

**DEMANDE AUTORISATION DE PERMIS DE CONSTRUIRE
POUR UN PROJET D'ENSEMBLE IMMOBILIER
D'UN CENTRE DE CONGRÈS ET D'UN PARKING COLLECTIF
SITUÉ AU 1 RUE D'ARMAGNAC À BORDEAUX**

LOT 8.3 D
ENSEMBLE IMMOBILIER TRIBEQUA
ZAC SAINT-JEAN BELCIER
SECTEUR ARMAGNAC | BORDEAUX (33)

ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE - RÉSUMÉ NON TECHNIQUE



**RAPPORT DE MISSION DE L'ENQUÊTE
PUBLIQUE**

Destinataires :

- Monsieur le Préfet de la région Nouvelle Aquitaine
Préfet de la Gironde
- Madame la Présidente du Tribunal Administratif

1-GÉNÉRALITÉ

1.1 Objet de l'enquête publique

Cette enquête publique concerne une demande d'autorisation de permis de construire pour un projet d'ensemble immobilier dénommé «TRIBEQUA» lot 8.3D de la ZAC Saint-Jean Belcier sur la commune de Bordeaux.

L'opération est gérée par la SNC Bordeaux Tribequa appartenant au groupe BNP Paribas Immobilier.

L'opération du lot 8.3D dit TRI POSTAL se situe au cœur de la zone d'aménagement concerté Saint-Jean Belcier, ce lot faisant partie de la seconde phase d'aménagement de l'îlot 8.3.

Il se développe sur une emprise de 0,87 ha sur une parcelle en friche occupée actuellement par le bâtiment de l'ancien centre de tri postal de la poste et d'anciennes voies de garage de la Gare Saint-Jean.

Ce projet de l'opération immobilière TRIBEQUA qui s'inscrit dans un grand projet de renouvellement urbain, affiche une ambition environnementale forte, des changements d'usage en termes de mobilité, de mixité fonctionnelle, d'usage et de sobriété énergétique. Le projet intègre également la préservation du tissu urbain existant et son intégration paysagère.

Le lot 8.3D qui représente la dernière phase (phase 2) de l'opération TRIBEQUA se compose de 5 bâtiments fonctionnellement indépendants autour d'un socle de parking sur trois niveaux au-dessus duquel est aménagé un jardin paysager.

L'opération représente une surface totale de 5628 m² sur un terrain d'assiette de 5719 m² et l'ensemble immobilier représente une surface de plancher de 18 778 m².

Sa programmation est la suivante :

5405 m² de logements locatifs sociaux (bâtiments L5 et L6)
10 615 m² de logements locatifs sociaux (bâtiments L8 et le 9)
3726 m² d'activités (réhabilitation du TRI POSTAL)

Le programme comprend par ailleurs la réalisation d'un parking sur 3 niveaux en superstructure (RDC-HAUT et R+1), un jardin paysager en terrasse avec des zones plantées accessibles, des toitures digitalisées (3596 m²) permettant de stocker les eaux pluviales.

Le premier bâtiment correspond à la réhabilitation d'une partie de la halle du tri postal adjacente au niveau de parking, transformé en centre des congrès. Les 4 autres bâtiments (L5, L6, L8 et L9), composés de logements s'implantent en émergence sur le socle autour du jardin potager.

1.2 Cadre juridique

La présente enquête publique est juridiquement régie par les articles du code de l'environnement : L. 122-1 à L. 122-3-4 et R. 122-1 à R. 122-4, relatifs à l'évaluation de certains projets ayant une incidence notable sur l'environnement.

Les articles L. 123-1 à L. 123-18 et R. 123-1 à R. 123-27 concernent l'organisation des enquêtes publiques portant sur les opérations susceptibles d'affecter l'environnement.

À noter l'arrêté préfectoral du 17 septembre 2021 portant approbation de cahier des charges de cession de terrain du lot 8.3D domaine Armagnac dans la zone d'aménagement concerté « Bordeaux Saint-Jean Belcier » sur la commune de Bordeaux.

1.3 Le contenu du dossier de l'enquête

1.3-1 L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE intégrant les modifications et prise en compte des observations de l'Autorité environnementale constitue une pièce maîtresse du dossier d'enquête publique.

Ce projet de lot 8.3D a été soumis à la demande de l'Autorité environnementale à évaluation environnementale, le maître d'ouvrage en l'espèce la SNC TRIBEQUA, (Société en Non Collectif) souhaitant limiter l'approche environnementale à « un examen au cas par cas ».

Le Maître d'Ouvrage dès lors présente une évaluation environnementale relative au projet de construction de l'ensemble immobilier «TRIBEQUA », pour TRI Postal , BELcier et QUARTIER sur le lot 8.3D.

Cette évaluation environnementale fait l'objet d'un avis n° 2022- 61/75 de l'Autorité environnementale (Ae) en date du 6 octobre 2022.

L'Autorité environnementale estime qu'en dépit d'une évaluation quantitative des risques sanitaires approfondis, le dossier reste encore inabouti et recommande dès lors :

- De développer les méthodes de dépollution envisagées, de s'assurer de leur efficacité et d'en tirer les conséquences pour la programmation du lot et plus particulièrement pour le centre des congrès ;

- De développer l'articulation de l'analyse des incidences de la demande de permis de construire avec celle de l'étude d'impact de la ZAC et des parcelles voisines ;

- De renforcer et de détailler les mesures de suivi envisagées et les mesures complémentaires jugées nécessaires si des problèmes sont constatés, notamment pour la pollution des sols, la qualité de l'air et le bruit, en termes de température et de consommation d'énergie et d'eau et de rendre public les résultats.

Le Maître d'Ouvrage présente en réponse un mémoire élaboré sur la base de l'avis de l'Autorité environnementale selon l'articulation suivante :

- contexte et présentation du projet et enjeux environnementaux ;
- analyse de la prise en compte de l'environnement dans le projet ;
- articulation des effets cumulés avec l'étude d'impact de la ZAC et parcelles voisines ;
- analyse des mesures de suivi et mesures complémentaires.

L'évaluation environnementale rappelle le contexte territorial de l'opération qui s'inscrit au niveau de la métropole bordelaise et dans l'opération d'intérêt national Euratlantique.

Le projet favorise les modes doux de déplacements ainsi que leur sécurisation grâce à la proximité du réseau cyclable structurant et des transports en commun. La sécurisation des modes doux est obtenue par une dissociation des flux et accès prévu entre piétons/cycles et voitures.

Quant à l'état actuel de l'environnement du site de projet il est examiné au niveau de l'aire d'étude métropolitaine, de l'aire d'étude élargie à savoir LA ZAC Saint Jean Belcier, de l'aire spécifique du lot 8.3 dans son intégralité et du lot 8.3D (dit TRI POSTAL).

L'état actuel de l'environnement du site examine :

- le climat et la vulnérabilité au changement climatique ;
- les milieux physiques (topographie, géologie et géomorphologie, pollution des sols, hydrologie et hydrogéologie, usage de l'eau) ;
- les milieux naturels (habitats naturels, espèces faunistiques et floristiques, continuités et corridors écologiques de l'environnement paysager et patrimonial) ;
- l'environnement humain (démographie, emploi, habitat, foncier, mobilité, biens matériels) ;
- les risques, nuisances et pollutions ;
- les documents d'urbanisme.

Pour ce qui est du climat, le site dans son état actuel est exposé au phénomène d'îlot de chaleur urbain de façon importante.

En ce qui concerne les sous-sols et terres l'étude environnementale retient essentiellement la problématique de pollution des sols liée aux anciennes activités industrielles du site.

C'est ainsi que de forts impacts dans les sols avec des teneurs importantes en hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP) et en hydrocarbures C10-C40, sur la quasi-totalité du site de projet constituant le cœur du spot créosote.

Les plus forts impacts se situent entre 3 m et 3,80 m de profondeur..

Points de sondage effectués sur le site du futur projet (voir image page suivante)



Le maître d'ouvrage souligne évaluer et prendre en compte dans le projet cette pollution par la mise en place d'un **plan de gestion des sols pollués et une évaluation quantitative des risques sanitaires (EQRS)** réalisés par le bureau d'études Arcagée.

Ces études font d'ailleurs l'objet d'un rapport particulièrement étoffé et qui constitue une des pièces annexées au dossier d'enquête publique.

Compte tenu de cette pollution des sols et des impacts qu'elle peut avoir sur la santé, l'Autorité environnementale (Ae) recommande au maître d'ouvrage :

- de retenir un haut niveau de dépollution et de choisir une technique fondée sur les tests probants,
- de démontrer l'absence de migration latérale de la pollution des sols ou, à défaut de prendre toutes dispositions pour la surveiller et pour la confiner ;
- de détailler les dispositions prises dans le centre des congrès pour garantir des conditions de visiter le travail en sécurité ;
- de prévoir des modalités d'information des différentes personnes susceptibles d'y être exposées.

Pour répondre à ces recommandations la SNC TRIBEQUA rappelle tous les essais de traitements des pollutions in situ et des reconnaissances de terrain qu'elle a fait effectuer, ainsi qu'une reconnaissance complémentaire de la géométrie des sols pollués .

Sur la base des éléments recueillis, un plan de conception de travaux est en cours de réalisation.

Pour ce qui est de la migration latérale de la pollution le maître d'ouvrage considère que l'absence de continuité hydraulique dans le milieu concerné ne fournit aucun moteur de migration latérale des polluants.

Sur les dispositions prises dans le centre des congrès, le maître d'ouvrage précise que lors de l'**Évaluation Quantitative des Risques Sanitaires** (EQRS) l'ensemble des scénarios d'usage des locaux et des calculs ont été réalisés de manière conservatoires à des salariés à temps plein, couvrant d'autant plus le risque applicable aux congressistes qui restent des visiteurs occasionnels.

Sur les modalités d'information, l'EQRS rappelle qu'un ajout a été apporté au plan de gestion pour prévoir l'information et les éventuelles restrictions dans le règlement de copropriété et les règlements intérieurs.

Compte tenu de l'importance de la dépollution des sols et des eaux souterraines au regard de la qualité du site vis-à-vis du projet de logements et d'activité du programme, TRIBEQUA résume les études réalisées à sa demande par la société Arcagée en concertation avec les autorités sanitaires.

C'est ainsi qu'a été étudiée une méthodologie en oxydation in situ de la créosote couplée à l'excavation des zones les plus fortement concentrées.

Plusieurs oxydants ont été testés sur des sols prélevés sur site et il apparaît que l'oxydant le plus efficace est le permanganate de potassium.

Il a été calculé qu'une injection avec écartement des points d'entrée de 6 m permet de retrouver 20 % de la concentration injectée à 3 m et donc de répartir au mieux le produit, le temps de contact pouvant être estimé à environ 24 heures avant dilution complète de la solution.

En ce qui concerne la rubrique EAUX, le projet se situe sur le bassin versant de la Garonne classée en zone de répartition des eaux (ZRE).

L'îlot 8.3D n'est pas traversé par un cours d'eau et n'accueille pas de zones humides.

L'hydrogéologie est caractérisée par la présence de venues d'eau dans les remblais, d'une nappe alluviale puis d'une nappe des calcaires.

Les eaux issues des zones saturées des remblais et des argiles superficielles présentent des traces de pollution aux métaux au BTEX, HAP et hydrocarbures.

La nappe oligocène est principalement impactée en produit pur, HAP, hydrocarbures, BTEX. À noter que la diminution des impacts au fil du temps atteste de la migration verticale des polluants.

Le périmètre du projet n'est pas concerné par des captages en eau potable ni le périmètre de protection associé.

Pour ce qui est de l'état actuel des MILIEUX NATURELS le périmètre du projet dominé par les espaces artificialisés ne comprend aucune zone naturelle et n'est pas à proximité directe de l'une d'entre elles.

Le site naturel le plus proche est la Garonne située à 770 m, le périmètre du projet n'étant pas par ailleurs concerné par aucune enveloppe de zones humides.

Aucun habitat naturel remarquable et aucune flore remarquable n'ont été recensés au droit du site du projet.

En revanche le bâtiment du tri postal présente un potentiel gîte de transit pour les chiroptères et ses abords comme des lieux de transit.

Une étude sur ce sujet a d'ailleurs été effectuée.

Le périmètre du projet n'est pas concerné par un espace boisé classé (EBC) ni par aucun corridor écologique de la trame verte et bleue.

Il n'est pas davantage concerné par une quelconque qualité paysagère ou zone de sensibilité archéologique, ni par la présence de monuments historiques à protéger.

Depuis 2007 le centre historique de Bordeaux est classé au patrimoine mondial de l'UNESCO et le périmètre se situe à l'intérieur de cette zone-tampon UNESCO. Cette situation n'entraîne pas de législation supplémentaire mais des prescriptions inscrites au PLU pour former un ensemble cohérent entre zone centrale et zone-tampon.

Aucun site patrimonial remarquable (SPR) ni aucun site inscrit classé n'est situé sur la zone d'étude.

Quant à l'état actuel du **MILIEU HUMAIN** le site est dépourvu de population habitante et dès lors le projet doit considérer la mixité des populations futures et l'évolution de la composition des ménages.

Compte tenu qu'à l'échelle du quartier et de la Zac de Saint Jean Belcier les emplois sont principalement salariés (présence SNCF) la mixité des emplois futurs est prise en considération dans le développement du quartier et dans la programmation du projet sur le lot 8.3D.

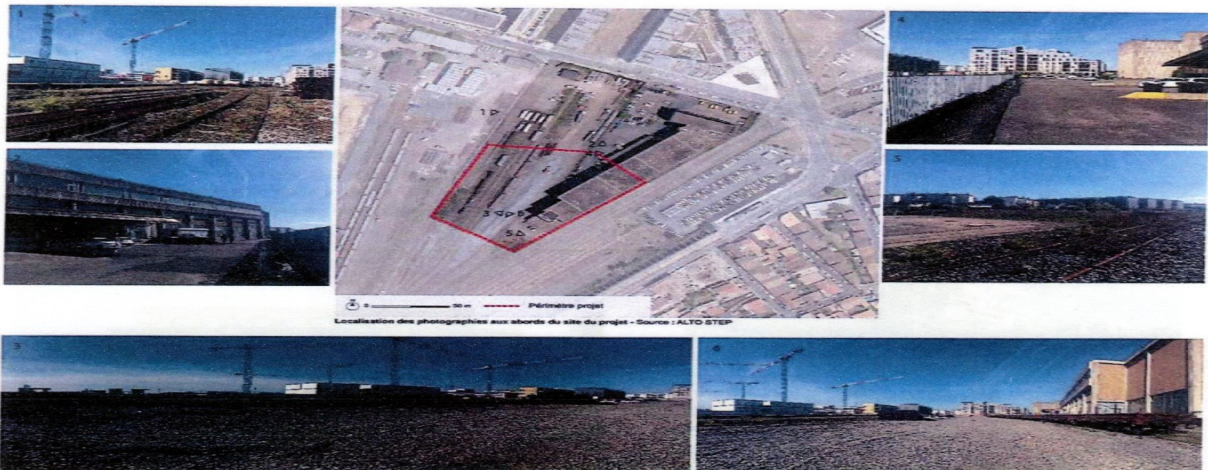


Figure 10 - Etat initial du lot 8.3 D (avant travaux alentours) _ ALTO STEP, 2018

A noter qu'aujourd'hui le paysage du site est celui d'un quartier en travaux, ponctué par la présence de grues, engins de chantier et palissades.



Le lot 8.3D est composé de 2 parcelles cadastrales en section BZ 137 et 236 qui sont en totalité détenues par L'Etablissement Public d'Aménagement Bordeaux Euratlantique.

Pour ce qui est de la **MOBILITÉ** l'organisation des transports dans la Zac est confiée à Bordeaux Métropole.

Pour le projet immobilier considéré, le plan d'action métropolitaine privilégie la promotion pour une mobilité durable en favorisant l'usage de la marche et du vélo et en maîtrisant l'usage de la voiture et le développement des réseaux de transport en commun.

Le lot 8.3 D bénéficie d'aménagements importants (extension de la gare du tram, aménagement routier du quartier Armagnac, boulevard des frères Moga) qui permettent de le désenclaver, d'avoir une desserte plus facile vers le centre-ville de Bordeaux et de rejoindre facilement la rocade puis l'autoroute.

Dans l'environnement proche du lot l'utilisation de différents modes de transport est constatée, et si la voiture reste la plus utilisée, une augmentation de la fréquentation des transports en commun est enregistrée (arrêt de bus localisé directement aux abords du site – présence de 2 arrêts de tram dans un rayon de 200 m).

Si le trafic automobile est fluide sur la rue d'Armagnac malgré l'évolution du quartier et l'accueil de nouvelles fonctions, des remontées de files ponctuelles en heure de pointe peuvent se produire.

Sur le thème du trafic routier l'Autorité environnementale recommande au maître d'ouvrage de détailler et d'étayer les hypothèses de trafic lié au centre des congrès.

En réponse la SNC Tribequa estime au regard de la programmation prévue et des mesures associées, que le trafic engendré par le projet est maîtrisé.

Le maître d'ouvrage argumente cet avis en misant à terme sur l'arrivée du RER métropolitain, associée au développement d'une offre de stationnement proportionnée en RDC, RDC Haut et R+1 au sein de l'emprise bâtie.

Au niveau du stationnement en général, il n'apparaît pas, pour le maître d'ouvrage de problématique sur le secteur Armagnac d'autant qu'une réserve de stationnement est constatée dans les parkings de la gare et des places libres sur la voirie.

Si par définition le site du projet est vierge actuellement de tout logement, des programmes de logements ont été livrés ou sont en cours sur le secteur Armagnac et si le site n'accueille aucun service, commerce ou équipement en activité, l'offre s'étoffe dans son environnement proche (petits commerces, des hôtels et des restaurants et bars).

Quant aux réseaux enterrés ils sont absents actuellement sur le site mais des canalisations du réseau unitaire sont à proximité de sorte que les aménagements devraient pouvoir être réalisés sans nécessiter de lourds déplacements de réseau.

De même la présence proche des réseaux nécessaires à la viabilisation du projet (électrique, gaz, télécoms et réseaux humides) doit permettre la desserte des réseaux au pied du projet.

Les Risques Majeurs, Nuisances et Pollutions

Le périmètre du projet est situé en zone jaune du PPRI ce qui signifie que la zone n'est pas inondable lors d'une crue centennale, mais inondable en exceptionnel ce qui signifie que le secteur reste organisable avec limitation des établissements sensibles.

L'extrémité sud du site du projet est concernée par un aléa modéré, le reste du périmètre est soumis à un aléa faible au risque d'inondation. Le périmètre du projet est par ailleurs concerné par un aléa moyen au risque de retrait et gonflement des argiles.

Sur le périmètre du site qui ne présente pas de sensibilité particulière pour d'autres risques naturels (sismicité, feu de forêt) se trouvent deux ICPE en autorisation : l'établissement de Maintenance du Matériel de la SNCF et la société Lucien Bernard.

Sur le thème des risques naturels, l'Autorité environnementale recommande au maître d'ouvrage de modéliser l'impact du lot 8.3D selon la méthode de référence du PPRI en cours de révision et de déterminer l'évolution des niveaux d'eau dans la Zac en cas d'aggravation significative sur certains secteurs, l'Ae recommandant en outre d'apporter des adaptations à la programmation du lot pour les éviter ou les réduire.

Le Maître d'Ouvrage précise que l'évaluation environnementale du lot 8.3D fait référence à l'état initial de l'environnement de l'étude d'impact actualisé de la ZAC Saint Jean Belcier (2021) et que le Dossier sur l'eau (DLE) rédigé en 2013 sur le périmètre de la ZAC Saint Jean Belcier, ainsi que son actualisation déposée pour instruction le 30 avril 2022, ont permis de préciser l'aléa en tenant compte de l'ensemble du projet d'aménagement.

La SNC Tribéqua joint à sa réponse une synthèse du Dossier Loi sur l'Eau vis-à-vis du projet immobilier.

La modélisation de l'état futur du quartier Armagnac démontre l'absence de zones inondables sur le lot 8.3D et que même les impacts (hauteurs d'eau) sur l'état initial pour la crue 999+20 avec ouvrage transparent sont plus faibles qu'auparavant du fait de l'aménagement prévu sur la ZAC.

De plus l'étude de modélisation démontre un état de projet impliquant le respect des côtes de mise en sécurité.

D'après la mise à jour du dossier loi sur l'eau de la ZAC Saint Jean Belcier, il apparaît que le projet n'est que faiblement soumis au risque d'inondation sans oublier que plus est qu'aucun logement n'est prévu en rez-de-chaussée, éloignant automatiquement les habitants des impacts des crues.

Aucun établissement sensible (de santé ou scolaire) n'est présent sur le site de projet ou dans un rayon de 100 m.

Un futur établissement scolaire qui sera pris en compte dans la programmation est prévu dans le quartier d'Armagnac à moins de 200 m au sud-ouest du lot 8.3D.

Les nuisances sonores ressenties sur le site ont pour source principale les infrastructures de transport. C'est ainsi que le secteur du projet est concerné par un bruit de fond routier permanent.

Les nuisances liées aux vibrations donnent des résultats très inférieurs au seuil de dommages aux structures.

Le contexte vibratoire routier et ferroviaire est particulièrement modéré et les nuisances liées aux vibrations sont faibles voire nulles au droit du projet.

Pour ce qui est des nuisances liées à la qualité de l'air les concentrations en NO₂ (dioxyde d'azote) et en particules PM₁₀ et PM_{2,5} mesures 2019 et 2020 respectent globalement l'ensemble des seuils réglementaires en vigueur.

Huit stations sur Bordeaux Métropole assurent un suivi permanent et continu de la qualité de l'air et l'indice ATMO pour l'agglomération bordelaise indique une bonne qualité de l'air sur 73 % du temps en 2019 et une moyenne médiocre 2 sur 6 % du temps.

Ainsi le maître d'ouvrage considère au regard des bilans 2019 et 2020 que la qualité de l'air respecte globalement les valeurs limites réglementaires françaises pour le dioxyde d'azote, les PM 2,5 et 10 ainsi que pour le benzène.

Au regard des résultats sur les nuisances liées au bruit et à la qualité de l'air l'Autorité environnementale recommande au Maître d'ouvrage de compléter le dossier du lot 8.3D par une modélisation des incidences de l'évolution des trafics sur la qualité de l'air et sur les niveaux de bruit.

Dans sa réponse concernant la qualité de l'air, le maître d'ouvrage rappelle les bilans annuels mesurés en 2019 et 2020 par ATMO Nouvelle-Aquitaine qui font apparaître que la qualité de l'air respecte globalement les valeurs limites réglementaires telles que appelées dans l'étude d'impact de l'opération immobilière Tribequa (8.3D)

le Maître d'ouvrage rappelle également à l'occasion le renforcement des transports en commun autour du site qui doit limiter les incidences sur la qualité de l'air globale du site, liées à l'utilisation de la voiture

Il considère dès lors que le projet doit participer à une réduction des émissions polluantes à la source par l'incitation à l'usage des transports en commun et aux déplacements doux.

Il rappelle que 485 m² de stationnement vélo sont prévus sur le lot, que les voitures ne circuleront pas dans le site et que seuls des stationnements seront présents en RC et RC+1.

Il rappelle encore les mesures qui ont été adoptées permettant de réduire les impacts du projet sur la qualité de l'air et de protéger les populations en phase chantier et en phase exploitation.

Dans sa réponse au questionnement de l'Ae, SNC TRIBEQUA énumère les 16 mesures adoptées dans ce but.

Quatre mesures concernent le suivi des préconisations de l'EQRS et du Plan de gestion, les douze autres mesures ont trait aux modalités d'exécution du chantier et l'organisation physique des mobilités alternatives.

Concernant le bruit le maître d'ouvrage rappelle les constatations à ce sujet recensées dans l'étude d'impact qui atteste d'un bruit routier très marqué en raison du trafic important observé sur les principaux axes de circulation dans ce secteur urbain.

Ce trafic routier impacte notablement au niveau sonore le secteur compte tenu des niveaux en bordure des axes relevés entre 60 et 65 décibels selon l'axe de circulation.

Le Maître d'Ouvrage tempère la nuisance sonore dans sa réponse et estime que cette nuisance ne concernera que les logements construits dans les bâtiments de première ligne en façade directe sur les voiries.

L'intérieur des quartiers ne sera pas significativement impacté par le trafic généré par la Zac Saint Jean Belcier, d'autant que le projet sera desservi par des voies secondaires et que le cœur d'îlot accueillera uniquement des mobilités douces.

En outre le Maître d'Ouvrage rappelle :

- que le programme immobilier qui souhaite obtenir la certification NF HABITAT HQE9 devra satisfaire à des exigences allant au-delà du respect de la réglementation des nuisances sonores ;
- que le projet prend également en compte les nuisances sonores et la protection nécessaire vis-à-vis des opérations voisines et des programmes entre eux ;
- que la conception des lots prévoit des espacements entre programmes supérieurs à 12 mètres favorisant la dispersion du bruit.

Dans le cadre de la rubrique énergie et climat, l'Autorité environnementale recommande au Maître d'Ouvrage de préciser la contribution de la ventilation mécanique des locaux à la consommation énergétique des bâtiments dans le lot 8.3D, et de compléter le dossier sur la production d'énergie renouvelable sur site.

En ce qui concerne la ventilation le Maître d'Ouvrage rappelle que dans la notice environnementale de février 2020 la consommation conventionnelle annoncée pour le projet est de 61kWh m2/an correspondant à la somme des consommations des bâtiments en chauffage, refroidissement, éclairage, ventilation, auxiliaires et chauffage d'eau chaude sanitaire.

La ventilation des locaux doit être assurée par des centrales de traitement d'air à double flux avec récupérateur de chaleur à haut rendement sur l'air extrait, les débits de renouvellement d'air calculés selon la norme NF EN 15251.

Quant au potentiel en énergie renouvelable les différents bâtiments du lot objet de l'enquête publique seront raccordés au réseau de chaleur urbain développé dans le cadre de la ZAC Saint Jean Belcier, ce raccordement au réseau de chaleur étant d'ailleurs obligatoire suite à délibération en 2016 de Bordeaux Métropole.

Connecté à l'usine d'incinération des déchets ménagers implantée à Bègles, ce réseau est capable d'alimenter 18 000 équivalents logements et 1,2 millions de mètres carrés de bâtiments. Dès lors l'énergie consommée sera majoritairement issue d'une source d'énergie renouvelable et de récupération.

Par ailleurs il convient de noter que les bâtiments de logements du projet respectent la réglementation thermique à laquelle ils sont soumis soit la RT2012.

LES INCIDENCES DU PROJET sur l'environnement et la santé ainsi que les mesures associées pour éviter, réduire, compenser les effets négatifs

Les principaux effets du projet sont qualifiés et quantifiés dans la mesure du possible. Ils sont soit directs, soit indirects et se manifestent de façon temporaire ou permanente (D directs – I indirects – T temporaires sur le chantier – P permanents durant l'exploitation).

Les mesures d'évitement, de réduction et d'accompagnement visent à supprimer, réduire ou atténuer partiellement ou en totalité ces effets. Lors d'impacts résiduels, des mesures de compensation sont proposées.

La synthèse des principaux effets du projet sur l'environnement et les mesures envisagées sont répertoriées sur un tableau très complet listant :

- les différents thèmes sur lesquels ces nuisances peuvent être constatées,
- la nature de l'incidence (sur chantier ou en cours d'exploitation),
- les mesures susceptibles d'être envisagées :
 - soit d'évitement, de réduction, d'accompagnement,
 - les mesures de compensation,
 - les mesures de suivi.

Ce tableau est suivi par un récapitulatif des mesures : d'évitement, de réduction, d'accompagnement, de suivi

Sont ensuite examinées les incidences du projet sur l'environnement et la santé ainsi que les mesures associées pour éviter, réduire ou compenser les effets négatifs sur le **RÉSEAU NATURA 2000**, ainsi que le cumul des incidences avec d'autres projets existants ou approuvés.

Cette analyse résulte d'une recommandation de l'Autorité environnementale qui a souhaité le développement de l'articulation de l'analyse des incidences de la demande de permis de construire avec celle de l'étude d'impact de la Zac et des parcelles voisines, plus particulièrement pour la pollution des sols, la gestion des déblais et celle des eaux superficielles et souterraines.

Dans sa réponse le maître d'ouvrage rappelle qu'il n'y a pas de migration latérale des polluants dans les remblais superficiels et argiles sous-jacentes ni d'adhérence avec les parcelles voisines en cas de gestion des déblais sur site et ou d'export pour gestion hors site.

Il n'existe pas davantage d'eaux superficielles proximales sur site et l'étanchéité des réseaux neufs permet l'absence d'export vers les eaux superficielles distales à travers le réseau public.

Dans l'évaluation environnementale réalisée par le maître d'ouvrage, le thème des incidences cumulées avec d'autres projets existants ou approuvés est traité sous forme d'un tableau identifiant le nom des projets existants ou approuvés, leur description, le maître d'ouvrage, du projet, l'avis de l'autorité environnementale, l'avancement du projet et les raisons justifiant le choix des projets voisins étudiés.

Les incidences cumulées avec d'autres projets sont appréciées en phase chantier et en phase exploitation

Une dernière recommandation de l'Ae concerne le renforcement et le détail des mesures de suivi envisagées et les mesures complémentaires jugées nécessaires si des problèmes sont détectés, plus particulièrement pour la pollution des sols, la qualité de l'air et le bruit ainsi qu'en termes de température et de consommation d'énergie et d'eau et d'en rendre public les résultats.

Pour le suivi de la pollution des sols ou plus exactement sur les éventuels effets de la pollution résiduelle des sols et plus particulièrement sur l'intensité du dégazage résiduel sous dalle, le maître d'ouvrage met en place un programme de surveillance basée sur deux environnements : des mesures de gaz en air ambiant d'intérieur à la livraison des locaux en marche normale de ventilation et en marche dégradée (ces mesures pouvant être réitérées sur 1 an à fréquence trimestrielle avant conclusions définitives) puis par des mesures de gaz dans le vide ventilé sous dalle (ces mesures pouvant être réitérées sur 1 an à fréquence trimestrielle avant conclusion définitive).

Si la construction entame la réversibilité de la situation de pollution résiduelle des sols, la présence d'un vide ventilé sous dalle permet de restaurer cette flexibilité puisque d'éventuelles opérations de venting (aspiration forcée des gaz) peuvent être organisées par l'aménagement temporaire de cet espace.

1.3-2 ÉVALUATION QUANTITATIVE DES RISQUES SANITAIRES (EQRS) ET PLAN DE GESTION (PG)

Cette pièce du dossier a été commandée par le maître d'ouvrage à la société Arcagée et se rapporte à la Phase 2 du projet TRIBEQUA.

Cette étude est basée sur une reconnaissance du sol et du sous-sol éventuellement d'autres milieux, effectuée au moyen d'un nombre limité de sondages, mesures et analyses réparties sur l'emprise du site, soit régulièrement par équiprobabilité, soit orientés en fonction des informations recueillies lors des phases préalables.

Les conclusions de ce rapport d'étude sont valables selon l'état des connaissances à la date d'émission de l'étude et en l'absence de tout événement ultérieur modifiant le système étudié.

Quant au Plan de Gestion il apprécie :

- le bilan coûts-avantages des solutions envisageables
- la définition du mode de gestion retenue
- l'analyse des risques résiduels ;
- les restrictions d'usage et mesures de suivi

1.3-3 PIÈCES COMPLÉMENTAIRES DU DOSSIER D'ENQUÊTE

Il s'agit du

- Dossier intitulé PERMIS DE CONSTRUIRE (version définitive) qui comprend l'arrêté préfectoral du 17 septembre 2021 portant approbation du cahier des charges de cession de terrain du lot 8. 3D et une notice spécifique pour les Établissements Recevant du public (ERP).

- Dossier spécifique ERP qui comprend : les plans des immeubles par niveau, une notice accessibilité qui expose les dispositions prises en termes de mesures de sécurité, un document spécifique à la sécurité incendie, notice descriptive de sécurité.

- Dossier intitulé PIÈCES OBLIGATOIRES qui comprend :

- une notice architecturale présentant le projet considéré comme compatible avec le Plan local d'urbanisme,
- un plan de situation du terrain et un plan de masse associé à une notice de gestion des eaux pluviales,
- les plans en coupe des immeubles de logements,
- une notice paysagère
- Une notice environnementale phase permis de construire,
- La représentation graphique des façades et toitures des immeubles
- Les images d'insertion du projet par bâtiment et de l'environnement proche.

- Dossier intitulé ANNEXES qui comprend :

- Les plans par niveau de l'ensemble immobilier 8. 3D,
- La notice sismique qui rend compte des conclusions après la modélisation sismique,
- La notice de sécurité relative au parc de stationnement de 202 places classé au sein de l'îlot 8. 3
- Les tableaux concernant les capacités des locaux des déchets ménagers pour chaque bâtiment de logements.

- Le dernier dossier intitulé PIÈCES COMPLÉMENTAIRES comprend :

- Une note sur les matériaux utilisés et les modalités d'exécution,
- Une attestation sismique,

- Une attestation thermique constatant la prise en compte de la réglementation thermique au dépôt de la demande de permis de construire pour les bâtiments de plus de 1000 m² et de la réalisation d'une étude de faisabilité,

2-ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

Avant l'ouverture de l'enquête le 30 mai 2023, le commissaire enquêteur a visité le site du projet et obtenu toutes les réponses aux questions posées au représentant local du maître d'ouvrage, présent lors de cette reconnaissance.

Les modalités de l'organisation et du déroulement de l'enquête publique sont prévues par l'arrêté préfectoral d'ouverture de l'enquête du 23 mai 2023.

Elle se déroule du lundi 19 juin 2023 au mardi 18 juillet 2023.

Cinq permanences ont été prévues pendant sa durée étant précisé que trois permanences sont tenues à la cité municipale de Bordeaux, 4, rue Claude Bonnier, et que deux permanences sont tenues à la mairie de quartier de Nansouty-Saint Genès, 250, rue Malbec Bordeaux.

Le calendrier des permanences s'établit comme suit :

À la cité municipale de Bordeaux :

- lundi 19 juin 2023 de 9 heures à 12 heures
- vendredi 23 juin 2023 de 9 heures à 12 heures
- jeudi 6 juillet 2023 de 9 heures à 12 heures

À la mairie de quartier Nansouty-Saint Genès :

- jeudi 29 juin 2023 de 14 heures à 17 heures
- mardi 18 juillet 2023 de 14 heures à 17 heures

Pendant toute la durée de l'enquête publique, le public pourra prendre connaissance du dossier d'enquête :

- À la cité municipale de Bordeaux siège de l'enquête, 4, rue Claude Bonnier du lundi au vendredi de 9 heures à 17 heures.

- À la mairie de quartier Nansouty-Genès, 250, rue Malbec à Bordeaux du lundi au vendredi de 9 heures à 12h30 et de 13h15 à 17 heures.

Sur le poste informatique en accès libre mis à disposition par la Direction Départementale des Territoires de la Mer (accueil de la cité administrative, 2, Rue Jules Ferry à Bordeaux, les lundi, mercredi et vendredi de 8h30 à 12 heures puis de 13h30 à 16 heures et les mardi et jeudi de 8h30 à 12 heures).

Dans les mêmes délais, le dossier d'enquête sera consultable sur le site internet : <https://www.registre-numerique.fr/tribequa-zac-saint-jean-belcier-bordeaux>

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra consigner ses observations sur les registres d'enquête, à feuillets côtés non mobiles, paraphés par le Commissaire enquêteur et ouverts par le maire, mis à la disposition du public à la cité municipale de Bordeaux ainsi qu'à la mairie de quartier Nansouty-Saint Genès.

Les propositions et observations relatives au projet pourront également être adressées, avant la clôture de l'enquête au Commissaire enquêteur :

- par correspondance à la cité municipale de Bordeaux, siège de l'enquête,
- par voie électronique à l'adresse suivante : tribequa-zac-saint-jean-belcier-bordeaux@mail.registre-numerique.fr

En outre, le Commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations durant les permanences aux lieux et dates prévus selon le calendrier mentionné plus haut.

Des observations et propositions du public transmises par voie postale, ou communiquées au Commissaire enquêteur lors de ses permanences seront consultables au siège de l'enquête.

Quant aux observations et propositions du public transmises par voie électronique, elles seront consultables sur le site Internet : <https://www.registre-numerique.fr/tribequa-zac-saint-jean-belcier-bordeaux>

La publicité de l'enquête publique

Elle est assurée :

Par la publication d'un avis, 15 jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les 8 premiers jours de celle-ci, dans deux journaux du département.

La première parution sur le Sud Ouest et sur les Échos Judiciaires Girondins a eu lieu le vendredi 2 juin 2023.

La deuxième parution sur les mêmes supports a eu lieu le vendredi 23 juin 2023.

L'avis de l'enquête publique est par ailleurs affiché par la mairie de Bordeaux quinze jours avant l'ouverture de l'enquête, aux sièges des permanences soit à la cité municipale de Bordeaux et à la mairie de quartier de Nansouty Saint Genès.

Le maître d'ouvrage a procédé à l'affichage du même avis sur le lieu des ouvrages projetés visible de la voie publique. Les affiches sont conformes aux caractéristiques prévues à l'article R.123-11 et R.123-9 du code de l'environnement.

2 Clôture de l'enquête

Conformément aux dispositions de l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique, cette dernière a été clôturée le mardi 18 juillet 2023 après signature par le commissaire enquêteur des registres déposés à la cité municipale de Bordeaux et à la mairie de quartier de Nansouty Saint Genès.

Cette enquête publique s'est déroulée sans incident et comme précisé au paragraphe suivant, s'est soldée par l'absence d'observation ou de contribution.

2-2 Observations du public

Pendant la durée de l'enquête publique aucune contribution n'a été enregistrée tant sur les deux registres déposés aux lieux des permanences que sur le registre numérique mis en place à l'occasion de l'enquête.

En revanche plusieurs visites, visualisations et téléchargements du dossier ont été comptabilisés sur le site du registre numérique.

Ainsi durant l'enquête publique 32 visiteurs ont effectués 41 visites , 226 visualisations de documents, 235 téléchargements de documents ont été réalisés.

Mérignac le 28 juillet 2023

Le Commissaire Enquêteur

Gérard DURAND