute pollution accidentelle pouvant provenir des sous-sols (parkings) et de protéger les sous-sols contre toute remontée de nappe, dont la qualité sera ainsi préservée ;
- objectif en termes d'énergie : le promoteur de l'îlot C1 s'est engagé à respecter la convention de partenariat et d'engagement sur la qualité et l'innovation du projet urbain des Bassins à flot. L'objectif vise à une compensation totale des dépenses en énergie par une production d'énergies renouvelables. Il se décline autour de trois objectifs opérationnels concernant le bâti, l'utilisation d'énergies renouvelables et la maîtrise des charges, se traduisant notamment par la qualité environnementale des bâtiments et le raccordement au réseau de chaleur Mixéner ;
- impact du projet sur les activités existantes de l'îlot : le nouveau site sur lequel s'est implantée la société Borie-Manoux offre de meilleures conditions de travail aux employés.
- étude hydraulique au niveau du P.A.E. : le sujet n'est pas abordé dans le cadre de la note de réponse aux avis de l'autorité environnementale de l'Etat.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Les réponses apportées aux observations de l'autorité environnementale de l'Etat apparaissent claires et satisfaisantes, à l'exception de celles relatives à la protection de la nappe alluviale de la Garonne dans l'hypothèse de la pose de fondations à grande profondeur, ainsi que l'étude hydraulique sur l'emprise du P.A.E. des bassins à flot réalisée par le cabinet ARTELIA sur commande de la communauté urbaine de Bordeaux (parue au mois d'avril 2013, soit quelques jours après l'édition de la note de réponse).

Ces deux points feront l'objet de questions particulières dans le procès-verbal de synthèse des questions et observations soulevées dans le cadre de l'enquête publique.

1.5.2 – Analyse du projet

1.5.2.1. – Localisation du site

L'îlot C1 forme un quadrilatère délimité par le quai de Bacalan (au sud-est), la rue Lucien Faure (au nord-est), la rue de la Faïencerie (au sud-ouest) et la rue Charles Durand (au nord-ouest).

Ce quadrilatère est actuellement occupé par une aire de stationnement non aménagée en bordure de la rue Lucien Faure, propriété de la Communauté Urbaine de Bordeaux, par les anciens locaux de l'entreprise Borie-Manoux (négoce de vin) et par des cuves de stockage exploitées par la société Lesieur sur une parcelle de terrain propriété du Port Autonome de Bordeaux.



Vue extérieure du site depuis le quai de
Bacalan



Vue extérieure du site depuis la rue
Lucien Faure



Vue extérieure du site depuis la rue de la
Faïencerie



Vue extérieure du site depuis la rue
Charles Durand

La parcelle précédemment occupée par l'entreprise Borie-Manoux se compose de bâtiments désaffectés et d'un vaste parking sur lequel sont encore entreposés des matériaux non polluants (palloux en bois servant au transport des bouteilles). Les locaux étaient destinés à abriter les cuves de stockage, les chaînes d'embouteillage ainsi que le local d'expédition.

En bordure de la rue Lucien Faure se trouvent trois bâtiments anciens destinés à l'habitation, dont un semble encore occupé. Renseignement pris, l'occupant de ce bâtiment est le gardien de l'usine Borie-Manoux, lequel est en passe de quitter son logement.



Vue intérieure du site (locaux Borie-
Manoux



Vue intérieure du site (bâtiments
longeant la rue Lucien Faure).

Le projet d'îlot C1 porté par les sociétés Cogedim et Vinci Immobilier Résidentiel se compose de trois sous-îlots : le sous-îlot Bacalan, situé au sud-est de l'îlot, le sous-îlot Faure en formant la partie centrale et le sous-îlot Durand en constituant la partie nord-ouest.

Le sous-îlot Bacalan

Le sous-îlot Bacalan, composé des secteurs Bacalan-Port et Bacalan Borie-Manoux, se compose de 6 immeubles sur parking semi-enterré mutualisé, sur des hauteurs variant de R+5 à R+9, ces dernières étant composées par les tourettes. Il comprend 370 logements dont 38 à vocation locative sociale ainsi que des bureaux, une résidence de tourisme d'affaires, une résidence pour séniors et une zone commerciale.

Le pourcentage S.H.O.N. du sous-îlot en termes de locatif social s'élève à 21,5% de l'ensemble du bâti destiné à l'habitation.

Le sous-îlot Faure

Le sous-îlot Faure se compose de 5 immeubles sur parking semi-enterré mutualisé, sur des hauteurs variant de R+2 à R+6 avec deux tourettes culminant à R+9. Il comprend 192 logements, dont 31 à vocation locative sociale ainsi que des bureaux.

Le pourcentage S.H.O.N. du sous-îlot en termes de locatif social s'élève à 19,61 % de l'ensemble du bâti destiné à l'habitation.

Le sous-îlot Durand

Le sous-îlot Durand se compose de 4 immeubles sur parking semi-enterré mutualisé, sur des hauteurs variant entre R+5 et R+9. Il comprend 139 logements dont 59 à vocation locative sociale ainsi que des bureaux.

Le pourcentage S.H.O.N. du sous-îlot en termes de locatif social s'élève à 44,98% de l'ensemble du bâti destiné à l'habitation.

Dans sa globalité, l'îlot C1 présente un pourcentage de surface hors ouvrage nette (S.H.O.N.) par rapport à l'ensemble du bâti destiné à l'habitation s'élevant à 26,86%, résultat nettement supérieur à la norme imposée par le Plan d'Aménagement d'Ensemble.

1.5.2.2. – Document d'urbanisme

Les cinq permis de construire objets de la présente enquête publique entrent dans le champ du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) approuvé par délibération du conseil de la communauté urbaine de Bordeaux (C.U.B.) en date du 21 juillet 2006 et dont la dernière modification est intervenue le 28 septembre 2012.

1.5.2.3.. – Occupation des sols

L'îlot C1 se trouve sur une zone industrialisée et ne présentant pas d'intérêt particulier sur le plan de la protection des espèces animales ou végétales. La réponse des maîtres d'ouvrage aux observations de l'Autorité environnementale de l'Etat en matière de traitement des sols pollués sont précises et n'appellent pas de commentaire particulier.

Et îlot est par contre implanté à proximité immédiate des rives de la Garonne, situation qui génère deux catégories de risques non négligeables, à savoir celui d'inondation et celui de pollution de la nappe alluviale du fleuve dont la profondeur est faible.

La prévention du risque d'inondation

Les côtes P.P.R.I. mentionnées dans les divers documents (notamment les plans de coupe) constituant les demandes de permis de construire se situent à 5,30 mètres pour le sous-îlot Bacalan, entre 5,05 mètres et 5,24 mètres pour le sous-îlot Faure et 5,10 mètres pour le sous-îlot Durand.

D'autre part, à la demande de Communauté Urbaine de Bordeaux, une étude hydraulique à l'échelle du Plan d'Aménagement d'Ensemble a été réalisée par le cabinet Artelia sous référence du rapport d'étude 4312070 du mois d'avril 2013. Cette étude est d'ailleurs évoquée dans le rapport d'étude d'impact réalisée pour le compte des maîtres d'ouvrage par le cabinet Cap Terre, et fait l'objet d'un commentaire dans le cadre des avis de l'Autorité environnementale de l'Etat qui souligne la nécessité de « confirmer que le projet a bien été intégré dans cette étude ».

Or, il s'avère que les côtes de seuil minimales déterminées par cette étude sont sensiblement supérieures à celles contenues dans les permis de construire, à savoir : 5,41 mètres pour le sous-îlot Bacalan, 5,32 mètres pour le sous-îlot Faure et 5,22 mètres pour le sous-îlot Durand.

Commentaire du commissaire enquêteur

Il est évident que le rapport d'étude du cabinet Artelia, notamment les côtes de seuil minimales, servira de fondement à une révision du P.P.R.I. concernant le secteur des Bassins à Flot et donc de l'îlot C1. C'est donc en ce sens qu'il apparaît d'ores et déjà impératif que l'attribution des permis de construire soit subordonnée à une actualisation des dossiers de l'ensemble des documents en matière de prévention des risques d'inondation.

Le risque de pollution de la nappe alluviale de la Garonne

Le site de l'îlot C1 se trouve au-dessus de la nappe alluviale de la Garonne, à une hauteur variant entre 1,05 mètre et 3,25 mètres (source : étude d'impact Cap Terre). La faiblesse de la profondeur de cette nappe est relevée par l'Autorité environnementale de l'Etat, qui souligne en parallèle la nature argileuse du sol imposant la mise en œuvre de fondations profondes et demandant à ce qu'il soit procédé à une analyse de la réalisation de

Demandes de permis de construire concernant l'îlot C1 du P.A.E. des bassins à flot présentées
Par les S.N.C. Cogedim Aquitaine et Vinci Immobilier Résidentiel
ces fondations sur la nappe alluviale et que soient précisées les mesures visant à éviter tout
risque de pollution de celle-ci.

Dans la note de réponse à l'Autorité environnementale de l'Etat le cabinet Cap Terre, sous couvert des maîtres d'ouvrage précise que « les mesures constructives de l'îlot C1 permettent de protéger la nappe alluviale en période de chantier et en période d'activité. En effet, il semble que les fondations seront constituées par les parties en sous-sols des immeubles, les éléments les plus profonds se situant à 2,45 mètres NGF, soit à la limite des plus hautes eaux repérées dans les analyses piézométriques. Un rabattement de la nappe sera réalisé au moment des travaux afin de permettre la mise en place d'un cuvelage sur l'ensemble des sous-sols ».

Commentaire du commissaire enquêteur

La note en réponse aux observations de l'Autorité environnementale de l'Etat laisse planer un doute sur la future réalisation de fondations profondes sur l'îlot C1, notamment dans le terme « semble ». Il apparaît donc impératif que les maîtres d'ouvrage se prononcent de manière ferme et définitive sur la nécessité de réaliser des fondations profondes et sur les mesures prévues pour protéger la nappe alluviale de toute pollution tant au cours de la phase des travaux que celle de l'activité.

1.5.2.4. – Protection de l'environnement

Le site de l'îlot C1 n'est concerné par aucun zonage direct relatif au patrimoine naturel. Des zones d'intérêt écologique ont toutefois été recensées à proximité de ce site, à savoir :

- le site Natura 2000 « La Garonne » à 100 mètres au sud du site,
- les Z.N.I.E.F.F. du coteau de Lormont, du coteau de Cenon, les marais de Blanquefort, de Parempuyre et de Bruges ainsi que le Lac de Bordeaux à plus longues distances (entre 1700 et 2400 mètres).

L'analyse des impacts sur le milieu naturel ainsi que la présentation des mesures en faveur de l'environnement sont exposées de manière claire et exhaustive dans l'étude d'impact, et n'appellent pas d'observation particulière de l'Autorité environnementale de l'Etat, qui note que le projet s'implante dans un secteur artificialisé présentant des enjeux très limités dans les domaines de la flore et de la faune.

2 - ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

2.1 - Désignation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur a été désigné par décision du président du tribunal administratif de Bordeaux n° E 13000113/33 en date 7 mai 2013 et par arrêté du Maire de la commune de Bordeaux n° 201308771 en date du 23 mai 2013.

2.2 - Modalités de l'enquête

2.2.1 - Rôle du commissaire enquêteur dans la préparation et l'organisation de l'enquête

Préalablement à l'ouverture de l'enquête, le commissaire enquêteur a procédé à l'analyse de l'ensemble du dossier afin d'en dégager les éléments essentiels sur les plans technique et environnemental, et d'en analyser le processus d'élaboration.

2.2.2 - Contacts préalables à l'enquête et établis au cours de celle-ci

Afin d'appréhender au mieux les aspects techniques et environnementaux de la demande de prolongation, le commissaire enquêteur a, en préalable à l'enquête, rencontré dans le cadre d'une réunion le directeur du droit des sols et de l'architecture durable de la ville de Bordeaux ainsi que ses collaboratrices. L'entretien a porté sur la teneur du dossier et les conclusions de l'étude hydraulique réalisée à la demande de la communauté urbaine de Bordeaux par le cabinet ARTELIA.

Dans un but identique, il a rencontré le 18 juin 2013 la responsable de programmes de la société COGEDIM, agissant au nom des deux sociétés pétitionnaires.

2.2.3 - Registre d'enquête

Le registre d'enquête a été ouvert par l'adjointe au Maire de la commune de Bordeaux et paraphé par le commissaire enquêteur pour être tenu à la disposition du public avec le dossier d'enquête dans les locaux de la Direction Générale de l'Aménagement de la ville de Bordeaux du 24 juin au 24 juillet 2013 inclus, aux heures habituelles d'ouverture.

2.2.4 - Visites des lieux

En compagnie de la responsable de programmes de la société COGEDIM ainsi que de la représentante du cabinet Cap Terre, ayant réalisé l'étude d'impact, le commissaire enquêteur a effectué le 19 juin 2013 une visite intérieure et extérieure des lieux et notamment de l'emprise de la société Borie-Manoux.

2.3 - Concertation préalable

Depuis l'année 2008, le plan d'aménagement d'ensemble (P.A.E.) des bassins à flot de Bordeaux fait l'objet d'une très large information du public par des moyens nombreux et divers (publications locales, actualités audiovisuelles, sites internet interactifs). En outre, la communauté urbaine de Bordeaux élabore et diffuse des livrets de concertation permettant au public de s'exprimer sur le sujet. Enfin, la Maison du Projet des Bassins à Flot a été ouverte sur site au début de l'année 2013 et permet au public de recueillir toutes les informations concernant le P.A.E. et d'exprimer ses questions ou observations.

2.4 - Information effective du public sur l'enquête publique

Les avis d'enquête contenant l'ensemble des informations requises ont été diffusés dans les éditions :

- du 7 juin 2013 dans les journaux Sud-Ouest et les Echos Judiciaires Girondains,
- du 25 juin 2013 dans le quotidien Sud-Ouest et du 2 juillet 2013 dans l'hebdomadaire Les Echos Judiciaires Girondins par suite d'une erreur d'impression dans cet

Demandes de permis de construire concernant l'îlot C1 du P.A.E. des bassins à flot présentées
Par les S.N.C. Cogedim Aquitaine et Vinci Immobilier Résidentiel
hebdomadaire (publication d'avis concernant une autre enquête publique dans
l'édition du 25 juin).

Commentaire du commissaire enquêteur :

La publication tardive de l'avis d'enquête publique dans l'hebdomadaire Les Echos Girondins relève de la pure erreur technique et n'apparaît pas de nature à remettre en cause la sincérité de l'information du public par voie de presse.

L'avis d'enquête publique a été affiché en mairie de quartier Bordeaux Grand Parc, en mairie de quartier Bordeaux Maritime ainsi qu'en façade et dans les locaux de la Direction Générale de l'Aménagement durant les quinze jours précédant sa date d'ouverture ainsi que toute sa période de déroulement.

La conception et l'affichage des avis d'enquête ont été réalisés conformément à l'arrêté ministériel du 24 avril 2012. Huit panneaux ont été apposés sur les murs et clôtures constituant l'enceinte du site de manière parfaitement visibles du public, à savoir :

- deux panneaux sur la façade rue Lucien Faure,
- deux panneaux sur la façade quai de Bacalan,
- deux panneaux sur la façade rue de la Faïencerie,
- deux panneaux sur la façade rue Charles Durand.

La présence et la conformité de ces panneaux ont été constatées par le commissaire enquêteur lors d'une première visite sur site effectuée le 11 juin 2013 soit deux semaines avant la date d'ouverture de l'enquête publique. Il a en outre contrôlé leur intégrité à trois reprises au cours de la période d'enquête publique.

L'avis d'enquête publique a également été inséré dans le site internet Bordeaux 2030 par les services de la municipalité de Bordeaux.

2.5 - Modalités du déroulement de l'enquête

2.5.1 - Réception du public

Conformément aux dispositions de l'arrêté municipal du 23 mai 2013, le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public dans les locaux de la Direction Générale de l'Aménagement de la ville de Bordeaux :

- le lundi 24 juin 2013 de 14 heures 30 à 18 heures,
- le mardi 25 juin 2013 de 9 heures 30 à 13 heures 30,
- le jeudi 4 juillet 2013 de 15 heures à 18 heures,
- le vendredi 5 juillet 2013 de 14 heures à 17 heures,
- le mercredi 10 juillet 2013 de 9 heures à 13 heures,
- le mercredi 17 juillet 2013 de 9 heures 30 à 13 heures 30,
- le jeudi 18 juillet 2013 de 9 heures à 13 heures,
- le mardi 23 juillet 2013 de 14 heures 30 à 18 heures,
- le mercredi 24 juillet de 15 heures à 18 heures.

2.5.1 - Incidents relevés au cours de l'enquête

Aucun incident n'a été relevé au cours de l'enquête.

La participation du public a été très faible. Une seule personne s'est présentée au commissaire enquêteur pour recueillir des renseignements en vue de l'acquisition d'un appartement au sein d'un bâtiment qui s'avère extérieur à l'îlot C1.

2.5.2 - Climat de l'enquête

L'enquête s'est déroulée dans un climat serein, les relations avec les fonctionnaires de la mairie de Bordeaux ainsi que les représentants des sociétés Cogedim et Vinci ayant toujours été empreintes de clarté, de franchise et de pragmatisme.

La rigueur professionnelle et l'efficacité de la chargée de mission qualité urbaine, juriste enquêtes publiques à la mairie de Bordeaux, responsable du suivi technique de cette enquête est à souligner, tant dans le suivi de ce dossier que les réponses techniques qu'elle a apportées au commissaire enquêteur dans le cadre de sa mission.

2.6 - Clôture de l'enquête et modalités de transfert des dossiers et registres

Le commissaire enquêteur a vérifié que toute personne s'étant manifestée en mairie hors de sa présence en vue de formuler des questions ou des observations avait fait l'objet d'une consignation sur le registre d'enquête. Il a également vérifié qu'aucune correspondance ne lui avait été adressée.

Il a clos son enquête et clôturé le registre d'enquête à l'issue de ces opérations. Celui-ci a été conservé en vue de sa remise au Maire de Bordeaux ou son représentant en même temps que le rapport d'enquête.

2.7 - Relation comptable des questions et observations

Durant la période d'enquête, le commissaire enquêteur a reçu la visite d'une seule personne (cf. § 2.5.1 supra). Sans souhaiter formuler des observations écrites sur le registre, celle-ci a porté un intérêt particulier à la prévention des risques liés aux inondations et posé plusieurs questions sur les mesures qui seront prises en ce domaine compte tenu de la proximité immédiate de la Garonne.

3 - ANALYSE DES OBSERVATIONS ET QUESTIONS SOULEVEES DANS LE CADRE DE L'ENQUETE

Outre les questions orales posées par la personne ayant rencontré le commissaire enquêteur dans le cadre de ses permanences, l'analyse du dossier et des documents transmis par les sociétés pétitionnaires soulève des questions qui relèvent de trois ordres :

- l'organisation générale des demandes de permis de construire et notamment le motif de la multiplicité de ces demandes sur le sous-îlot Bacalan ;
- la prévention des risques de pollution de la nappe alluviale de la Garonne dans l'hypothèse de la réalisation de fondations profondes ;
- la prévention des risques d'inondations au regard de l'étude hydraulique conduite par le cabinet Artelia sur l'ensemble du Plan d'Aménagement d'Ensemble des bassins à flot,

Ces questions ont été consignées par procès-verbal en date du 24 juillet 2013, remis le jour-même à Monsieur SIMPERE, directeur de programmes de la société Vinci Immobilier

Demandes de permis de construire concernant l'îlot C1 du P.A.E. des bassins à flot présentées
Par les S.N.C. Cogedim Aquitaine et Vinci Immobilier Résidentiel
Résidentiel et le 25 juillet à Mademoiselle LEMERCIER, responsable de programmes de la
société Altarea Cogedim.

Ces deux sociétés ont répondu par une correspondance commune en date du 2 août 2013, à laquelle est jointe une nouvelle note de réponse (n° 2) aux avis de l'autorité environnementale de l'Etat et aux questions du commissaire enquêteur, établie au mois d'août par le cabinet Cap Terre, missionné pour cette mission par les sociétés pétitionnaires.

Outre des précisions apportées sur la gestion des sols pollués et les méthodes qui seront employées pour leur réemploi ou leur traitement, ces deux documents répondent aux questions posées par le commissaire enquêteur dans le cadre de son procès-verbal de synthèse.

31 – Organisation générale des demandes de permis de construire

La parcelle RZ1 (Bacalan Port), détenue par le port autonome de Bordeaux, ne sera libérée qu'au cours du second semestre 2014, retardant en ce sens la mise en vente de logements sur un permis de construire dont le foncier n'est pas maîtrisé. C'est pour cette raison que l'îlot C1 a été scindé, pour le dépôt des permis de construire, en 4 sous-îlots (dont les parcelles Bacalan Port et Bacalan Borie-Manoux).

Avis du commissaire enquêteur :

La scission du permis de construire relatif au sous-îlot Bacalan répond à une logique commerciale et ne porte pas atteinte à l'économie générale des projets.

32 – Prévention des risques de pollution de la nappe alluviale de la Garonne

Dans sa note de réponse aux avis de l'autorité administrative de l'Etat sur l'étude d'impact le cabinet Cap Terre, sous couvert des deux sociétés pétitionnaires, laissait planer un doute sérieux quant à la nécessité d'implanter des fondations à grande profondeur pour la construction des immeubles de l'îlot C1. Cette réponse apparaissait pour le moins peu plausible au regard de la nature des sols et de la taille des futurs bâtiments.

La réponse des sociétés pétitionnaires à la question posée par le commissaire enquêteur repose d'une part sur un diagnostic géotechnique réalisé en juin 2013 par le cabinet Sol Conseil, complétant les études techniques de sols précédentes, et d'autre part sur les conclusions du bureau d'études techniques en charge de la réalisation des fondations. Elle comporte notamment les éléments suivants :

- il sera procédé au rabattement de la nappe alluviale de la Garonne durant la période des travaux afin de la protéger de tout risque de pollution ;
- la mise en place des pieux sera effectuée par tarière creuse, méthode employée de manière quasi-systématique dans l'agglomération bordelaise et adaptée aux sols argileux et limoneux. Elle interviendra après excavation des terres polluées aux hydrocarbures et rabattement de la nappe alluviale ;
- durant la période d'exploitation, le cuvelage de l'ensemble des sous-sols empêchera tout lien entre les usages des bâtiments et la nappe alluviale.

Avis du commissaire enquêteur :

Les études réalisées au vu des questions que le commissaire enquêteur avait d'ailleurs soulevées auprès des sociétés pétitionnaires dès le début de l'enquête ainsi que les nouvelles

Demandes de permis de construire concernant l'îlot C1 du P.A.E. des bassins à flot présentées
Par les S.N.C. Cogedim Aquitaine et Vinci Immobilier Résidentiel
*mesures proposées apparaissent de nature à prévenir toute pollution de la nappe alluviale de
la Garonne tant durant la période des travaux que celle de l'exploitation des bâtiments.*

**33 – Prévention des risques d'inondation au regard de l'étude hydraulique
du cabinet Artelia**

Les sociétés maîtresses d'ouvrage attendent un arrêté de prescription de la mairie sur
les hauteurs exactes à respecter (à minima le P.P.R.I.). Elles s'engagent à respecter l'ensemble
des recommandations qui leur seront faites dans cet arrêté.

Avis du commissaire enquêteur :

*Le commissaire enquêteur prend acte de l'engagement des sociétés pétitionnaires. Il
n'en demeure pas moins que la détermination des côtes minimales à respecter dans le cadre
de la prévention des risques d'inondation relève du domaine de la sécurité des populations et
revêt en ce sens une importance toute particulière. Or, l'étude hydrologique réalisée par le
cabinet Artelia sur l'ensemble du P.A.E. conclut, en ce qui concerne l'îlot C1, à la
détermination de côtes minimales supérieures à celles déterminées dans les documents
constituant les 5 demandes de permis de construire. En outre, il est pour le moins
vraisemblable que les résultats de l'étude réalisée par le cabinet Artelia serviront de base à
l'actualisation du P.P.R.I.*

*C'est pourquoi il apparaît essentiel que leur respect soit d'ores et déjà imposé aux
deux sociétés pétitionnaires.*

Fait à Le Bouscat, le 7 août 2013

Le commissaire enquêteur
Hervé REDONDO

Original signé

Commune de
BORDEAUX (Gironde)

**Demandes de permis de construire concernant l'îlot C1 du Programme
d'Aménagement d'Ensemble des bassins à flot déposées par les S.N.C.
Cogedim Aquitaine et Vinci Immobilier Résidentiel**

Enquête publique demandée par :

Monsieur le Maire de la commune de Bordeaux (Gironde)

Arrêté municipal numéro 201308771 du 23 mai 2013, prescrivant l'enquête publique sur une période de 31 jours du 24 juin au 24 juillet 2013 inclus.

RAPPORT DE MISSION D'ENQUÊTE PUBLIQUE

2ème PARTIE - CONCLUSIONS

Destinataires :

- Monsieur le Maire de la commune de Bordeaux (2 exemplaires)
- Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux (1 exemplaire)

Le 7 août 2013

Hervé REDONDO
Commissaire enquêteur

Original signé

Dans le cadre de l'enquête publique relative aux cinq demandes de permis de construire relatives à l'îlot C1 du Programme d'Aménagement d'Ensemble (P.A.E.) des bassins à flot de Bordeaux déposées par les S.N.C. Cogedim Aquitaine et Vinci Immobilier Résidentiel, prescrite par Monsieur le Maire de Bordeaux par arrêté n° 2013608771 en date du 23 mai 2013, le commissaire enquêteur désigné par le président du tribunal administratif de Bordeaux par décision numéro E13000113/33 du 7 mai 2013 émet les conclusions suivantes :

1 - Rappel de l'objet et des éléments essentiels de l'enquête

1.1 - Objet de l'enquête

L'enquête objet du présent rapport concerne cinq demandes de permis de construire déposées entre le 6 août et le 28 décembre 2012 par les deux sociétés susnommées en vue de l'aménagement de l'îlot C1 des bassins à flot de Bordeaux. Ces demandes s'inscrivent dans le cadre du Plan d'Aménagement d'Ensemble (P.A.E.) ayant fait l'objet de la délibération du Conseil de la communauté urbaine de Bordeaux en date du 26 mars 2010.

L'îlot C1 constitue un quadrilatère délimité par le quai de Bacalan ainsi que les rues de la Faïencerie, Charles Durand et Lucien Faure. Il se compose de trois sous-îlots :

- le sous-îlot Bacalan (comportant les secteurs Bacalan Port et Bacalan Borie-Manoux) concerne la construction de six bâtiments comportant 370 logements dont 38 à vocation locative sociale, une résidence d'affaires, une résidence pour séniors, des bureaux et un secteur commercial ;
- le sous-îlot « Faure », concerne la construction de 5 bâtiments comportant 192 logements dont 31 à vocation locative sociale ;
- le sous-îlot « Durand », concerne la construction de 5 bâtiments comportant 139 logements dont 59 à vocation locative sociale.

Ce quadrilatère est actuellement occupé par les anciennes installations de la société Borie-Manoux (négoce de vins), par des cuves exploitées par la société Lesieur sur une parcelle appartenant au port autonome de Bordeaux ainsi que par une aire de stationnement non aménagée en bordure de la rue Lucien Faure et appartenant à la communauté urbaine de Bordeaux.

Le dossier d'enquête publique comporte :

- cinq dossiers de demande de permis de construire (le sous-îlot Bacalan faisant l'objet de deux demandes complémentaires pour chacun de ses secteurs) de conformation identique et constitués du formulaire de demande de permis de construire, de l'ensemble des pièces jointes à ce formulaire, dont notamment l'étude d'impact réalisée par le cabinet Cap Terre situé 4 rue Fontgrasse 31700 B LAGNAC, et d'une notice technique concernant les réseaux divers et notamment la gestion des eaux pluviales.
- la note mentionnée à l'article R 123-8 du code de l'urbanisme exposant les textes régissant l'enquête publique et la manière dont celle-ci s'insère dans la procédure administrative relative au projet.
- les avis de l'Autorité environnementale de l'Etat sur chaque permis de construire. Ces avis, rédigés de manière identique car s'appliquant à l'intégralité de l'îlot C1, portent

l'accent sur la purge des sols pollués, les effets de la réalisation de fondations à grande profondeur, les modalités retenues pour contribuer à l'objectif « zéro énergie » et « zéro carbone », la prise en compte de l'étude hydraulique à l'échelle du P.A.E. et l'impact du programme sur les activités existantes au sein de l'îlot.

Enfin, compte tenu de son impact prévisible dans l'actualisation des demandes de permis de construire en matière notamment de côtes relatives à la prévention des risques d'inondation, le commissaire enquêteur a demandé aux services de la ville de Bordeaux d'inclure dans le dossier d'enquête publique le rapport d'étude hydraulique réalisée par le cabinet ARTELIA à la demande de la communauté urbaine de Bordeaux, afin que celui-ci soit porté à la connaissance du public.

1.2 - Eléments essentiels de l'enquête

Afin d'appréhender au mieux les aspects techniques et environnementaux des permis de construire, le commissaire enquêteur a rencontré, en amont de la période publique de l'enquête, le directeur du droit des sols et de l'architecture durable de la ville de Bordeaux et ses collaboratrices ainsi que la responsable de programmes de la société COGEDIM, agissant pour le compte des deux sociétés pétitionnaires.

Il a également procédé à une visite du site de l'îlot C1 en compagnie de la responsable de programmes de la société COGEDIM ainsi que de la représentante du cabinet Cap Terre ayant réalisé l'étude d'impact.

Le programme de construction de l'îlot C1 s'inscrit dans le cadre du P.A.E. des bassins à flot de Bordeaux, lequel fait depuis l'année 2008 l'objet d'une large et multiforme information du public. En matière de concertation, la communauté urbaine de Bordeaux élabore et diffuse des « livrets de concertation » permettant au public de s'exprimer sur le sujet. Enfin, la Maison du Projet des Bassins à Flot a été ouverte sur site au début de l'année 2013 et permet au public de recueillir toutes les informations concernant le P.A.E. et d'exprimer ses questions ou observations.

L'information du public sur les modalités de déroulement de l'enquête publique a été réalisée par deux publications dans deux journaux (dont une publication tardive pour cause d'erreur technique mais n'étant pas de nature à remettre en cause la sincérité de l'information du public), l'affichage à la mairie de Bordeaux, la mairie du quartier Bordeaux Maritime ainsi qu'à la Direction Générale de l'Aménagement et l'apposition par les deux sociétés pétitionnaires de huit panneaux judicieusement répartis autour du site et conformes aux prescriptions de l'arrêté ministériel du 24 avril 2012.

L'enquête publique, conduite du lundi 24 juin au mercredi 24 juillet 2013, a comporté neuf périodes de réception du public dans les locaux de la Direction Générale de l'Aménagement de la ville de Bordeaux, à des heures permettant au public ou aux associations de rencontrer le commissaire enquêteur compte tenu de la période estivale. Elle a également comporté plusieurs visites autonomes sur site destinées à vérifier la présence et l'intégrité de l'affichage des avis d'enquête.

Les relations du commissaire enquêteur avec les fonctionnaires de la ville de Bordeaux ainsi qu'avec représentants des sociétés Gogedim et Vinci ont été excellentes et empreintes de la plus totale franchise. L'efficacité et l'esprit de collaboration dont Madame MAMAN-BENSIMON, chargée de mission qualité urbaine et juriste des enquêtes publiques à la ville

de Bordeaux a fait montre dans le suivi de la présente enquête ont été particulièrement appréciés par le commissaire enquêteur.

Aucun incident n'est survenu au cours de cette enquête.

La participation du public a été très faible, une seule personne s'étant présentée à deux reprises au commissaire enquêteur pour recueillir des informations dans le cadre d'un projet d'acquisition. Bien que n'ayant pas souhaité consigner des observations sur le registre d'enquête, cette personne a porté un intérêt particulier aux mesures envisagées dans le cadre de la prévention des risques d'inondation compte tenu de la proximité du site avec la Garonne.

2 - Avis sur le projet, éléments de réflexion et de motivation

2.1 - Avis sur le projet

Les dossiers de demande de permis de construire sont présentés de manière conforme à la réglementation en la matière et n'appellent pas d'observation particulière. Il subsiste toutefois une interrogation sur la multiplicité des demandes (3) concernant le sous-îlot Bacalan. Cette interrogation a été levée par les éléments fournis par les sociétés pétitionnaires dans le cadre de leur correspondance en réponse aux questions et observations.

2.2 - Eléments de réflexion et de motivation sur le projet

Dans le cadre de la présente enquête publique, divers éléments favorables aux cinq demandes de permis de construire déposées par les S.N.C. Cogedim et Vinci Immobilier Résidentiel ou susceptibles d'y apporter des restrictions ont été recueillis auprès du public ou constatés par le commissaire enquêteur dans le cadre de l'analyse de ces dossiers.

2.2.1 – Eléments favorables aux demandes de permis de construire

Les éléments favorables aux demandes de permis de construire sont de deux ordres : la qualité des projets et l'absence d'opposition de la part du public dans le cadre de l'enquête publique

Les éléments recueillis au cours de l'enquête et notamment la qualité des projets témoignent de la volonté des deux sociétés pétitionnaires de procéder à la construction d'immeubles alliant qualité architecturale, plurifonctionnalité et respect de l'environnement.

Cette qualité s'exprime tout d'abord dans le caractère multiforme de l'îlot, qui regroupe des logements, un secteur commercial, une résidence pour seniors et une résidence de tourisme d'affaires et participe en ce sens à la densification du tissu urbain sous une forme raisonnée et attractive.

Elle est également perceptible dans la volonté de promouvoir la mixité sociale des logements en ce sens que le pourcentage S.H.O.N. de logements à vocation locative sociale s'élève à 26,86 %, soit un ratio nettement supérieur à celui imposé par le P.A.E. (25%). En outre, 14% de la surface destinée au logement sera dédiée à l'accession maîtrisée à la propriété.

Enfin, le futur îlot C1 s'élèvera dans un secteur qui, bien que particulièrement attrayant sur le plan de sa situation géographique (proximité des bassins à flot, de la Garonne et du centre historique de Bordeaux) présente actuellement l'aspect d'une friche industrielle

particulièrement disgracieuse, ainsi que d'anciens bâtiments d'habitation proches de l'état d'insalubrité. Bien que soulevant quelques interrogations qu'il convient de lever, l'étude d'impact, conduite avec méthode et rigueur, constitue une base intéressante pour les sociétés promotrices dans leur recherche de respect de l'environnement, notamment en matière de protection des nappes phréatiques et d'optimisation des ressources énergétiques (objectifs « zéro énergie » et « zéro carbone »).

Au cours de l'enquête publique, aucune voix ne s'est élevée pour remettre en cause le projet d'aménagement urbain de l'îlot C1. Seule une personne s'est présentée pour obtenir des renseignements dans le cadre d'un projet d'acquisition et a porté un intérêt particulier aux mesures de prévention contre les risques d'inondation.

2.2.2 – *Éléments susceptibles d'apporter des restrictions à la décision d'attribution des permis de construire*

Compte tenu de l'ensemble des informations transmises au commissaire enquêteur par les sociétés pétitionnaires, les éléments susceptibles d'apporter des restrictions à la décision d'attribution des permis de construire relèvent d'une part de la nécessité de procéder à la construction de ces immeubles sur des fondations profondes susceptibles d'affecter la nappe alluviale de la Garonne et d'autre part de la détermination des côtes minimales des futurs immeubles au regard de l'étude hydraulique conduite par le cabinet Artelia sur l'ensemble du P.A.E. des Bassins à Flot à la demande de la communauté urbaine de Bordeaux,

La présence de fondations profondes

Dans le cadre du rapport d'étude d'impact joint aux cinq demandes de permis de construire, le cabinet Cap Terre notait la présence de la nappe alluviale de la Garonne, située à faible profondeur. Ce constat a été relevé dans ses avis par l'autorité environnementale de l'Etat, qui souligne en outre que le caractère argileux du sol impose la mise en œuvre de fondations profondes et demande à ce qu'il soit procédé à une analyse des conséquences de la réalisation de ces fondations sur la nappe alluviale et que soient précisées les mesures visant à éviter tout risque de pollution de celle-ci.

Or, dans sa note de réponse à l'autorité environnementale de l'Etat (remise au commissaire enquêteur et annexée au rapport d'enquête), établie sous couvert des deux sociétés pétitionnaires, le cabinet Cap Terre laissait planer un sérieux doute sur l'opportunité de telles fondations et entendait que les fondations seraient constituées par les parties en sous-sol des immeubles.

Il s'agissait là à l'évidence d'une réponse manquant de crédibilité et peu conforme à la pratique locale. C'est en ce sens que ce sujet a fait l'objet d'une question du commissaire enquêteur dans le cadre de son procès-verbal de synthèse.

La réponse des pétitionnaires et du cabinet Cap Terre, s'appuie sur un diagnostic géotechnique réalisé en juin 2013 (le sujet ayant été soulevé par le commissaire enquêteur dès sa prise en compte du dossier) ainsi que sur les conclusions du bureau d'études techniques en charge de la réalisation des fondations. Elle comporte notamment les éléments suivants :

- il sera procédé au rabattement de la nappe alluviale de la Garonne durant la période des travaux afin de la protéger de tout risque de pollution ;
- la mise en place des pieux sera effectuée par tarière creuse, méthode employée de manière quasi-systématique dans l'agglomération bordelaise et adaptée aux sols

- argileux et limoneux. Elle interviendra après excavation des terres polluées aux hydrocarbures et rabattement de la nappe alluviale ;
- durant la période d'exploitation, le cuvelage de l'ensemble des sous-sols empêchera tout lien entre les usages des bâtiments et la nappe alluviale.

La détermination des côtes minimales des futurs immeubles

A la demande de la communauté urbaine de Bordeaux, le cabinet Artelia a conduit, sur l'ensemble du territoire du Plan d'Aménagement d'Ensemble, une étude hydraulique concluant à la détermination de côtes minimales en matière de prévention des risques d'inondation. Le rapport relatif à cette étude a été diffusé au mois d'avril 2013, soit postérieurement aux demandes de permis de construire.

Or, les côtes minimales déterminées sur l'îlot C1 s'avèrent sensiblement supérieures à celles mentionnées dans les documents constituant les cinq permis de construire. Il est en outre plus que vraisemblable que les résultats de cette étude serviront de base à l'actualisation du P.P.R.I. du P.A.E. des Bassins à Flot.

Les deux sociétés pétitionnaires, interrogées par le commissaire enquêteur sur leur position relative à ce sujet, s'affirment en attente de prescriptions de la mairie de Bordeaux et s'engagent à respecter l'ensemble des recommandations qui leur seront faites dans les arrêtés de permis de construire.

2.2.3 – Confrontation des éléments exposés ci-dessus et motivation de l'avis

La qualité des dossiers de demande de permis de construire déposés par les sociétés Cogedim et Vinci Immobilier Résidentiel plaident en faveur de l'attribution de ces permis.

En outre, la réponse apportée par les sociétés pétitionnaires en matière de fondations profondes apparaît conforme à la pratique courante dans la construction des bâtiments sur le secteur. De plus, les mesures qui seront prises sont de nature à prévenir toute pollution de la nappe alluviale de la Garonne, tant en période de travaux que durant l'exploitation de ces bâtiments. Cette réponse lève donc le doute qui était apparu sur ce point important en matière de protection de l'environnement

Enfin, la détermination des côtes minimales en matière de prévention des risques d'inondation relève du domaine de la sécurité publique et revêt en ce sens un aspect fondamental. Bien qu'il soit pris acte de l'engagement des sociétés pétitionnaires de se conformer à l'ensemble des recommandations qui leur seront faites dans le cadre de l'obtention des permis de construire, il apparaît donc essentiel que ces nouvelles côtes leur soient imposées dans un cadre réglementaire, même s'il n'a pas été encore procédé à l'actualisation du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

3 - Conclusion générale

Compte tenu des éléments de réflexion exposés au paragraphe 2.2 ci-dessus, le commissaire enquêteur émet un **avis favorable** aux cinq demandes de permis de construire relatives à l'îlot C1 des bassins à flot de la ville de Bordeaux, telles que contenues dans le dossier soumis à l'enquête publique réalisée du 24 juin au 24 juillet 2013.

Cet avis est toutefois assorti d'une **réserve** :

Les deux sociétés pétitionnaires devront se voir imposer, dans un cadre réglementaire, la détermination de côtes relatives à la prévention des risques d'inondation conformes à minima à celles déterminées pour l'îlot C1 dans le cadre du rapport d'étude hydraulique réalisée par le cabinet Artelia à la demande de la communauté urbaine de Bordeaux.

Fait à Le Bouscat, le 7 août 2013

Le commissaire enquêteur
Hervé REDONDO

Original signé