

PRÉFET DE LA RÉGION AQUITAINE

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

Bordeaux, le 23 FEV. 2011

Mission Connaissance et Évaluation

Affaire suivie par : Serge SOUMASTRE *q*

**Avis de l'autorité administrative de l'État sur l'évaluation environnementale
(en application de l'article L.122-1 et R.122-1 du Code de l'environnement)**

**Projet de permis de construire pour la restructuration de la galerie marchande
et la création d'un parking sur le site du centre commercial des Rives d'Arcins
dans la zone d'aménagement concertée de Tartifume – Commune de Bègles (33)**

I – Présentation du projet

La présente demande de permis de construire référencée PC 0330 39 10 Z 0080 portée par la SCS Bègles Arcins a pour objet la restructuration d'une galerie marchande et la création d'un parking sur le site du centre commercial des Rives d'Arcins dans la zone d'aménagement concertée de Tartifume – Commune de Bègles.

I.1 – Le demandeur

Raison sociale : SCS BEGLES ARCINS
SIREN : 404 357 535
Siège : 5 avenue Kléber – Paris 16^{ème}
Site : Centre commercial Les Rives d'Arcins – Zone Industrielle
33 130 BEGLES
Représentant : M. PETIT – Responsable de projet

I.2 – Capacités techniques et financières

La SCS BEGLES ARCINS est une société qui a été créée par la société SEGECE pour la gestion du centre commercial « Les Rives d'Arcins ».

Depuis sa création, la société SEGECE a réalisé plus d'une centaine d'équipements commerciaux. Elle gère aujourd'hui près de 340 centres dans 10 pays d'Europe continentale.

La société SEGECE, avec un chiffre d'affaires de près de 92 millions d'euros en 2008, comprend différents actionnaires : Klépierre à 75 %, BNP Paribas à 15 % et AXA à 10 %.

1.3 – Description du projet, de sa motivation et de son historique

La restructuration de la galerie marchande et la création du parking en superstructure sont prévues sur le site du centre commercial des Rives d'Arcins à Bègles, dans la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) industrielle de Tartifume.

Situé en pignon ouest du centre commercial, l'emplacement retenu pour ce projet est aujourd'hui occupé par des bâtiments commerciaux constituant le parc d'activités commerciales des Rives d'Arcins. Ces bâtiments seront déconstruits et les enseignes seront déplacées sur le parc d'activité commercial de La Goutte d'Eau, venant d'être construit. Il s'agit du déplacement du magasin Feu Vert et de la station essence Carrefour (soumise à Autorisation Installation Classée). Une demande de permis de démolir a été déposée en juin 2010 en mairie de Bègles.

La galerie actuelle se compose d'un mail (« promenade publique »), d'une superficie de 7 900 m². Elle sera agrandie d'environ 17 500 m².

Il convient d'indiquer que le site est également soumis à la police des installations classées (régime de déclaration) en raison des installations thermiques nécessaires, à savoir :

- des climatiseurs « roof-top » type pompe à chaleur (PAC air / air) pour le chauffage et le refroidissement du mail,
- un système de refroidissement et un système de chauffage autonome mis en place et, à la charge des preneurs, pour les boutiques,
- les moyennes unités et les restaurants seront traités de façon autonome par un ou plusieurs « roof-top » de type pompe à chaleur (PAC air / air ou gaz / air).

1.4 – Présentation du cadre général de la localisation

Les installations sont implantées sur le site du centre commercial des Rives d'Arcins à Bègles, dans la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) industrielle de Tartifume.

II – Cadre juridique

La demande de permis de construire portée par la SCS BEGLES ARCINS est soumise à l'avis de l'autorité environnementale, conformément aux articles L.122-1 et R.122-1 du Code de l'environnement.

L'avis de l'autorité environnementale porte à la fois sur la qualité de l'étude d'impact et sur la prise en compte de l'environnement dans le projet. Il devra être porté à la connaissance du public et donc joint à l'enquête publique conformément à l'article R.122-14 du Code de l'environnement.

Le dossier est déclaré recevable et soumis à l'avis de l'autorité environnementale le 12 janvier 2011.

Il y a lieu de mentionner que le projet a fait également l'objet d'une demande de permis de démolition en juin 2010.

Ce dossier comporte également en annexe :

- une convention de déversement d'eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement,
- une notice d'incidences Natura 2000.

Ce dossier est conforme à l'article R.123-3 du Code de l'environnement. Son examen approfondi permet de porter une appréciation sur la qualité des informations fournies et sur la prise en compte des enjeux environnementaux et paysagers.

III – L'analyse détaillée de la qualité du contenu du rapport d'étude d'impact et du caractère approprié des informations qu'il contient

III.1 – L'analyse de l'état initial du site du projet et de son environnement

III.1.1 - Le milieu physique

Géologie

De nouvelles reconnaissances de sol réalisées en 2005 ont permis de montrer que les terrains affleurants constitués de remblais et formations argileuses ont une compacité, qui devrait nécessiter « une amélioration » du sol ou le report des charges sur les couches calcaires au moyen de pieux.

Hydrogéologie

Il convient de noter, parmi les principales formations aquifères du secteur, la nappe Éocène qui constitue la principale ressource en eau potable de l'agglomération de Bordeaux. Le projet n'est pas concerné par la présence de périmètres de captages AEP.

Hydrologie

Le projet est situé à proximité directe de la Garonne qui s'écoule à environ 100 m à l'est de la galerie marchande existante. La Garonne draine, sur sa rive gauche, l'Estey de Franc et l'Estey de Tartifume qui passent respectivement au Nord et au Sud du site d'études. L'Estey de Tartifume, au niveau du site, est partiellement busé.

Au regard du plan de prévention du risque d'inondation approuvé par le préfet le 7 juillet 2005, le site du projet est classé en zone blanche avec les cotes les plus basses (4,50 m NGF), supérieures à la cote de l'aléa exceptionnel. Il convient, toutefois, de se demander si dans le cadre de cette analyse hydraulique a été pris en compte le risque de rupture de digue. Il convient, en outre, d'appeler l'attention sur le risque de remontée de nappe, qui peut présenter une sensibilité moyenne à très forte sur la commune (cf. cartes BRGM).

Sismicité

Conformément au décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français, le canton de Bègles est classé en zone de sismicité faible (zone de sismicité 2) ; ce classement induisant à compter du 1er mai 2011, la prise en compte de prescriptions spécifiques pour les nouveaux bâtiments conformément aux dispositions de l'arrêté du 22 octobre 2010.

III.1.2 - Milieux naturels

L'emprise directe du projet s'inscrit dans un milieu fortement anthropisé où les enjeux « milieux naturels » sont de toute évidence limités.

Des enjeux environnementaux notables s'inscrivent, par contre, dans une aire d'étude élargie caractérisée par la proximité par rapport aux deux sites Natura 2000.

- Le site Natura 2000 « La Garonne », situé à environ 100 m à l'est de la galerie marchande existante. Ce site Natura 2000 est le principal axe de migration et de reproduction d'espèces amphihalines (Saumon, Alose, Esturgeon, Lamproie). Le DOCOB n'est pas disponible car il est en cours de rédaction/validation.
- La Zone Spéciale de Conservation « Bocage humide de Cadaujac et Saint-Médard d'Eyrans » : il s'agit d'un site à forte biodiversité, caractérisé par la présence potentielle d'*Angelica heterocarpa* et d'autres espèces de papillons ainsi que par les potentialités de colonisation du Vison d'Europe. d'après le DOCOB de cette Zone Spéciale de Conservation (ZSC), approuvé par arrêté préfectoral le 21 janvier 2008, le site n'est plus compris dans cette ZSC depuis la révision de son périmètre en 2007.

Une étude d'évaluation des incidences environnementales, produite en annexe, a été réalisée par le pétitionnaire.

Il convient, en outre, de mentionner la présence de la ZNIEFF de type 2 « bocage humide de la basse vallée de la Garonne », au sud du site.

III.1.3 - Paysage et patrimoine bâti

Le projet est implanté dans une zone à vocation industrielle qui ne dispense pas le pétitionnaire de rechercher des solutions d'intégration paysagère et architecturale.

Il y a lieu de relever que l'aire d'étude n'interfère pas avec le périmètre de protection des sites classés et inscrits identifiés sur la commune limitrophe de Villenave d'Ornon.

III.1.4 - Urbanisme

L'aire d'étude du projet est classée, au titre du PLU de la commune de Bègles approuvé, le 21 juillet 2006, en zone UE4 « zones urbaines d'activités économiques diversifiées ». Il convient de noter que le site du projet est soumis à deux servitudes d'utilité publique : la servitude 13 « canalisation de transport et de distribution de gaz rue Gustave Eiffel et rue Louis Blériot » oblige à ne procéder, dans la bande de servitude, à aucune modification de terrain, construction, plantation d'arbre sans accord préalable de Gaz de France.

Les réseaux : le site est couvert par différents réseaux (incendie, eaux usées, eaux pluviales, réseau télécommunications). Concernant le réseau « eaux pluviales », il aurait été indiqué de disposer d'informations sur les volumes et la qualité des rejets qui, pour une part d'entre eux, s'écoulent dans l'Estey de Tartifume.

III.1.5 – Trafic routier, bruit, pollution atmosphérique

Trafic routier

Des enquêtes de circulation ont été réalisées en 2000 et 2004 ; il est estimé que les résultats n'ont pas évolué de façon significative. Compte tenu de la saturation du réseau dans ce secteur, il est mentionné que des travaux sont en cours de réalisation.

Bruit

Sur la base de l'étude acoustique réalisée en juin 2005, le site présente un niveau résiduel de 40-60 dB(A) correspondant à une zone considérée comme assez calme.

Pollution atmosphérique

A partir des résultats du réseau des mesures AIRAQ et de l'auto-surveillance de la société ASTRIA exploitant l'unité d'incinération proche, l'étude se limite à dresser un tableau général de la pollution ambiante.

III.1.6 – Articulation du projet avec les plans et programmes concernés

Par rapport aux différents plans et programmes (SDAGE Adour-Garonne, SAGE « nappes profondes de la Gironde » et « Estuaire de la Gironde et milieux associés »), l'étude met en évidence de manière satisfaisante leur prise en compte et leur compatibilité.

III.2 – Analyse des effets du projet sur l'environnement

III.2.1 – Effets en phase chantier

Il est indiqué que le cahier des clauses techniques particulières (CCTP) des travaux d'aménagement précisera les obligations des entreprises dans l'organisation du chantier afin de réduire les nuisances sonores, la pollution atmosphérique ; l'éloignement des riverains (600 m environ) est noté.

III.2.2 - Phase d'exploitation

Milieu physique

L'étude estime que l'exploitation du centre commercial ne devrait pas induire d'impact significatif sur le sol et le sous-sol, les aquifères et les eaux superficielles.

Aucun impact notable sur les modifications de l'inondabilité du secteur n'est mentionné.

En effet, le projet ne prévoit pas d'imperméabilisation supplémentaire du site ; au contraire, pour le parking sud, la surface imperméabilisée devrait être réduite au profit des espaces verts.

Milieux naturels

L'exploitation de la galerie marchande et du parking silo est estimée sans incidence sur les milieux naturels, compte tenu de l'absence d'enjeux dans le périmètre d'emprise foncière du projet. Il est noté, qu'au contraire, la gestion globale prévue à l'échelle du centre commercial des Rives d'Arcins, prévoit des plantations d'arbres ayant des impacts favorables pour la faune.

Sites Natura 2000

Seul le site Natura 2000 « Garonne » est susceptible d'être soumis à des incidences environnementales liées au projet. Le document d'incidences conclut, toutefois, à l'absence d'incidence à raison d'une part, de la gestion des eaux usées et des eaux pluviales dans le cadre du réseau collectif et d'autre part, de l'absence de connexion hydraulique entre l'Estey de Tartifume et le site Natura 2000 « Garonne ».

Milieu humain

- **Eaux usées**

L'extension de la galerie marchande sera raccordée au réseau d'assainissement collectif et à la station d'épuration Clos de Hilde

Une convention de raccordement des eaux usées est produite en annexe.

- **Eaux pluviales**

L'étude prévoit qu'un système de gestion de eaux pluviales sera installé avec la mise en place d'un déboureur – séparateur à hydrocarbures, au niveau du « parking silo ».

- **Trafic**

Le projet de restructuration de la zone commerciale des Rives d'Arcins sera accompagné d'un réaménagement des voiries. L'étude estime que cette augmentation du trafic aura de faibles conséquences sur le bruit et la pollution atmosphérique, rapportées au bruit de fond.

III.3 – Justification du projet

Compte tenu de la nature du projet et de son impact sur son environnement, la justification du projet est satisfaisante et proportionnée aux enjeux.

III.4 – Mesures pour supprimer, réduire et si possible compenser les incidences du projet

III.4.1 – Phase travaux

Un cahier des charges du chantier et un règlement de fonctionnement devront être respectés par les entreprises intervenant durant la phase travaux. Il aurait dû être mentionné, de façon expresse, si ces précautions étaient mises en œuvre durant la phase « démolition ».

III.4.2 – Phase exploitation

Mesures compensatoires – Gestion des eaux pluviales et eaux usées

L'ensemble du réseau de drains sera raccordé au réseau de drain principal dirigé vers la station de relevage existante ; les notes de calcul étant produites en annexe.

Concernant les eaux usées, comme indiqué ci-dessus, le maître d'ouvrage a produit une convention de raccordement signée avec le gestionnaire du réseau collectif.

Mesures compensatoires – Insertion architecturale et paysagère

- ***Insertion architecturale et paysagère***

Des simulations sont présentées permettant d'appréhender le parti architectural reproduit sur un traitement paysager de la galerie marchande.

Au plan paysager, l'étude prévoit de créer des massifs d'arbres d'alignement et d'arbustes (façade sud), des haies de bambous.

- ***Un aménagement global paysager***, à l'échelle du centre commercial est également projeté avec l'objectif de mise en valeur de l'Estey de Tartifume ; ces aménagements devraient, estime l'étude, bénéficier également à la faune.

III.5 – Estimation du coût des mesures compensatoires

Le coût des mesures est estimé à un montant d'environ 5 228 000 € HT ; il est à noter que le coût représenté par l'aménagement d'un rond-point est estimé à 4 950 000 €.

III.6 – Analyse des méthodes utilisées

Les différentes études, mesures et méthodes utilisées sont décrites dans l'étude.

III.7 – Résumé non technique

Le résumé non technique aborde les éléments du dossier de manière synthétique et claire.

IV – Conclusion de l'avis de l'autorité environnementale

IV.1 Avis sur le caractère complet de l'étude d'impact et le caractère approfondi des informations qu'elle contient

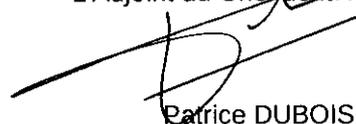
L'étude d'impact permet d'appréhender l'ensemble des enjeux environnementaux et paysagers – au demeurant modestes – qui s'attachent à ce projet de restructuration de galerie marchande et de création de parking dans un espace largement anthropisé. Cette étude d'impact est complétée par une analyse des incidences environnementales sur les sites Natura 2000 les plus proches. Le site Natura 2000 « Garonne » qui est à proximité directe du projet (environ 100 m de la galerie marchande) ne paraît pas susceptible, en raison de l'absence de connectivité hydraulique avec l'Estey de Tartifume et de la maîtrise des eaux usées et pluviales, d'être soumis à des incidences notables liées au projet. Par ailleurs, même si l'analyse hydraulique aurait méritée d'être plus étoffée, le caractère inondable du site paraît exclu et, aussi les risques de pollution de la Garonne en cas de crue exceptionnelle.

IV.2 – Avis sur la manière dont le projet prend en compte l'environnement

Au regard des enjeux et des principaux impacts identifiés, des mesures compensatoires proportionnées et justifiées sont présentées par le maître d'ouvrage. Elle s'attachent, d'abord, à prévenir les pollutions et nuisances durant la phase chantier au moyen d'un cahier des charges contenant des prescriptions environnementales pour les entreprises.

Elles concernent, à titre principal, la qualité architecturale et l'intégration paysagère du projet ainsi que la gestion des eaux usées et pluviales ; en termes financiers, une part essentielle étant affectée aux conditions d'accès à cette nouvelle galerie commerciale et à la régulation du trafic.

Pour le Directeur et par délégation,
Pour le Chef de la Mission
Connaissance et Évaluation
L'Adjoint du Chef de la Mission,



Patrice DUBOIS