

PRÉFET DE LA RÉGION AQUITAINE

Direction régionale de l'Environnement,  
de l'Aménagement et du Logement  
d'Aquitaine

Bordeaux, le

3 AOUT 2012

Mission Connaissance et Évaluation 

## Réalisation de l'ensemble commercial Les Portes du Bassin sur la commune d'Arès (33)

### Avis de l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement (article L122-1 et suivants du code de l'environnement)

Projet 2012-110

<b>Localisation du projet :</b>	<b>Commune d'Arès</b>
<b>Demandeur :</b>	<b>LA MONTAGNE – ARES EXPANSION</b>
<b>Procédure principale :</b>	<b>Demande de permis de construire</b>
<b>Autorité décisionnelle :</b>	<b>Monsieur le maire d'Arès</b>
<b>Date de saisine de l'autorité environnementale :</b>	<b>7 juin 2012</b>
<b>Date de consultation de l'agence régionale de santé :</b>	<b>14 juin 2012</b>
<b>Date de consultation du préfet de département :</b>	<b>14 juin 2012</b>
<b>Date de réception de l'avis de l'agence régionale de santé :</b>	<b>20 juillet 2012</b>

#### Principales caractéristiques du projet

Le projet consiste en la réalisation de deux bâtiments commerciaux (une jardinerie et un centre commercial) sur un terrain d'une surface totale de 14,7 hectares environ.

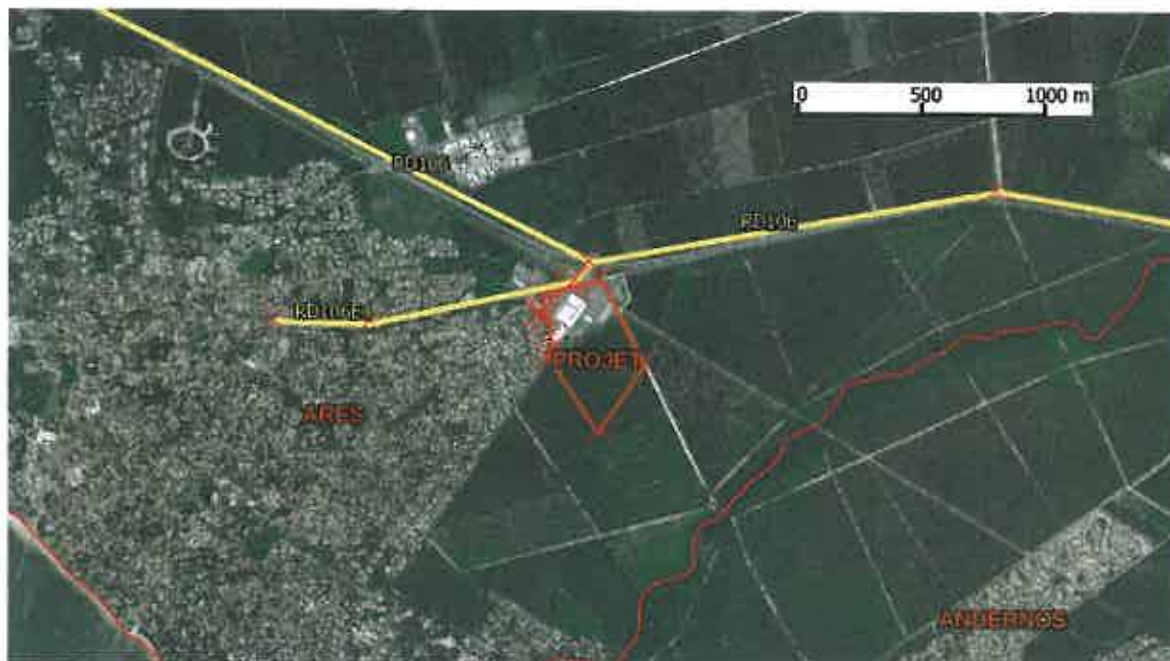
Une partie du terrain (entre 5 et 6 hectares) sur lequel le projet doit s'implanter est occupé par un centre commercial de 11 814 m<sup>2</sup>; destiné à être détruit. Les bâtiments à construire ont une surface de plancher de 61 373 m<sup>2</sup>, dont 37 130 m<sup>2</sup> destinés au commerce.

L'autre partie du terrain était un espace boisé qui a été défriché depuis 2008 (sur une surface estimée à environ 9 hectares), dans le cadre de deux autorisations de défrichement octroyées le 8 janvier 2008.

Le projet comporte en outre :

- un bâtiment destiné à abriter un espace jardinerie et des produits biologiques,
- un centre commercial comportant une grande surface alimentaire, des moyennes surfaces commerciales, des boutiques, ainsi que les locaux nécessaires au fonctionnement de l'ensemble,
- 1460 places de parking environ dont plus des deux tiers sont prévus sous le centre commercial (semi enterrées).

Le projet d'ensemble commercial se situe le long de la route départementale n°106, et constitue à cet endroit une entrée de ville pour la commune d'Arès, notamment en arrivant de l'agglomération bordelaise..



© DREAL Aquitaine

### Conclusion de l'avis de l'autorité environnementale

Le projet a été conçu avec une volonté d'intégration paysagère et de limitation d'impact sur la consommation des sols. En revanche, il semble ne pas suffisamment tenir compte de certaines composantes pourtant essentielles :

- la problématique de la pollution des sols, qui nécessite la mise en œuvre de modalités administratives et techniques pour être traitée correctement,
- les nuisances sonores susceptibles d'être générées par le projet, qui ne sont pas évaluées,
- les eaux souterraines, considérées comme vulnérables mais sur lesquelles les risques d'incidences négatives du projet ne sont pas évalués de façon suffisamment précise
- l'emprise du projet sur une coupure d'urbanisation au sens de la loi Littoral, ainsi que la mise en place de noues de rétentions pluviales au sein de zones de plantation à réaliser inscrites au PLU

Le niveau de précision et d'analyse de l'étude d'impact aurait dû être plus élevé au regard des enjeux locaux. La cohérence globale et la lisibilité du document méritent également d'être revues.



# Avis détaillé

## I – Analyse du caractère complet du dossier

Le dossier soumis à avis de l'autorité environnementale est le dossier de demande de permis de construire comprenant l'étude d'impact. Cette dernière est composée des chapitres suivants :

- Résumé non technique
- Présentation générale du site
- Analyse de l'état initial du site et de son environnement
- Justification du choix du projet
- Analyse des effets du projet sur l'environnement
- Mesures prises pour supprimer, réduire et/ou compenser les effets du projet
- Estimation du coût des mesures compensatoires
- Compatibilité du projet avec les documents de gestion des eaux
- Méthodologies utilisées

Le projet a nécessité l'obtention de deux autorisations de défrichement pour création d'un centre commercial (dont l'une est jointe en annexe à l'étude d'impact), délivrées le 8 janvier 2008 par le Préfet de la Gironde. Ces opérations de défrichement font partie du projet et l'analyse de l'état initial aurait dû s'appuyer sur l'état du terrain avant défrichement, de même que les effets du projet sur l'environnement auraient dû être analysés aussi au regard cet état initial.

De la même manière, les questions de dimensionnement de réseaux (eau potable, électricité, ...) et les impacts que la satisfaction de ces besoins est susceptible de générer (travaux sur la voirie notamment) ne sont pas envisagés : l'étude d'impact aurait dû traiter l'analyse des effets indirects du projet sur l'environnement, et non de la seule construction du centre commercial.

## II – Analyse de la qualité du contenu du rapport d'étude d'impact et du caractère approprié des informations qu'il contient

Le rapport d'étude d'impact traite de l'ensemble des dimensions environnementales.

L'autorité environnementale relève qu'il comporte cependant un grand nombre d'imprécisions ou incohérences qui rendent difficile la compréhension du dossier.

Ainsi par exemple l'évocation, en page 99 du rapport, d'un oléoduc et d'un gazoduc enterrés traversant le site (dans une partie intitulée « effets sur les servitudes ») semble entrer en contradiction avec le point 5.6.2.12 Les servitudes, qui fait passer l'ensemble des servitudes liées à des canalisations en dehors du site.

Un autre exemple réside dans le fait que le projet comporte une partie semi enterrée, 1,20 m environ sous le terrain naturel, et que l'analyse des effets du projet mentionne que les déblais seront « réutilisés en fonction de sa qualité en remblai en fonction des besoins notamment au niveau des voiries ». L'autorité environnementale s'interroge, au regard des coupes du projet produites dans le dossier de demande de permis de construire, sur l'adéquation entre les quantités de remblais et les quantités de déblais. Ces dernières n'ont pas été quantifiées, le devenir des surplus de déblais n'est pas traité dans le dossier.

Elle recommande au demandeur de corriger ces imprécisions et/ou de compléter le rapport.

Sur le fond, un certain nombre de sujets auraient mérité un traitement approfondi.

### – la pollution des sols

Le terrain comporte des sols pollués, liés à l'ancienne localisation de la station essence. L'étude d'impact évoque cette pollution en page 56 au sein de l'analyse de l'état initial. Les diagnostics de pollution et la gestion mise en place paraissent présenter des insuffisances en raison :

- de l'identification incomplète de l'extension hors site de la pollution et des cibles potentielles

L'extension de la pollution de sol et des eaux souterraines à l'ouest de la cuve SP95/SP98/supercarburants n'est pas étudiée (absence de sondage à l'ouest de la cuve au niveau de la voirie et au-delà, absence d'analyse d'eaux souterraines dans cette même zone...) alors que des habitations sont implantées à proximité de la source de pollution et que des incertitudes demeurent sur le sens d'écoulement de la nappe superficielle.

La qualité des eaux superficielles (ruisseau « Le Cirès » ou « d'Harbaris ») n'est pas étudiée alors qu'il est indiqué que ce ruisseau draine la nappe superficielle contaminée.

L'identification des usages hors site des eaux souterraines et superficielles est insuffisante : les puits privés des environs n'ont pas été recensés, les usages du ruisseau « Le Cirès » ou « d'Harbaris » qui s'écoule en direction du bassin d'Arcachon ne sont pas présentés. La présence de la baignade d'Arès « Plage de la Conche Saint Brice » au niveau de cet exutoire n'est pas évoquée.

Enfin, la présence éventuelle de canalisations souterraines en contact avec les terrains pollués n'est pas décrite.

- **du maintien sur site d'une source de pollution**

Une partie des terres polluées a été excavée, mais des terres identifiées dans le dossier comme polluées ont été laissées sur place (sous voirie). Ces terres constituent une source potentielle de pollution des eaux souterraines.

- **de l'absence de surveillance de la qualité des eaux souterraines et superficielles**

Le dossier ne mentionne pas de surveillance de la qualité des eaux souterraines et superficielles, sur site et hors site (au niveau des points d'usage éventuellement impactés).

De plus les paramètres ETBE, MTBE (présents dans les essences sans plomb) et HAP n'ont pas été recherchés dans les eaux.

La cessation d'activité de cette ancienne station aurait dû faire l'objet d'une saisine de la DREAL.

Par ailleurs, la construction du nouveau centre commercial est prévue sur le terrain accueillant actuellement des terres polluées excavées en cours de traitement. Il est même envisagé d'utiliser ces terres en remblais dans le cadre du projet. Les conditions de validation de la fin du traitement et de réutilisation de ces terres, les nouveaux usages envisagés des terrains pollués en place, après démolition des installations existantes, ainsi que la compatibilité de ces terrains avec ces usages auraient dû être présentés.

- **les nappes d'eau souterraines**

Indépendamment du thème des sols pollués, l'analyse de l'état initial de l'environnement fait état d'une vulnérabilité forte des nappes du plio quaternaire et du Miocène, en raison de la situation à l'affleurement de l'une et des échanges entre les deux nappes pour l'autre. Il est également mentionné que la nappe phréatique se situait entre 0,5 et 1 mètre du terrain naturel en 2006, et que le niveau de venue d'eau en cours de forage était de 1,4 à 2 mètres en 2012.

Le plan de coupe fourni dans le dossier de permis de construire situe le plancher du parking semi enterré à 1,20 m en dessous du terrain naturel.

L'analyse des effets du projet sur l'environnement précise que « d'après les différentes études de sol, la nappe d'eau superficielle est présente à moyenne profondeur (8,5 et 11m) » et que les parkings semi-enterrés seront réalisés au dessus de la côte des plus hautes eaux.

L'autorité environnementale regrette l'absence de cohérence de ces éléments. L'ensemble des études à mener pour fiabiliser les résultats exposés dans les études d'impact ne sont pas finalisées (« enquête hydrogéologique en cours »). En l'état, l'autorité environnementale considère que les analyses proposées dans le rapport n'apparaissent pas proportionnées au niveau d'enjeu.

– **les milieux naturels**

Le site étant artificialisé sur la partie actuellement occupée par le centre commercial et ayant été défriché intégralement sur l'autre partie, les inventaires effectués dans le cadre de l'étude d'impact permettent de conclure à l'absence d'enjeu majeur sur cette dimension.



Source GoogleMap

Au regard de son imbrication dans la forêt, il aurait cependant été utile de proposer des inventaires plus précis sur les lisières. L'analyse des effets du projet en matière de dérangement de la faune notamment aurait ainsi pu être évaluée.

– **cadre de vie et intégration du projet**

Les enjeux majeurs pour cette dimension sont l'intégration paysagère du projet, la qualité de l'entrée de ville, ainsi que le cadre de vie des habitants proches du site.

Pour ce qui concerne l'intégration paysagère du projet, la partie relative à la justification des choix décrit correctement la façon dont la conception du projet a tenu compte de l'environnement paysager. Cette description aurait néanmoins mérité d'être accompagnée de représentations graphiques.

Par ailleurs, l'insertion du projet dans le site aurait mérité d'être traitée au regard de l'application des articles L146-1 et suivant du code de l'urbanisme (Loi Littoral), les terrains choisis semblant entamer la coupure d'urbanisation entre Arès et Andernos.

De plus, l'analyse des effets sur le paysage et le cadre de vie aurait dû être développée, la simple affirmation de la bonne intégration et l'amélioration de la qualité paysagère du site n'étant pas suffisante.

La compatibilité du projet avec le PLU n'est pas suffisamment développée : le PLU prévoit la constitution d'une zone boisée tampon, au niveau de la limite ouest du site. Le projet prévoit l'intégration de noues de rétention pluviale au sein de ces secteurs, susceptibles de largement gréver le rôle de zone tampon de cet espace.

Pour ce qui concerne la qualité du cadre de vie, et notamment celle des personnes habitant à proximité du site, les analyses sont incomplètes, notamment pour ce qui concerne les nuisances sonores :

- la caractérisation de l'état initial est insuffisante (absence de mesures acoustiques)
- l'impact acoustique du projet prenant en compte l'augmentation du trafic routier généré et les nouveaux équipements techniques (notamment ceux situés en toiture) est insuffisamment étudié
- les mesures destinées à limiter l'impact éventuel sur le voisinage ne sont pas présentées

– **la consommation d'espace**

La conception du projet démontre bien le souci d'économiser la consommation des sols, en superposant une grande partie de l'espace de parking aux surfaces de vente.

Le dossier aurait cependant dû être complété d'une analyse quantifiée des besoins : la description des activités industrielles et commerciales (à l'état initial) se limite à

l'environnement immédiat du site, ce qui n'est pas proportionné à l'ambition affichée pour le rayonnement du projet dont la zone de chalandise primaire porte sur la commune d'Arès et une partie de la commune de Lège Cap Ferret.

Globalement, l'analyse des effets du projet sur l'environnement, ainsi que les mesures destinées à éviter, réduire, compenser les effets négatifs du projet sur l'environnement, sont trop peu détaillées, illustrées et spatialisées.

### **III – Prise en compte de l'environnement**

**Le projet a été conçu avec une volonté d'intégration paysagère et de limitation d'impact sur la consommation des sols. En revanche, il semble ne pas suffisamment tenir compte de certaines composantes pourtant essentielles :**

- la problématique de la pollution des sols, qui nécessite la mise en œuvre de modalités administratives et techniques pour être traitée correctement,
- les nuisances sonores susceptibles d'être générées par le projet, qui ne sont pas évaluées,
- les eaux souterraines, considérées comme vulnérables mais sur lesquelles les risques d'incidences négatives du projet ne sont pas évalués de façon suffisamment précise
- l'emprise du projet sur une coupure d'urbanisation au sens de la loi Littoral, ainsi que la mise en place de noues de rétentions pluviales au sein de zones de plantation à réaliser inscrites au PLU

**Le niveau de précision et d'analyse de l'étude d'impact aurait dû être plus élevé au regard des enjeux locaux. La cohérence globale et la lisibilité du document méritent également d'être revues.**

Bordeaux, le **3 AOUT 2012**

Le Directeur



P. RUSSAC