

PRÉFET DE LA RÉGION AQUITAINE

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

Bordeaux, le 4 MARS 2013

Mission Connaissance et Évaluation

**Aménagement de l'îlot C1 au sein du Projet d'Aménagement  
d'Ensemble des Bassins à Flots à Bordeaux  
(Gironde)**

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

Avis 2013-003

**Localisation du projet :** Bordeaux

**Demandeur :** SNC Cogedim

**Procédure principale :** Permis de construire (n° PC 033 063 12 Z0575)

**Autorité décisionnelle :** Mairie de Bordeaux

**Date de saisine de l'autorité environnementale :** 8 janvier 2013

**Date de consultation de l'agence régionale de santé :** 14 janvier 2012

**Date de réception de l'avis de l'agence régionale de santé :** 28 septembre 2012

**Principales caractéristiques du projet**

Le secteur des Bassins à Flots, situé au Nord de la ville de Bordeaux à proximité de la Garonne, a fait l'objet d'un programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE) visant à réaménager celui-ci. Ce projet urbain, qui s'étend sur 160 ha, se traduit par un plan guide qui définit notamment des macro-îlots destinés à accueillir conjointement des logements, des activités économiques et des équipements publics. Ce secteur permettra ainsi d'accueillir environ 12 000 nouveaux habitants.

L'étude d'impact objet du présent avis porte sur l'aménagement du macro-îlot C1 au Sud des Bassins à Flots, délimité par la rue Lucien Faure à l'Est, le quai Bacalan au Sud, la rue de la Faïencerie à l'Ouest et la rue Charles Durand au Nord. L'îlot présente une surface voisine de 19 500 m<sup>2</sup>. L'îlot C1 comprend par ailleurs 4 îlots distincts (îlots Bacalan, Bacalan Port, Faure, et Durand), qui feront chacun l'objet d'une demande de permis de construire distincte. Le présent avis est élaboré dans le cadre de la demande de permis de construire de l'îlot Durand à l'intérieur de l'îlot C1.

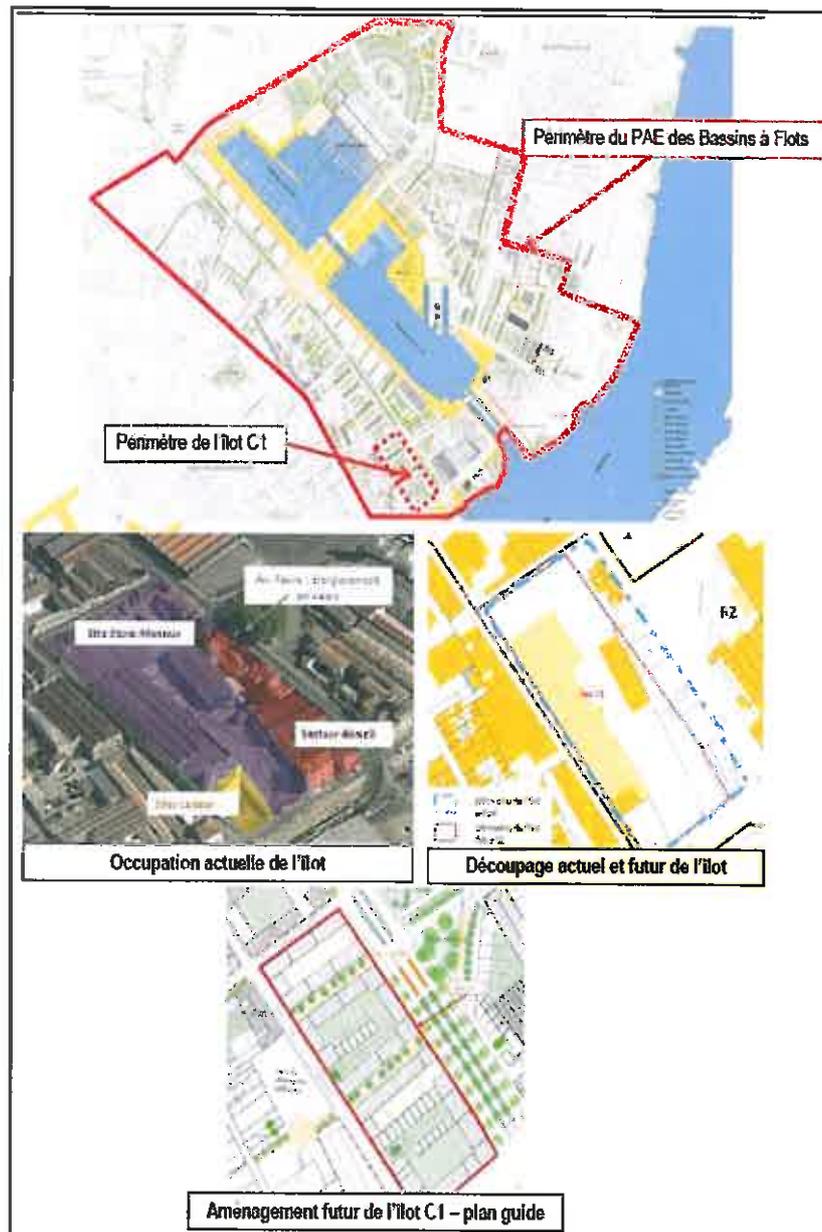
**En remarque, une première demande de permis de construire portant sur cet îlot a déjà fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale en date du 15 janvier 2013. Le projet a depuis été légèrement modifié au niveau architectural et a fait l'objet d'une nouvelle demande de permis de construire, conduisant à une nouvelle saisie de l'autorité environnementale.**

Le périmètre du présent avis porte sur l'ensemble de l'îlot C1, qui correspond au périmètre retenu pour l'étude d'impact jointe au dossier de demande de permis de construire.

De manière plus générale, le programme d'aménagement de l'îlot C1 prévoit la construction de 44 400 m<sup>2</sup> de surface habitable comprenant :

- du logement traditionnel (8 600 m<sup>2</sup> de logement social et 25 700 m<sup>2</sup> de logement en accession à la propriété),
- des résidences de services tournées vers les séniors (4 300 m<sup>2</sup>) et vers les actifs non sédentaires (résidence d'affaire),
- un programme d'accompagnement (200 m<sup>2</sup> pour les bureaux d'une société de négoce en vin, 1 600 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales, et des aires de stationnement).

L'îlot permettra ainsi d'accueillir environ 1 950 habitants.



*Extrait de l'étude d'impact*

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

L'analyse de l'état initial de l'environnement permet de faire ressortir les principaux enjeux environnementaux du site d'implantation. L'analyse des impacts et la présentation des mesures à l'échelle de l'îlot C1 appellent toutefois plusieurs observations concernant la gestion des sols pollués, la préservation de la nappe alluviale de la Garonne, le réseau de chaleur, le risque inondation et le devenir des activités existantes au sein de l'emprise des travaux.

Par ailleurs, il convient de rappeler que conformément à l'article R122-5 du Code de l'Environnement, lorsque le projet concourt à la réalisation d'un programme de travaux dont la réalisation est échelonnée dans le temps, l'étude d'impact doit comporter une appréciation des impacts de l'ensemble du programme. La présente étude intègre en page 148 une appréciation des impacts du programme d'aménagement d'ensemble (PAE) des bassins à flots. La présentation du PAE et de ses impacts reste néanmoins assez succincte et ne permet pas au lecteur d'apprécier l'organisation et le fonctionnement du nouveau quartier (commerces, zones d'habitats, zones de détente, activités économiques, déplacements au sein du quartier, stationnements, zones conservées, zones détruites, réseau de chaleur, ...), ses interactions avec les secteurs urbains alentours, notamment en terme de déplacements, ni la problématique inondation liée à la Garonne. L'autorité environnementale préconise donc de compléter le dossier en ce sens et de tenir compte de cette remarque pour les prochaines étapes d'aménagement du quartier.



# Avis détaillé

## I – Analyse du caractère complet du dossier

Le contenu de l'étude d'impact figurant dans le dossier de permis de construire est articulé conformément à l'article R122-5 du Code de l'Environnement, récemment modifié par décret du 29 décembre 2011 portant réforme des études d'impact.

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

### II.1 Analyse du résumé non technique

L'étude d'impact intègre un résumé non technique clair et synthétique qui n'appelle pas d'observations particulières.

### II.2 Analyse de l'état initial du site du projet et de son environnement

L'analyse de l'état initial de l'environnement aborde successivement le milieu physique, le milieu naturel, le milieu humain, le patrimoine et le paysage. Il est noté en particulier les éléments suivants :

#### Concernant le milieu physique :

- le site d'implantation est situé à proximité de la Garonne. Il est inclus dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) lié à la Garonne, en zone urbanisable avec des prescriptions constructives. Il est noté la présence de la nappe alluviale de la Garonne située à faible profondeur (entre 1 et 3 m). Le site est par ailleurs soumis au risque de remontée de nappe.
- un captage d'eau potable en eau profonde est situé à une centaine de mètres à l'Ouest de l'îlot. Le projet n'intercepte pas de périmètre de protection.
- le site d'implantation présente localement des sols pollués (métaux, hydrocarbures).

Concernant le milieu naturel, il est noté que le projet s'implante dans un secteur artificialisé présentant des enjeux faune et flore très limité. La Garonne, située à proximité du projet, présente en revanche un enjeu écologique fort et constitue un site Natura 2000.

Concernant le milieu humain, le patrimoine et le paysage, le projet s'implante dans le quartier des Bassins à Flots qui présente une dominante industrielle. Le quartier est à ce jour bien relié aux services de transports en commun. L'îlot C1 est occupé à ce jour en grande partie par l'usine Borie-Manoux, par des silos de l'usine Lesieur, des bâtiments d'habitation au Nord-Est et une zone de friche au Sud-Est. L'étude présente une analyse paysagère du site. Concernant le patrimoine, le secteur est concerné par le classement UNESCO de Bordeaux pour le quartier « Bordeaux – Port de la Lune ». Il intercepte par ailleurs les périmètres de protection des monuments historiques constitués par « Les formes de radoub des Bassins à flots » situés en rive opposée des Bassins à Flots et celui des « Anciens Magasins de Vivres de la Marine » situés Place Victor Raulin.

### *II.3 Analyse des impacts temporaires, permanents, directs et indirects du projet sur l'environnement et des mesures de réduction et de compensation*

L'analyse des impacts et la présentation des mesures sont présentées selon les thématiques du milieu physique, du milieu naturel, du milieu humain, du patrimoine et du paysage.

Concernant la **phase chantier**, il est en particulier noté que le projet intègre plusieurs mesures permettant de limiter les nuisances aux riverains, qui feront par ailleurs l'objet d'une charte de chantier. Concernant le **milieu physique**, il est noté que l'extension de la station d'épuration permet par ailleurs d'absorber les besoins supplémentaires du quartier. Concernant le **milieu naturel**, il est noté que le projet ne prévoit aucun rejet direct ni aménagement au niveau de la Garonne. Concernant le **milieu humain, le paysage et l'architecture**, l'étude précise l'organisation générale de l'îlot ainsi que les principes architecturaux et paysagers retenus, qui s'inscrivent dans les principes retenus au sein du PAE.

L'étude appelle toutefois les observations suivantes :

L'étude précise au niveau des paragraphes 5.2.2.2 et 5.2.2.3 que les sols pollués feront l'objet de purge. Ces deux paragraphes présentent néanmoins quelques incohérences dans le texte nuisibles à leur compréhension par le lecteur. L'étude évoque par ailleurs des possibilités de réutilisation sur site de terre impactée uniquement aux métaux. En tout état de cause, au regard de l'enjeu environnemental lié à cette thématique, il y a lieu de préciser et de justifier les dispositions prévues par le projet, en référence notamment à la circulaire du 8 février 2007 relative 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 a permis de mettre en évidence la présence de la nappe alluviale de la Garonne à faible profondeur. Par ailleurs, la nature argileuse du sol impose la mise en œuvre de fondations profondes. Il convient dès lors de compléter l'étude 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.

Il est noté que le PAE présente un objectif en terme d'énergie qui est celui du « 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 l'atteinte de cet objectif.

Concernant le risque inondation, il est noté que des études hydrauliques ont permis d'identifier des côtes de seuil que devront respecter les constructions. L'étude précise toutefois que « l'aménagement de cet îlot peu impliquer une hausse des hauteurs d'eau sur des espaces avoisinant, un tel effet devant être étudié à l'échelle globale du PAE ». Il est par ailleurs noté en page 86 de l'étude d'impact que la Communauté Urbaine de Bordeaux conduit une étude hydraulique globale à l'échelle du PAE. Il conviendrait de mener cette étude sur la base d'hypothèses de transparence hydraulique partielle ou totale de chacun des bâtiments projetés dans le PAE. Il convient par ailleurs de confirmer que le projet a bien été intégré dans cette étude, dans la configuration telle qu'elle est exposée, et que cette même étude démontre qu'il est effectivement possible d'intégrer les effets du projet sur les lots avoisinants dans la conception de leur urbanisation.

Enfin l'étude mériterait de préciser l'impact du projet sur les activités existantes au sein de l'îlot.

### *II.4 Justification et présentation du projet d'aménagement*

L'étude intègre en page 21 et suivante une partie spécifique relative à la présentation du projet ainsi que du PAE des Bassins à Flots. L'étude intègre en page 148 une appréciation des impacts du programme du PAE.

L'étude précise que le PAE s'accompagne de la réalisation d'équipements publics à mettre en place conjointement par la Ville de Bordeaux et la CUB sur une durée de 15 ans : aménagements d'espaces publics, renforcement de réseaux, réalisation d'équipements publics de proximité ...). Le PAE prévoit ainsi un programme global de construction d'environ 700 000 m<sup>2</sup> de SHON.

La présentation du PAE et de ses impacts reste néanmoins assez succincte et ne permet pas au lecteur d'apprécier l'organisation et le fonctionnement du nouveau quartier (commerces, zones d'habitats, zones de détente, activités économiques, déplacements au sein du quartier, stationnements, zones conservées, zones détruites, réseau de chaleur ...), ses interactions avec les secteurs urbains alentours, notamment en terme de déplacements, ni la problématique inondation liée à la Garonne.

#### *II.5 Estimation des mesures en faveur de l'environnement*

L'étude d'impact comprend une estimation des mesures en faveur de l'environnement qui n'appelle pas d'observations particulières.

#### *II.6 Analyse des méthodes utilisées pour évaluer les effets du projet sur l'environnement*

L'étude présente les méthodes utilisées pour évaluer les effets du projet sur l'environnement. Cette partie n'appelle pas d'observations particulières.

### **III – Conclusion de l'avis de l'autorité environnementale : qualité de l'étude d'impact et prise en compte de l'environnement**

L'analyse de l'état initial de l'environnement permet de faire ressortir les principaux enjeux environnementaux du site d'implantation. L'analyse des impacts et la présentation des mesures à l'échelle de l'îlot C1 appellent toutefois plusieurs observations concernant la gestion des sols pollués, la préservation de la nappe alluviale de la Garonne, le réseau de chaleur, le risque inondation et le devenir des activités existantes au sein de l'emprise des travaux.

Par ailleurs, il convient de rappeler que conformément à l'article R122-5 du Code de l'Environnement, lorsque le projet concourt à la réalisation d'un programme de travaux dont la réalisation est échelonnée dans le temps, l'étude d'impact doit comporter une appréciation des impacts de l'ensemble du programme. La présente étude intègre en page 148 une appréciation des impacts du programme d'aménagement d'ensemble (PAE) des bassins à flots. La présentation du PAE et de ses impacts reste néanmoins assez succincte et ne permet pas au lecteur d'apprécier l'organisation et le fonctionnement du nouveau quartier (commerces, zones d'habitats, zones de détente, activités économiques, déplacements au sein du quartier, stationnements, zones conservées, zones détruites, réseau de chaleur, ...), ses interactions avec les secteurs urbains alentours, notamment en terme de déplacements, ni la problématique inondation liée à la Garonne. L'autorité environnementale préconise donc de compléter le dossier en ce sens et de tenir compte de cette remarque pour les prochaines étapes d'aménagement du quartier.

Le Préfet de région,



Michel DELPUECH