

PRÉFET DE LA RÉGION AQUITAINE

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

Mission Connaissance et Évaluation

Bordeaux, le 4 DEC. 2015

Aménagement de l'îlot Lesieur 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 2015-113

L'avis de l'autorité environnementale est un avis simple qui porte sur la qualité de l'étude d'impact produite et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet. Porté à la connaissance du public, il ne constitue pas une approbation du projet au sens des procédures d'autorisations préalables à sa réalisation.

Localisation du projet : Bordeaux

Demandeur : COGEDIM

Procédure principale : Permis de construire (n° PC 033 063 15 Z0410)

Autorité décisionnelle : Mairie de Bordeaux

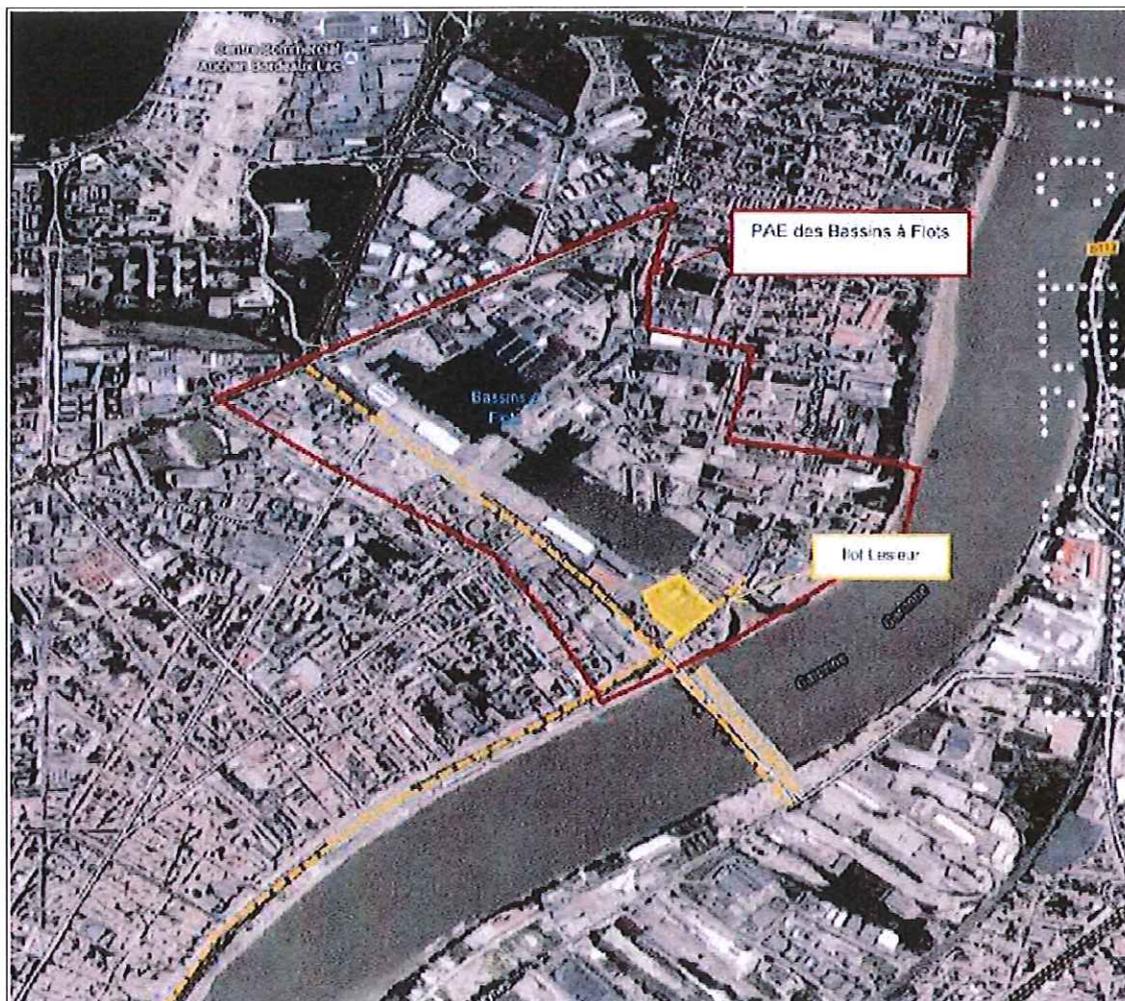
Date de saisine de l'autorité environnementale : 26 octobre 2015

Date de l'avis de l'agence régionale de santé : 14 octobre 2015

Principales caractéristiques du projet

Le secteur des Bassins à Flots, situé au Nord de la ville de Bordeaux, a fait l'objet d'un programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE) approuvé le 26 mars 2010. 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.

Le projet objet de la présente étude d'impact porte sur l'aménagement de l'îlot Lesieur situé le long des écluses reliant la Garonne aux bassins à flots lots, occupée par l'usine Lesieur ayant vocation à déménager. A terme, l'îlot intégrera 28 % de bureaux, 46 % de logements divers, 15 % de résidence étudiante, 7 % de foyer Habitat jeune ainsi que 4 % de petits commerces et activités, représentant en tout une surface de plancher voisine de 46 500 m², incluant le siège social du Crédit Agricole. La localisation du projet est présentée ci-après.



Extrait de l'étude d'impact – Localisation du projet

Ce projet est concerné par la rubrique n°36 du tableau annexé à l'article R122-2 du Code de l'Environnement portant sur les travaux ou constructions réalisés en une ou plusieurs phases et créant une surface de plancher supérieure à 40 000 m². Cette étude d'impact doit faire l'objet d'un avis de l'autorité environnementale, objet du présent document.

Le projet fait par ailleurs l'objet d'une demande de permis de construire. Le présent avis est émis dans le cadre de cette procédure.

I – Analyse du caractère complet du dossier

Le contenu de l'étude d'impact figurant dans le dossier de demande de permis de construire est conforme aux dispositions précisées dans l'article R122-5 du Code de l'Environnement.

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 projet s'implante à proximité immédiate de la **Garonne**, dans un secteur alluvionnaire avec présence d'une nappe souterraine à faible profondeur. Le site d'implantation est inclus dans le périmètre du **Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI)** lié à la Garonne, en **zone urbanisable** mais avec des **prescriptions constructives**.

Le projet n'intercepte pas de périmètre de protection de captage en eau potable. Le site est en revanche concerné par la thématique des **sols pollués**, faisant l'objet d'un plan de gestion mis en œuvre par l'usine Lesieur et visant à supprimer les sources de pollution (cf II.3).

Concernant le **milieu naturel**, le projet s'implante dans un secteur artificialisé, en dehors de tout périmètre d'inventaire ou de protection, présentant des enjeux faune et flore très limités. La Garonne située à proximité immédiate constitue en revanche un **site Natura 2000** majeur et présente un enjeu écologique particulièrement fort.

Concernant le **milieu humain, le patrimoine et le paysage**, le projet s'implante dans le quartier des Bassins à Flots, à dominante industrielle mais aujourd'hui en pleine reconversion, dans un secteur bien desservi par les réseaux et les transports en commun. Le site d'implantation est concerné par le **classement UNESCO** pour le quartier « Bordeaux – Port de la Lune ». Il intercepte par ailleurs le périmètre de protection du **monument historique** constitué par « Les formes de radoub des Bassins à flots » situé en rive opposée des Bassins à Flots ainsi que celui lié aux « Anciens Magasins de Vivres de la Marine » situé Place Victor Raulin. Le site se trouve dans un **contexte sonore modéré**, marqué par le bruit de la circulation le long de rue Lucien Faure, qui fait l'objet d'un classement sonore, impliquant des dispositions constructives particulières pour l'isolation acoustique.

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

L'analyse des impacts et la description 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**, le projet intègre plusieurs mesures (charte de chantier, entretien et suivi des engins de chantier, zones de stockage des matériaux, bacs de rétention) permettant de limiter les risques de pollution du milieu ou de nuisances aux riverains.

Concernant la thématique **des sols pollués**, le projet intègre à bon escient la mise en œuvre d'un **plan de gestion qu'il convient toutefois de faire figurer en annexe de l'étude d'impact pour une bonne information du public**. L'objectif de ce plan est de supprimer les sources de pollution et/ou de maîtriser les voies de transfert afin de ramener le site à un état de risque compatible avec les usages qui sont envisagés. La méthodologie retenue à l'issue de l'analyse est celle de la **suppression de quatre sources identifiées de contamination en hydrocarbures, de la mise en place d'un confinement des sols, et de la mise en œuvre de restrictions d'usage** (nouvelle étude de risque pour toute modification d'usage du site, maintien du recouvrement, prise en compte de mesures constructives). L'étude indique que l'évaluation réalisée a permis de démontrer que les niveaux de risque résiduel sont inférieurs aux critères sanitaires en vigueur. Comme indiqué dans l'étude d'impact en page 89, le plan de gestion mentionne plusieurs **recommandations** (sondages complémentaires, gestion du chantier, mesures de prudence,

matériaux insensibles aux substances) qu'il convient également de mettre en œuvre. **Le dossier mériterait toutefois de confirmer la compatibilité des mesures de gestion des sols pollués telles que retenues dans le projet (confinement) avec la mise en œuvre de fondations profondes, en justifiant notamment l'absence d'impact sur les eaux souterraines tant en phase chantier qu'en phase exploitation.**

Le projet prévoit une **gestion des eaux pluviales** par une structure réservoir sous les voiries des espaces communs avant rejet avec débit régulé dans le réseau communal. Les bâtiments seront raccordés au réseau d'assainissement collectif de la ville de Bordeaux, relié à la station d'épuration Louis Fargues qui dispose d'une capacité suffisante pour traiter les rejets en **eaux usées** du quartier. Concernant le risque **inondation**, l'étude d'impact indique que l'étude hydraulique réalisée au niveau du secteur des bassins à flots, prenant en compte l'événement de référence lié à la tempête de 1999 associé à une surcote tenant compte des effets liés au changement climatique, a permis de mettre en évidence une cote de seuil minimale à respecter pour l'îlot (fixée à 5,56 m NGF).

Concernant les points précédents, et plus généralement la thématique de l'eau, il convient de rappeler que le projet devra faire l'objet d'une **autorisation au titre de la loi sur l'eau**. Dans ce cadre, des compléments ont été sollicités en août 2015 auprès du porteur de projet par les services de la police de l'eau, tout particulièrement sur la thématique du risque inondation et sur la prise en compte effective des aménagements prévus sur l'îlot dans l'étude hydraulique réalisée sur le secteur des bassins à flots. **L'Autorité environnementale recommande vivement au porteur de projet de clarifier ces points avant toute consultation du public.**

Concernant le **milieu naturel**, le projet tant en phase travaux qu'en phase d'exploitation ne prévoit aucun rejet direct vers la Garonne. L'étude conclut à juste titre à l'absence d'incidences négatives significatives sur le site Natura 2000 constitué par la Garonne.

Concernant la thématique des **déplacements**, du **bruit** et de la **qualité de l'air**, le site d'implantation du projet présente une bonne desserte par les modes doux et les transports en commun permettant de limiter les émissions atmosphériques liées aux déplacements des nouveaux habitants. Les façades concernées par l'exposition au bruit de la rue Lucien Faure devront faire l'objet d'une isolation acoustique conformément à la réglementation. Les cœurs d'îlots, protégés par les façades, constitueront des espaces de calme. La présentation des effets du projet sur les émissions de polluants atmosphériques (notamment trafic) d'une part, et sur la réduction des expositions à ces mêmes polluants d'autre part (éviter de création de logements ou établissements accueillant des populations vulnérables en proximité de voies à fort trafic routier) mériterait toutefois d'être développée.

Concernant le **paysage et le patrimoine**, l'îlot est concerné par les périmètres de protection des monuments historiques classés des « Formes de radoub des Bassins à flots » et des « Anciens Magasins de Vivres de la Marine ». Le projet prévoit des bâtiments de hauteur significative (R+18) impactant de ce fait significativement le paysage. **Le dossier mériterait d'être complété par des photomontages permettant au public de mieux visualiser le projet proposé.** Par ailleurs, l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France devra être sollicité. Le projet s'accompagne également de la mise en place d'aménagements paysagers accompagnés d'une sente traversante et d'un jardin central. Il conviendra toutefois de prendre en compte le **caractère allergisant de certains pollens dans le choix des espèces végétales prévues pour l'aménagement des espaces verts**. Il conviendra également de prévoir des aménagements permettant de limiter la prolifération des moustiques, et notamment d'empêcher la formation d'eaux stagnantes dont la présence pourrait constituer des gîtes larvaires (par exemple : éviter toute stagnation d'eau de faible profondeur dans les fossés, les regards d'eaux pluviales, les toitures, etc).

Enfin, d'une manière générale, concernant l'ensemble **des mesures d'évitement et de réduction** intégrées dans le projet, il est relevé la pertinence de ces dernières, qui font l'objet d'un récapitulatif en partie 7 de l'étude, accompagné d'une présentation des modalités de suivi. Conformément aux dispositions de l'article R122-14 du Code de l'environnement, ces éléments devront être mentionnés dans les décisions d'autorisation du projet.

II.4 Justification et présentation du projet d'aménagement

L'étude intègre une présentation du parti d'aménagement retenu du projet, dont la justification s'appuie sur le programme global d'aménagement des Bassins à Flots. Cette partie n'appelle pas d'observations particulières.

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.

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

L'étude d'impact objet du présent avis porte sur l'aménagement de l'îlot Lesieur au sein du programme plus global d'aménagement des bassins à flots.

L'analyse de l'état initial de l'environnement permet de faire ressortir les principaux enjeux environnementaux du site d'implantation, parmi lesquels il est relevé la présence de **sols pollués**, ainsi que sa situation en **zone potentiellement inondable**.

L'analyse des impacts et la présentation des mesures appellent quelques observations à prendre en compte.

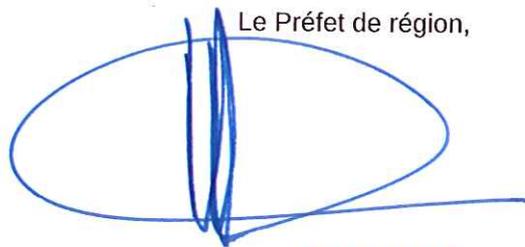
Concernant la thématique des sols pollués, il conviendrait d'annexer le plan de gestion à l'étude d'impact et de confirmer la compatibilité des mesures de gestion telles que retenues dans le projet (confinement) avec la mise en œuvre de fondations profondes, **en justifiant notamment l'absence d'impact sur les eaux souterraines tant en phase chantier qu'en phase exploitation**.

Concernant le risque inondation, il est rappelé que le projet devra faire l'objet d'une **autorisation au titre de la loi sur l'eau**. Dans ce cadre, des compléments ont été sollicités en août 2015 auprès du porteur de projet par les services de la police de l'eau, tout particulièrement sur la thématique du risque inondation et sur la prise en compte effective des aménagements prévus sur l'îlot dans l'étude hydraulique réalisée sur le secteur des bassins à flots. **L'Autorité environnementale recommande vivement au porteur de projet de clarifier ces points avant toute consultation du public**.

Enfin, concernant le paysage et le patrimoine, le dossier mériterait d'être complété par des **photomontages de l'ensemble de l'îlot**, les bâtiments envisagés étant susceptible d'impacter significativement le paysage.

Conformément à l'article R122-14 du Code de l'environnement, il conviendra de mentionner l'ensemble des mesures et leur modalité de suivi dans les décisions d'autorisation du projet.

Le Préfet de région,



Pierre DARTOUT