

Département de la Gironde

COMMUNE DE BORDEAUX

DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE
PROJET D'ENSEMBLE IMMOBILIER « TRIBEQUA »
LOT 8.3D DE LA ZAC SAINT-JEAN BELCIER

CONCLUSIONS

Destinataires

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

En préambule à l'avis motivé sur la demande de permis de construire pour un projet d'ensemble immobilier «TRIBEQUA » lot 8.3D de la ZAC Saint-Jean Belcier, il convient de rappeler que le commissaire enquêteur doit s'assurer que le dossier est établi conformément aux dispositions légales et réglementaires du code de l'environnement et du code de l'urbanisme.

Il doit par ailleurs vérifier la publicité de l'enquête.

La pertinence de l'avis formulé par le commissaire enquêteur s'apprécie au niveau de la qualité du dossier de présentation du projet soumis à l'enquête publique.

En l'absence de contribution recueillie tant au niveau des registres papier qu'au niveau du registre numérique, le commissaire enquêteur se doit d'analyser les motifs exposés pour justifier la mise en œuvre de l'enquête publique ouverte pour apprécier la justification d'un accord de permis de construire d'un ensemble immobilier situé dans la ZAC Saint-Jean Belcier sur la commune de Bordeaux.

Il doit en outre se livrer à un examen permettant de comparer les avantages de l'opération projetée avec les inconvénients qu'elle génère et dès lors en connaissance de cause se prononcer sur l'avis quant à l'opportunité d'accorder un permis de construire pour le projet mis à l'enquête.

C'est ainsi que le commissaire enquêteur doit apprécier :

- si l'opération présente concrètement un caractère d'intérêt public ;
- si le bilan coûts avantages penche en faveur de l'opération en prenant en compte les atteintes à la propriété privée, le coût financier et les inconvénients d'ordre social et l'atteinte éventuelle à d'autres intérêts publics (intérêt public de la santé publique, intérêts de l'environnement)

C'est au terme de cette analyse que le commissaire enquêteur se prononcera dans ses conclusions sur la nature de l'avis à formuler.

L'avis à formuler doit être argumenté au niveau des raisons qui motivent la mise en œuvre du projet, des objectifs qui sont fixés et de la pertinence des moyens arrêtés pour atteindre les dits objectifs.

À ce stade de l'exposé il convient de rappeler **l'objet de la présente enquête publique.**

Il s'agit d'une demande d'autorisation de permis de construire pour un projet d'ensemble immobilier « **TRIBEQUA » lot 8. 3D de la ZAC Saint Jean Belcier.**

La particularité de ce projet est qu'il se situe dans le périmètre de l'opération d'intérêt national Bordeaux Euratlantique et fait partie du grand projet d'ensemble porté par la Zac Saint-Jean Belcier.

La ZAC Saint-Jean Belcier se compose de 7 quartiers distincts dont le quartier Armagnac où prend place l'opération Tribequa.

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

Cet arrêté préfectoral considère que le cahier des charges de cession de terrain proposé est conforme au PLU de Bordeaux Métropole et au dossier de réalisation de la Zac « Bordeaux Saint-Jean Belcier ».

Ce lot 8.3D ou phase 2 est concerné par les parcelles cadastrales BZ 236 et BZ 137.

Le projet immobilier prévu sur le lot concerné d'environ 5718 m² présente une surface totale de plancher des locaux de 18 515 m².

Le projet immobilier comporte des logements sur une superficie de plancher de 15 816 m², d'un centre de congrès de 2698 m² et d'un parking de 202 places sur 3 niveaux en superstructure.

Le dossier de présentation

Particulièrement exhaustif, le dossier est nettement marqué par la volonté de l'Autorité environnementale de soumettre le projet de l'ensemble immobilier à évaluation environnementale alors même que le maître d'ouvrage la SNC Tribequa porteur du projet souhaitait s'en tenir à un examen au cas par cas

En effet le maintien par l'Autorité environnementale de la nécessité de soumettre le projet à évaluation environnementale a généré la configuration du dossier de présentation du projet soumis à l'enquête publique.

C'est ainsi que la révision 1 du plan de gestion applicable à la phase 2 du projet TRIBEQUA fait suite à un courrier en retour de l'Autorité environnementale du 23 septembre 2020 de réponse au recours gracieux du 29 juillet 2020 vis-à-vis d'une décision de L'Autorité du 2 juin 2020 actant la soumission de l'ensemble immobilier lot 8.3D à évaluation environnementale.

Le maintien de l'exigence de l'évaluation environnementale a incité le maître d'ouvrage à faire réaliser le document intitulé **Évaluation Quantitative des Risques Sanitaires (EQRS) et Plan de Gestion (PG) phase 2 du projet TRIBEQUA (lot 8.3) rue d'Armagnac, document daté du 18 juin 2021 qui constitue une pièce importante du dossier de l'enquête publique.**

Outre ce document le dossier de présentation comprend :

- La demande du permis de construire en version définitive et l'arrêté préfectoral du 17 septembre 2021, portant approbation du cahier des charges de cession du terrain du lot 8.3D,
- Le document spécifique à l'établissement recevant du public (ERP) comprenant une notice accessibilité, une notice de sécurité conjointement élaborée par les architectes et la Direction Générale de la Sécurité Civile du ministère de l'intérieur,

- Le document réunissant les pièces obligatoires à savoir : la notice architecturale faisant entre autres ressortir la compatibilité du projet avec le PLU, le plan de situation du terrain, le plan de masse et le traitement des eaux pluviales, la notice paysagère, la notice façade et toiture, les images d'insertion du projet (3) et la notice environnement proche,
- Le document réunissant les pièces annexes comprenant les plans de niveau par bâtiment, la notice sismique, la notice de sécurité, les tableaux des locaux déchets ménagers, le tableau des surfaces habitables par type d'appartement répartition par niveaux

À ce stade du développement, le commissaire enquêteur considère que la composition du dossier de présentation de l'enquête publique répond aux exigences réglementaires et légales prévues.

Il reconnaît par ailleurs sa particularité très technique rendant quelque peu difficile l'assimilation de certaines pièces du dossier, caractéristiques pouvant partiellement expliquer l'absence de contribution recueillie durant l'enquête.

En préambule à la motivation sur l'avis que le commissaire enquêteur doit rendre sur l'opportunité d'accorder un permis de construire pour l'ensemble immobilier Tribequa sur le lot 8. 3D sur la Zac Saint-Jean Belcier Bordeaux, il rappelle l'absence de toute observation, contribution consignée sur la durée de l'enquête et la teneur du dernier avis délibéré en date du 6 octobre 2022 de l'Autorité environnementale qui concerne à la fois la demande d'autorisation environnementale pour la Zac Saint-Jean Belcier Bordeaux et la demande de permis de construire objet de la présente enquête publique.

Ce dernier avis de l'Autorité environnementale, en ce qui concerne la seule opération immobilière « Tribequa », stipule précisément pour ce projet que « malgré l'évaluation quantitative des risques sanitaires approfondie, le dossier reste encore inabouti ».

Le délibéré expose après cette appréciation les recommandations qu'elle souhaite voir adopter par le maître d'ouvrage et susceptible de conditionner la délivrance d'une autorisation.

Faute de contribution de particulier ou d'association recueillie lors de l'enquête, le commissaire enquêteur pour motiver l'avis qu'il doit formuler sur le dossier soumis à l'enquête publique, rappelle dans un premier temps la nature du projet immobilier dont est sollicitée l'autorisation d'un permis de construire et dans un deuxième temps se livre à l'analyse comparative des remarques, observations et surtout recommandations qui constituent la teneur du délibéré du 6 octobre 2022 de l'Ae, adressées à la SNC TRIBEQUA maître d'ouvrage et aux réponses et justifications de ce dernier.

Le projet de lot 8.3.D de l'opération immobilière Tribequa, tout comme la ZAC Saint-Jean Belcier, s'inscrit dans un grand projet de renouvellement urbain à forte ambition environnementale.

Dans le cadre du développement de l'opération d'intérêt national Euratlantique, BNP Paris immobilier agence à l'intérieur du périmètre de la Zac Saint-Jean Belcier, une opération mixte de bureaux, logements et centre des congrès. Le lot 8.3D représente la dernière phase (phase 2) de cette opération.

À ce stade du développement le commissaire enquêteur constate que cette opération immobilière peut faire face à la problématique de l'étalement urbain généré par la croissance démographique et au besoin d'une augmentation constante de logements, répondant ainsi à un appel à projet en 2010 de la CUB pour la construction de 50 000 logements le long des axes de transport collectif.

C'est ainsi que l'Établissement Public d'Aménagement (EPA) a repris et précisé en 2015 cet objectif.

Le projet de lot 8.3D revendique ainsi une mission environnementale forte avec une volonté marquée d'économie foncière favorable à la densité correspondant aux besoins en termes de possibilités d'habitation formulés par Bordeaux Métropole.

Le projet se compose de 5 bâtiments fonctionnellement indépendants autour d'une sorte de parking sur 3 niveaux au-dessus duquel est aménagé un jardin paysager traité en terrasse et zones plantées

Le premier bâtiment correspond à la réhabilitation d'une partie de la halle de tri postal adjacente au niveau du parking, transformée en centre des congrès. Les quatre autres bâtiments (L5, L6, L8 et L9), sont implantés en émergence sur le socle autour du jardin paysager.

Comme rappelé plus haut l'intérêt du projet qui ne constitue qu'un élément immobilier qui s'inscrit dans une aire d'étude élargie de la ZAC de Saint-Jean Belcier paraît raisonnablement incontestable.

Dès lors l'avis sur la suite à donner à la demande d'autorisation de permis de construire doit s'apprécier au regard de la pertinence des réponses aux remarques et demandes émises par l'Autorité environnementale dans son délibéré adopté lors de la séance du 6 octobre 2022.

Pour ce faire, le commissaire enquêteur reprend ci-dessous les réponses données par le maître d'ouvrage dans son mémoire du 7 février 2023 aux demandes et donne son avis sur la teneur des dites réponses.

Le commissaire enquêteur examine les réponses selon l'articulation du mémoire .

Dans sa réponse le maître d'ouvrage expose la synthèse des recommandations de l'Ae et retient à juste titre que la problématique de pollution des sols résulte des anciennes activités industrielles du site

Dans une première remarque l'Ae relève des incohérences en ce qui concerne les surfaces de plancher et les nombres de logements sociaux en accession libre recensés dans le projet.

Le maître d'ouvrage actualisant les données, confirme l'intention de réaliser environ 5400 carrés de logements locatifs sociaux (bâtiments L5 et L6), la création d'environ 10 440 m² de logements en accession sociale (bâtiments L6, L8 et L9) et la création d'environ 2700 m² d'activités au sein du bâtiment réhabilité de tri postal pour le centre des congrès.

Le maître d'ouvrage rappelle l'implantation d'un parking de 202 places sur 3 niveaux en superstructure.

Le commissaire enquêteur prend note de l'actualisation des données suites à la requête de L'Ae.

L'Ae demande en outre que le maître d'ouvrage justifie la programmation retenue notamment l'implantation d'un établissement recevant du public en rez-de-chaussée, dans un secteur qui restera durablement exposé à la pollution des sols

Le maître d'ouvrage répond que la programmation retenue est cohérente avec les programmes développés sur les lots voisins s'agissant de répondre à une offre fonctionnelle mixte complémentaire par la présence de logements et d'un équipement culturel et de loisirs, le centre des congrès.

Il ajoute que ce projet s'intègre dans un tissu urbain hétérogène aux abords de la gare Saint-Jean Belcier et que le projet TRI POSTAL s'inscrit dans un tissu urbain en complétant l'offre d'habitat collectif et programmation tertiaire (Centre des Congrès).

Pour justifier le positionnement du Centre des Congrès, le maître d'ouvrage note la proximité directe avec la gare Saint-Jean, la présence dans un rayon de 500 m d'une ligne de tramway en double sens, faisant bénéficier le Centre des Congrès d'une très bonne desserte en transport en commun. Sa localisation en entrée de ville permettant par ailleurs un accès plus rapide et moins impactant sur la circulation du quartier Armagnac.

Quant à l'interrogation sur l'implantation d'un établissement public en rez-de-chaussée dans un secteur pollué, le maître d'ouvrage met en avant les mesures sur lesquelles il s'est engagé pour éviter les risques sanitaires supplémentaires spécifiques à ces pollutions et de limiter l'exposition des congressistes aux impacts résiduels éventuels de la pollution

Le commissaire enquêteur constate l'attention, à juste titre, que le maître d'ouvrage attache à la situation de pollution des sols et sous-sols du site du projet.

Le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse a regroupé ensuite les questions et demandes de l'Ae relatives à la prise en compte de l'environnement dans le projet.

En ce qui concerne le milieu physique et la santé, l'Ae recommande 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 visite de travail en sécurité et de prévoir des modalités d'information des différentes personnes susceptibles d'y être exposées.

Sur le niveau de dépollution le maître d'ouvrage précise que dans le cadre des actions postérieures au plan de gestion, il a poursuivi l'application de la méthodologie nationale des sites et sols pollués (SSP) pour affermir les solutions de gestion dont les principes et le bilan coût-avantage sont présentés et discutés dans le plan de gestion.

Il rappelle par ailleurs, compte tenu des difficultés techniques pour déterminer l'état environnemental résiduel des sols après traitement, que le principe de couverture totale du risque par les dispositions constructives prises sur la base du pire cas possible, permet à ce stade de valider la minoration et l'acceptabilité du risque sanitaire (pas d'apparition sur la santé humaine d'effets supplémentaires spécifiques à ces pollutions).

Compte tenu de cette situation le maître d'ouvrage précise que des essais pilotes de traitement de dépollution in situ et des reconnaissances de terrain sur les sols ont été menés afin de constituer un Plan de conception des Travaux (PCT).

Deux techniques principales ont été étudiées : la désorption thermique in-situ et l'oxydation chimique in-situ.

Le maître d'ouvrage n'exclut pas l'application d'autres techniques, parmi lesquelles des évacuations ciblées de sol pollué pour traitement hors site et/ou l'extraction physique multi-phase des polluants organiques, précisant que cette application différenciée peut être réalisée à la fois dans le temps et dans l'espace

Le maître d'ouvrage poursuit sa réponse en précisant qu'une reconnaissance complémentaire de la géométrie des sols pollués a été réalisée afin de confirmer l'emprise latérale des sols pollués par des composés organiques susceptibles de dégazage.

Il ajoute qu'un plan de conception des travaux est en cours de réalisation pour déterminer spatialement les meilleures solutions en fonction des conditions de gisement des polluants.

Le commissaire enquêteur retient l'implication du maître d'ouvrage dans son intention de maîtriser la dépollution des sols, condition indispensable à l'octroi de permis de construire.

Sur la migration latérale le maître d'ouvrage s'appuie sur des retours d'expérience dans les zones saturées des remblais des bords de Garonne pour estimer l'absence de continuité hydraulique dans ce milieu et du même coup l'absence de moteur générant une migration latérale des polluants.

Le maître d'ouvrage considère par ailleurs que la délimitation de l'emprise des sols pollués sur les bords de Garonne s'est révélée à plusieurs reprises d'une grande fiabilité, lors d'interventions ultérieures et notamment avec la vérification en 2022 lors des dernières investigations de la géométrie des sols pollués tant en vertical qu'en latéral.

Sur les dispositions prises dans le centre des congrès le maître d'ouvrage rappelle les termes de l'Évaluation Quantitative des Risques Sanitaires (EQRS) en précisant que l'ensemble des scénarios d'usage des locaux et les calculs ont été réalisés de manière conservatoires sur un budget temps applicable à des salariés à temps plein, couvrant ainsi

le risque applicable aux congressistes visiteurs occasionnels.

Sur les modalités d'information un ajout a été apporté au plan de gestion pour prévoir l'information des éventuelles restrictions dans le règlement de copropriété et règlement intérieur.

Quant à la recommandation de l'Autorité environnementale adressée à la Métropole Bordeaux en lien avec l'EPA, de prévoir des mesures complémentaires d'amélioration de l'assainissement sur le bassin versant allemand de la Zac et plus particulièrement en termes de débordement des réseaux au voisinage du pont ferroviaire et dans le quartier Gattebourse, le maître d'ouvrage rappelle que le réseau d'eaux pluviales créé dans le cadre de l'aménagement de la Zac repose sur la mise en place de bassins de stockage et de noues destinés à infiltrer, afin de limiter les apports de ruissellement.

L'Ae recommande en outre de modéliser l'impact du lot 8.3D selon la méthode de référence et PPRI en cours de révision et en cas d'aggravation significative d'un secteur, recommande d'apporter des adaptations à la programmation du lot pour les éviter ou les réduire.

En réponse à cette recommandation le maître d'ouvrage s'appuie sur l'état initial de l'environnement de l'étude d'impact actualisé de la Zac en 2021. L'analyse reprend les mêmes événements de référence tout en s'appuyant sur le cadre réglementaire du PPRI en cours de révision depuis 2015

Il présente une synthèse du dossier Loi sur l'Eau par rapport au projet immobilier du lot 8.3D.

Selon la modélisation de l'état futur du quartier Armagnac aucune zone inondable n'apparaît sur le lot concerné. Qui plus est, l'étude de modélisation démontre que les impacts (hauteur d'eau) sur l'état initial pour la crue 1990 + 20 avec ouvrage transparent sont plus faibles qu'auparavant du fait de l'aménagement prévu sur la ZAC.

L'étude de modélisation fait par ailleurs apparaître qu'en état de projet, impliquant le respect des cotes de mise en sécurité (cote de seuil avec marge de 10 cm -mNGF), le site du projet n'est pas inondable.

À noter que les cotes de mise en sécurité retenues sont systématiquement plus élevées que celles de la carte des niveaux d'eau du PPRI en cours d'actualisation.

En tenant compte de 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 inondation, en intégrant par ailleurs le fait qu'aucun logement n'est prévu en rez-de-chaussée, écartant automatiquement les habitants des impacts des crues.

Suite à la recommandation de l'Ae de détailler l'effet des remblais du lot 8.3 D sur les risques de pollution environnants, le maître d'ouvrage faisant référence au plan de gestion, rappelle qu'en l'absence de remblais prévus et avec de faibles volumes de déblais confirme **l'absence de migration latérale.**

Le commissaire enquêteur souligne la qualité et le sérieux de l'étude de modélisation et partage les conclusions selon lesquelles le projet « TRIBEQUA » n'est que faiblement soumis au risque inondation.

Au niveau de l'incidence « mobilité » l'autorité environnementale recommande de détailler et d'étayer les hypothèses de trafic liées au centre des congrès.

Sur ce thème le maître d'ouvrage rappelle que selon une étude de déplacement réalisée par le bureau d'étude EXPLAIN en 2020 pour l'actualisation de l'étude d'impact de la ZAC, l'évolution de la part des transports en commun est relativement stable, variant de 45 % à 44 %, donnée ne prenant pas en compte l'arrivée du RER métropolitain faute de données précises sur les évolutions prévisibles de ce dernier moyen de transport..

Le maître d'œuvre inventorie ensuite les mesures prévues pour le projet immobilier qui sont :

- l'offre de stationnement proportionnée au sein de l'emprise bâtie,
- l'aménagement d'espaces de stationnement vélo,
- le parcours piéton sensible en cœur d'îlot et accès direct au logement et centre des congrès,
- la gestion des accès depuis le réseau viaire secondaire par des accès limités au parking,
- la distribution d'un livret « geste verts » pour sensibiliser les usagers et gestionnaires et la promotion des modes actifs (vélo, tramway, bus).

Compte tenu des mesures prévues pour le projet, de l'arrivée prévisible du RER métropolitain, le commissaire enquêteur à l'instar du maître d'ouvrage considère que le trafic engendré par le projet est maîtrisé.

Sur l'aspect Air et Bruit, l'autorité environnementale recommande de compléter le dossier du lot 8.3 D par une modélisation des incidences de l'évolution des trafics sur la qualité de l'air et sur les niveaux de bruit.

Le maître d'ouvrage pour la recommandation AIR fait référence à l'étude d'impact actualisée de la ZAC en avril 2021 et celle du projet immobilier TRIBEQUA qui fait une analyse de la qualité de l'air en se fondant sur le suivi d'ATMO nouvelle Aquitaine entre 2019 et 2020 sur les stations « Bastide », « Gautier » et « Talence ».

Il ressort de cette analyse que les concentrations en NO₂ ainsi qu'en particules en suspension (PM₁₀ et PM₂₅) respectent globalement l'ensemble des seuils réglementaires en vigueur selon l'indice ATMO 2021.

Le maître d'ouvrage fait en outre remarquer que le renforcement des transports en commun autour du site limitera les incidences sur la qualité de l'air global du site liées à l'utilisation de la voiture, ces dernières ne circulant pas dans le site, et par l'incitation à l'usage des transports en commun et aux déplacements doux.

Enfin le maître d'ouvrage rappelle et inventorie une série de mesures adoptées, permettant de réduire les impacts du projet sur la qualité de l'air et de protéger les populations tant en phase chantier qu'en phase exploitation.

Concernant l'impact BRUIT le maître d'ouvrage fait référence comme précédemment à l'étude d'impact actualisée de la ZAC d'avril 2021 démontrant que le projet situé au cœur d'un secteur urbain est très marqué en raison du trafic important observé sur les principaux axes de circulation par le bruit routier .

Les niveaux sonores en bordure de ces axes sont de fait élevés et proche des 60 dB, voire 65 dB le long des principaux axes.

Le maître d'ouvrage tempère cette constatation en précisant que seuls les logements construits dans les bâtiments de première ligne, en façade directe sur les voiries, seront impactés et que dès lors l'intérieur des quartiers bénéficiant de l'effet masque de ces premiers bâtiments ne seront pas significativement impactés par les trafics générés par la ZAC, puisque **le projet sera desservi par des voies secondaires et que le cœur d'îlot accueillera uniquement des mobilités douces.**

Il rajoute que le projet doit obtenir la certification NF Habitat H HQE9, certification conditionnée par l'adoption d'exigences au niveau bruit allant au-delà du respect de la réglementation.

Le maître d'ouvrage ajoute 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

C'est ainsi que l'opération mixte voisine des lots 8.3 A et C, ne générera pas de nuisances acoustiques particulières et n'exposera pas le lot 8.3 D à des nuisances supplémentaires, étant rappelé que la conception des lots prévoit des espacements entre programmes supérieurs à 12 mètres.

Le maître d'ouvrage qui estime donc que le projet et les usagers ne seront pas impactés par le bruit routier généré par la ZAC Saint Jean Belcier, s'engage sur la réalisation d'un suivi des nuisances acoustiques.

Le commissaire enquêteur souscrit aux remarques et réponses du maître d'ouvrage et prend note de son engagement à organiser un suivi des nuisances acoustiques.

Concernant l'aspect Énergie et Climat l'Autorité environnementale recommande de préciser la contribution de la ventilation mécanique des locaux à la consommation énergétique des bâtiments dans le lot 8.3 D, et de compléter le dossier sur la production d'énergie renouvelable sur site.

Pour ce qui est de la ventilation le maître d'ouvrage précise :

- que la consommation conventionnelle annoncée pour le projet est de 61 kWh par mètre carré et par an. Cette consommation correspond à la somme des consommations des bâtiments en chauffage, refroidissement, éclairage, ventilation, auxiliaires et chauffage d'eau chaude sanitaire.
- que les différents bâtiments du lot seront raccordés au réseau de chaleur urbain développé dans le cadre de la ZAC, précisant que le raccordement au réseau de chaleur est obligatoire depuis la délibération du 22 janvier 2016 de Bordeaux

Le réseau de chaleur urbain est connecté à l'usine d'incinération des déchets ménagers implantée à Bègles et capable d'alimenter 18 000 équivalents logements et 1,2 millions de mètres carrés de bâtiments et que dès lors l'énergie consommée dans le cadre du projet sera majoritairement issue d'une source d'énergie renouvelable et de récupération

Le commissaire enquêteur note que le raccordement au réseau de chaleur est obligatoire (article L712-1 du code de l'énergie) résultant de la délibération en 2016 de Bordeaux Métropole et que par ailleurs il répond aux besoins de la consommation en énergie de l'ensemble immobilier 8.3 D.

L'Autorité environnementale recommande au maître d'ouvrage de mieux illustrer l'incidence paysagère du positionnement sur dalle des constructions de l'îlot 8.3 D et de présenter les mesures prises pour assurer l'intégration paysagère avec les quartiers et îlots voisins.

Le maître d'ouvrage répond qu'effectivement la programmation envisagée impactera la qualité paysagère actuelle du site mais de manière positive.

Il précise que ce jour le site constitue une friche urbaine avec un aspect paysager peu qualitatif et un environnement écologique relativement pauvre. Il retient l'ancien bâtiment du TRI POSTAL prévoyant de le valoriser dans le projet.

Il tempère l'aspect « fermeture du site sur lui-même » compensée par :

- la présence d'ouverture sur l'espace public au droit du centre des congrès et de la place d'Armagnac,
- la présence de gradins végétalisés permettant d'assurer en limite nord du site une transition avec le paysage urbain environnant et d'organiser une continuité de la trame verte dans le quartier traversant le site, en rappelant le contenu de la notice paysagère partie du dossier de présentation,
- la morphologie des constructions qui s'adaptent aux situations urbaines environnantes,
- le choix des matériaux adaptés dans le cadre des prescriptions architecturales de la ZAC favorisant l'intégration urbaine avec les autres lots. La notice matériaux intégrée au permis de construire expose l'adaptation au paysage urbain environnant permettant la prise en compte des spécificités de Bordeaux par le choix des matériaux clairs et de la minéralité de « la ville de Pierre » inscrit au patrimoine mondial de l'Unesco.

Le commissaire enquêteur considère que la réponse du maître d'ouvrage à la recommandation de l'autorité environnementale sur « l'aspect paysager » est satisfaisante et complète.

Sur les effets cumulés l'Autorité environnementale recommande de développer l'articulation des incidences de la demande de permis de construire pour le lot 8.3 D avec celle de l'étude d'impact de la ZAC et des parcelles voisines considérant notamment la pollution des sols, la gestion des déblais et celle des eaux superficielles et souterraines.

En réponse, le maître d'ouvrage considère que les incidences du projet sur les parcelles voisines ont déjà été traitées précédemment rappelant ainsi qu'en ce qui concerne la pollution des sols il n'y a pas de migration latérale des polluants dans les remblais superficiels et argiles sous-jacentes et que pour la gestion des déblais il n'y a pas d'adhérence avec les parcelles voisines en cas de gestion des déblais sur site sous confinement de la dalle béton et/ou d'export pour gestion hors site.

Il rajoute qu'il n'existe pas d'eau superficielle proximale toujours sur site et l'étanchéité des réseaux neufs explique l'absence d'export vers les eaux superficielles distales à travers le réseau public.

En ce qui concerne la gestion des eaux souterraines sur le site le maître d'ouvrage rappelle que lors de la présentation du projet à connaissance sur cette situation de pollution en 2017, les acteurs locaux de la gestion de l'eau (DDTM, BRGM, SMEGREG) ont convenu que cette zone ne constituait pas une ressource d'avenir et ne se prêtait pas à une action de dépollution

Le commissaire enquêteur partage la remarque du maître d'ouvrage selon laquelle le développement de l'articulation des incidences de la demande de permis de construire pour le lot objet de la présente enquête publique, avec celle de l'étude d'impact de la ZAC et des parcelles voisines, a déjà été convenablement traitée.

Pour ce qui est des mesures de suivi et de contrôle l'Autorité environnementale recommande de renforcer et détailler les mesures de suivi envisagées et les mesures complémentaires jugées nécessaires si des problèmes sont détectés, notamment 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 publics les résultats.

Sur cette recommandation particulièrement importante de suivi et de contrôle et plus particulièrement sur la pollution des sols, le maître d'ouvrage dans le cadre d'une gestion des risques sanitaires recommande à son tour de se préoccuper des éventuels effets de la pollution résiduelle des sols en se focalisant sur l'intensité du dégazage résiduel sous dalle.

Il expose dans sa réponse que le programme de surveillance sera basé sur 2 environnements :

- En premier, par des mesures de gaz en air ambiant d'intérieur à la livraison des locaux en marche normale de ventilation et en marche dégradée (hors ventilation), ces mesures pouvant être réitérées sur 1 an à fréquence trimestrielle, avant conclusion définitive,
- En second par les mesures de gaz dans le vide ventilé sous dalle, (milieu intermédiaire entre l'émission et l'exposition humaine) ; ces mesures pouvant être réitérées sur 1 an à fréquence trimestrielle avant conclusion définitive.

Le maître d'ouvrage précise que si la construction impacte la réversibilité, la situation de pollution résiduelle des sols, la présence d'un vide ventilé sous dalle permet de restaurer une flexibilité puisque d'éventuelles opérations de venting (aspiration forcée des gaz) peuvent être organisées par l'aménagement temporaire de cet espace.

Le commissaire enquêteur estime que les modalités de suivi des sols exposées par le maître d'ouvrage sont à la mesure des risques et rappelle à ce dernier comme demandé par l'autorité environnementale la nécessité de rendre publiques les mesures de suivi mises en œuvre et leurs résultats.

Quant à la demande de l'Autorité environnementale de mettre le résumé non technique en cohérence avec l'évaluation environnementale et les données les plus récentes du permis de construire et d'y prendre en compte l'ensemble de ses recommandations, le maître d'ouvrage répond qu'il a fait le choix de compléter le Résumé Non technique (RNT) en y intégrant uniquement les parties ayant fait l'objet de remarques par l'autorité environnementale, les ajouts étant identifiés par la typographie italique verte.

C'est ainsi que plusieurs compléments ont été apportés notamment :

- Sur la partie : 2. 2 «Description du projet » à l'endroit de la programmation retenue, et notamment sur la partie surfaces (actualisation)
- Sur la partie 3. 2 « États actuels de l'environnement » à l'endroit du milieu physique et notamment sur la partie sols, sous-sol et terres, sur la partie Eaux souterraines et sur la partie Risques naturels et technologiques
- Sur la partie 4 «Incidences du projet sur l'environnement et la santé et mesures associées pour éviter, réduire, compenser les effets négatifs », un tableau complémentaire a été dressé par le maître d'ouvrage qui reprend et synthétise les impacts du projet et les mesures mises en œuvre sur les thématiques qui ont fait l'objet de remarques de la part de l'Autorité environnementale.

Le commissaire enquêteur considère que la méthode choisie par le maître d'ouvrage consistant à compléter le Résumé Non Technique en intégrant uniquement les parties ayant fait l'objet de remarques par l'Autorité environnementale et en signalant ces ajouts par une écriture en italique et de couleur, est de nature à satisfaire la recommandation de cette autorité.

En synthèse de l'analyse qui motive l'avis à émettre sur l'objet de l'enquête publique, le commissaire enquêteur désigné note que :

L'enquête publique qui s'est déroulée sur 31 jours consécutifs comptant 5 permanences sur 2 sites distincts, la mise en œuvre d'un registre technique et dont la diffusion envers le public a respecté l'ensemble des moyens légalement et réglementairement prévus (affichage- diffusion presse) n'a recueilli aucune contribution.

L'objet de l'enquête publique qui consiste en la demande d'obtention d'un permis de construire pour la réalisation d'une opération immobilière sur la Zac Saint-Jean Belcier créée en janvier 2013 qui s'inscrit dans un grand projet de renouvellement urbain est compatible avec le PLUi de Bordeaux Métropole.

Selon l'appréciation de l'Autorité environnementale, la demande de permis de construire fait l'objet d'un dossier complet mais ne faisant en revanche que rarement le lien avec l'étude d'impact de la ZAC dans son ensemble et que malgré la Réalisation d'une Évaluation Quantitative des Risques Sanitaires approfondie, le dossier reste inabouti.

Qu'il s'ensuit des demandes appuyées auprès du maître d'ouvrage de recommandations touchant globalement aux méthodes de dépollution envisagée et concernant tant la phase de chantier que la phase ultérieure d'exploitation du site.

Que le maître d'ouvrage conscient de l'importance des contraintes liées à la forte pollution des sols s'est efforcé de justifier l'opération immobilière et de répondre à l'ensemble des demandes, précisions formulées par l'Autorité environnementale et que les réponses fournies sont exposées dans le développement précédent.

Le commissaire enquêteur estime dès lors, tout en recommandant que les engagements pris par le maître d'ouvrage soient respectés, qu'il convient d'émettre un avis favorable à la demande de permis de construire pour le lot 8.3 D objet de l'enquête publique.

Mérignac le 28 juillet 2023

Le Commissaire Enquêteur

Gérard DURAND

